

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
MELALUI MEDIA INTERNET MASA PANDEMI COVID 19  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI  
DAN TRANSAKSI ELEKTRONIK**  
(Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan)

**TESIS**

OLEH

**MARYOSO  
NPM. 191803010**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 14/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)14/12/21

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
MELALUI MEDIA INTERNET MASA PANDEMI COVID 19  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI  
DAN TRANSAKSI ELEKTRONIK**  
(Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan)

**TESIS**

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada  
Pascasarjana Universitas Medan Area

OLEH

**MARYOSO**  
**NPM. 191803010**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 14/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)14/12/21

# UNIVERSITAS MEDAN AREA MAGISTER ILMU HUKUM

## HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul** : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan)

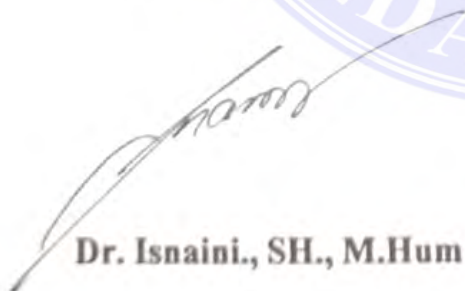
**N a m a** : Maryoso

**N P M** : 191803010

**Menyetujui**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

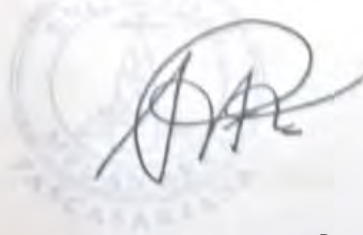
  
**Dr. Isnaini., SH., M.Hum**

  
**Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH**

**Ketua Program Studi  
Magister Hukum**

**Direktur**

  
**Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH**

  
**Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 14/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)14/12/21

**Telah diuji pada Tanggal 14 Juni 2021**

---

---

**N a m a : Maryoso**

**N P M : 191803010**



**Panitia Penguji Tesis :**

**Ketua : Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS**

**Sekretaris : Dr. Taufik Siregar., SH., M.Hum**

**Pembimbing I : Dr. Isnaini., SH., M.Hum**

**Pembimbing II : Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH**

**Penguji Tamu : Dr. Utary Maharany Barus., SH., M.Hum**

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : Maryoso

N P M : 191803010

Judul : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan)

Dengan ini menyatakan hal-hal berikut :

1. Bahwa tesis yang saya tulis ini bukan merupakan jiplakan dari tesis karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari ternyata tesis ini adalah jiplakan, maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggungjawab saya sepenuhnya.

Dengan pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya secara sehat tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Medan, 14 Juni 2021

Yang menyatakan,



Maryoso  
NPM. 191803010

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

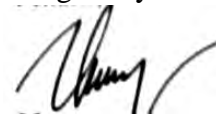
Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Maryoso  
NPM : 191803010  
Program Studi : MAGISTER ILMU HUKUM  
Fakultas : PASCASARJANA  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan) ,berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan  
Pada tanggal : Nopember 2021  
Yang menyatakan



(Maryoso)

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### DATA PRIBADI

Nama : MARYOSO  
Tempat/Tanggal Lahir : JAKARTA /10 MARET 1979  
Jenis Kelamin : LAKI-LAKI  
Agama : ISLAM  
Alamat : JL. GAGAK HITAM NO. 8 MEDAN

### PENDIDIKAN

1. SDN 28 MEKARJAYA DEPOK (1985 – 1991)
2. SMPN 4 DEPOK (1991 – 1994)
3. SMAN 109 JAKARTA (1994 -1997)
4. PROGRAM DIPLOMA I SPESIALISASI PENGURUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA, SEKOLAH TINGGI AKUNTANSI NEGARA (1997-1998)
5. FAKULTAS EKONOMI, PROGRAM MANAJEMEN, SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI BANTEN (2005 – 2009)
6. MAGISTER HUKUM PASCA SARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA MEDAN (2019 – 2021)

## ABSTRAK

### PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI MEDIA INTERNET MASA PANDEMI COVID-19 BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI DAN TRANSAKSI ELEKTRONIK (Studi pada KPKNL Medan)

Nama : Maryoso  
NPM : 191803010  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Pembimbing I : Dr. Isnaini, SH, M.Hum  
Pembimbing II : Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

Pandemi Covid-19 secara nyata berdampak pada sektor ekonomi, khususnya kalangan perbankan dalam memperoleh pelunasan hutang dari debitur. Untuk memperoleh pelunasan hutang dari debitur wanprestasi dapat dilakukan dengan menjual jaminan hutang yang telah diikat Hak Tanggungan. Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lahirnya Undang-undang No 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE), perkembangan teknologi, serta terjadinya pandemi Covid-19 yang membatasi pertemuan secara fisik, menjadikan lelang dapat dilakukan melalui media internet dan dokumen elektronik yang dihasilkan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum. Lelang melalui media internet dapat menjadi terobosan dari sistem lelang secara konvensional. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana aturan hukum dan mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet ketika Pejabat Penjual dan peserta lelang tidak hadir secara fisik dalam proses lelang dan hambatan dalam pelaksanaan lelang melalui internet. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis aturan hukum, mekanisme dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet masa pandemi Covid-19 berdasarkan undang-undang ITE. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet masa pandemi Covid-19 berdasarkan undang-undang ITE pada KPKNL Medan telah dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku dan Risalah lelang yang dihasilkan merupakan akte otentik yang sah. Perlu diupayakan perbaikan baik dari segi peraturan maupun sistem pendukungnya agar pelaksanaan lelang melalui internet dapat dilaksanakan secara efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum.

**Kata kunci :** Masa Covid-19, Lelang, Media Internet, Eksekusi, Hak Tanggungan



## ABSTRACT

### **IMPLEMENTATION OF LIABILITY EXECUTION AUCTION THROUGH INTERNET MEDIA FOR THE PANDEMIC TIME OF COVID-19 BASED ON LAW OF INFORMATION AND ELECTRONIC TRANSACTIONS**

*(Study on Medan KPKNL)*

**Name** : Maryoso  
**NPM** : 191803010  
**Study Program** : Master of Law Science  
**Advisor I** : Dr. Isnaini, SH, M.Hum  
**Advisor II** : Dr. Citra Ramadhan, SH, MH

*The Covid-19 pandemic had an impact on the economic sector, especially sector the banking in obtaining debt repayment from debtors. To get a debt repayment from a default debtor, it can be done by selling the debt collateral that has been tied to a Mortgage. Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights gives power to creditors who hold the first Mortgage to sell the object of the Mortgage through a public auction and collect the repayment of the proceeds from the sale. The auction for the execution of the Mortgage is carried out through an intermediary by the Auction Officer at the State Property and Auction Service Office (KPKNL). The birth of Law No.11 of 2008 concerning Information and Electronic Transactions (ITE), technological developments, as well as the Covid-19 pandemic which limited physical meetings, made the auction can be carried out through the internet media and the resulting electronic documents are valid evidence according to law. Internet auction can be a breakthrough from the conventional auction system. The formulation of the problem in this research is how the legal rules and implementation mechanisms for the execution of the mortgage execution auction through the internet media when the selling officials and auction participants are not physically present in the auction process and the obstacles in the auction through the internet. This study aims to examine and analyze the legal rules, mechanisms and obstacles faced in the implementation of the auction execution of Mortgage Rights through the internet media during the Covid-19 pandemic based on the ITE law. This type of research is normative juridical law research. The results show that the implementation of the auction execution of Mortgage Rights through the internet media during the Covid-19 pandemic based on the ITE law at the Medan KPKNL has been carried out based on the applicable law and the resulting auction minutes are valid authentic deeds. Efforts still need to be made in terms of both the regulations and the supporting system so that the auction through the internet can be carried out in an effective, transparent, accountable, fair manner and guarantees legal certainty.*

**Keywords** : Covid-19 Period, Auction, Internet Media, Execution, Mortgage Rights

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah* *rabbi' alamin*, Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **"Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan)"**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M. Eng, M.Sc, sebagai Rektor Universitas Medan Area yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk mengikuti pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
2. Ibu Prof. Dr. Ir. Retna Astuti K, MS, sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. Isnaini, SH, M.Hum, sebagai Wakil Direktur Bidang Akademik Universitas Medan Area.
4. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H, sebagai Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H, M.Hum, sebagai Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

6. Bapak Dr. Isnaini, SH, M.Hum sebagai Ketua/Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk yang sangat berharga bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
7. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H., sebagai Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk yang sangat berharga bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
8. Bapak Dr. Taufik Siregar, S.H., M.Hum, sebagai Sekretaris Panitia Seminar Hasil dan Panitia Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk yang sangat berharga bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini
9. Seluruh dosen pengajar Program Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area atas ilmu yang telah diberikan.
10. Staf sekretariat Program Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
11. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan beserta Kepala Seksi Pelayanan Lelang dan staf yang telah memberikan izin untuk melaksanakan penelitian dan memberikan data-data pendukung dalam pembuatan tesis ini.
12. Bapak/Ibu Guru SDN 28 Mekarjaya Depok, SMPN 4 Depok, SMAN 109 Jakarta
13. Bapak/Ibu Dosen Program Diploma I Spesialisasi Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, Sekolah Tinggi Akuntansi Negara
14. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi, Program Manajemen pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Banten.

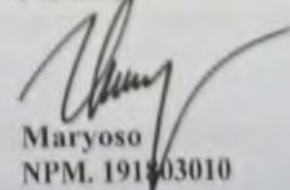
15. Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Hukum Universitas Medan Area atas saran-saran dan dukungan semangat selama penyusunan Tesis ini.

Semua kerja keras tidak akan ada artinya tanpa ridho dari kedua orang tua Penulis yang sangat Penulis hormati dan sayangi, Bapak Djumar, S dan Almarhumah Ibunda Djuminten, yang tak pernah lelah mencurahkan do'a restu dan dukungan serta kasih sayangnya beserta kakak, adik dan keluarga besar di Depok. Untuk anak-anak penulis, Mahira Azmi Yulisa, Rachmi Alfiyyah, Daffa Rizqi Ismail, semoga kalian menjadi anak-anak sholeh sholehah dan membanggakan. Teruntuk isteri tercinta, Siti Inayah, terima kasih atas kasih sayang dan dukungan semangatnya. Tak lupa pula untuk Mertua dan kakak ipar di Sumedang yang selalu mendukung dan mendoakan. Hanya Allah SWT yang dapat membalas semua kebaikan yang telah diberikan. Semoga tesis ini menjadi langkah awal yang baik dan dapat memberikan manfaat bagi semua.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri untuk menerima saran maupun kritikan yang konstruktif, dari para pembaca demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat, baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan maupun bagi dunia usaha dan pemerintah.

Medan, Maret 2021

Penulis,



Maryoso  
NPM. 191103010

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur Penulis sanjungkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **"Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik** (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan)".

Dalam penyusunan Tesis ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan materil maupun dukungan moril dan membimbing (penulisan) dari berbagai pihak. Untuk itu penghargaan dan ucapan terima kasih disampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Medan Area, Prof. Dr. Ir. Dadan Ramdan, M. Eng, M.Sc.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Medan Area, Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS
3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H.
4. Komisi Pembimbing : Dr. Isnaini, SH, M.Hum, Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M. H., Dr. Taufik Siregar, SH, M. Hum
5. Kepala KPKNL Medan, Drs. Kesatria Purba, M.Si
6. Ayah dan ibunda serta isteri, ananda serta semua saudara/keluarga.
7. Rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Medan Area seangkatan 2019 dan Seluruh staf/pegawai Pascasarjana Universitas Medan Area.
8. Seluruh Pegawai KPKNL Medan dan Pihak Perbankan dilingkungan KPKNL Medan.
9. Bapak/Ibu Guru SDN 28 Mekarjaya Depok, SMPN 4 Depok, SMAN 109 Jakarta
10. Bapak/Ibu Dosen Program Diploma I Spesialisasi Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, Sekolah Tinggi Akuntansi Negara
11. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi, Program Manajemen pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Banten.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b>	
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	12
1.3 Tujuan Penelitian .....	13
1.4 Manfaat Penelitian .....	13
1.5 Keaslian Penelitian .....	14
1.6 Kerangka Teori dan Konsep .....	17
1.7 Metode Penelitian .....	22
1.8 Jadwal Penelitian .....	26
<b>BAB II ATURAN HUKUM YANG MENGATUR PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI MEDIA INTERNET MASA PANDEMI COVID 19 BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI DAN TRANSAKSI ELEKTRONIK</b> .....	<b>27</b>
2.1 Aturan Mengenai Lelang .....	27
2.2 Jenis-Jenis Lelang .....	29
2.3 Jaminan, Hak Tanggungan, Obyek dan Subyek Hak Tanggungjawab .....	32
2.2.1 Proses Pembebanan Hak Tanggungan dan Syarat Sah Pemberian Hak Tanggungan .....	38
2.2.2 Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan .....	39
2.2.3 Eksekusi Hak Tanggungan .....	40
2.2.4 Berakhirnya Hak Tanggungan .....	41
2.2.5 Hak Istimewa (Privelege) .....	42
2.4 Transaksi Melalui Internet Ditinjau dari Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik .....	43
2.5 Lelang, Profil KPKNL Medan, dan Pejabat Lelang .....	50
2.5.1 Pengertian Lelang .....	50
2.5.2 Asas –asas Lelang .....	52
2.5.3 Fungsi Lelang .....	54
2.5.4 Profil Kantor Pelayananana Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan .....	54

2.5.5 Pejabat Lelang .....	60
2.5.6 Hak dan Kewajiban Pemohon Lelang/Penjual Lelang, Pemenang Lelang dan Debitur .....	63
2.6 Peraturan Lelang Di masa Pandemi Covid 19 .....	66
<b>BAB III MEKANISME PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI MEDIA INTERNET MASA PANDEMI COVID 19 BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI DAN TRANSAKSI ELEKTRONIK .....</b>	<b>73</b>
3.1 Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Medan .....	73
3.1.1 Persiapan Lelang .....	73
3.1.2 Pelaksanaan Lelang .....	79
3.1.3 Tahapan Setelah Pelaksanaan Lelang .....	80
3.2 Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Medan .....	83
<b>BAB IV HAMBATAN YANG DIHADAPI DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI MEDIA INTERNET MASA PANDEMI COVID 19 BERDASARKAN UU ITE DI KPKNL MEDAN 107</b>	
4.1 Data Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Elektronik Berdasarkan Undang-undang ITE Pada KPKNL Medan .....	107
4.2 Hambatan yang dihadapi dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Media Internet masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan UU ITE .....	113
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>138</b>
5.1 KESIMPULAN .....	138
5.2 SARAN .....	139
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>141</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>144</b>

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 3.1 Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Pada Pelaksanaan Lelang .....	80
Tabel 3.2 Pelaksanaan Lelang Eksekusi Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 melalui media internet di KPKNL Medan .....	93
Tabel 3.3 Perbandingan prosedur pelaksanaan lelang melalui internet dan lelang dengan kehadiran peserta lelang .....	94
Tabel 4.1 Pelaksanaan lelang di KPKNL Medan berdasarkan jenis lelang Tahun 2019 .....	108
Tabel 4.2 Pelaksanaan lelang di KPKNL Medan berdasarkan jenis lelang Tahun 2020 .....	109
Tabel 4.3 Pelaksanaan lelang di KPKNL Medan berdasarkan Jumlah Laku, Tap, Batal Tahun 2019 .....	110
Tabel 4.4 Pelaksanaan lelang di KPKNL Medan berdasarkan Jumlah Laku, Tap, Batal Tahun 2020 .....	111
Tabel 4.5 Pembatalan Lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang ITE .....	127



## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1 Struktur Organisasi KPKNL .....	60
Gambar 3.1 Prosedur Pelaksanaan Lelang .....	82
Gambar 3.2 Proses e-Auction .....	91



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Penyebaran Covid-19 di Indonesia sempat melumpuhkan beberapa sektor perekonomian tidak terkecuali sektor perbankan. Kebijakan pemerintah untuk menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) serta pemberian restrukturisasi kredit pada sektor perbankan berdampak pada tingginya kredit macet yang dialami oleh sektor perbankan. Pemerintah Republik Indonesia secara berkesinambungan berusaha untuk meningkatkan pembangunan dalam bidang perekonomian guna mewujudkan kehidupan yang adil dan makmur bagi seluruh rakyat Indonesia sesuai dengan tujuan negara Republik Indonesia sebagaimana yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Pembangunan di bidang perekonomian yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia dapat terlaksana apabila didukung oleh dana sebagai modal pembangunan yang memadai. Para pelaku usaha membutuhkan modal dalam melaksanakan proses bisnisnya. Modal tersebut dapat berasal dari tabungan sendiri maupun dari pihak luar berupa pinjaman/kredit. Salah satu sumber pembiayaan modal tersebut dapat berasal dari kredit lembaga perbankan. Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain

yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>1</sup>

Berkaitan dengan pemberian kredit tersebut, bank harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Bank memerlukan adanya jaminan dalam pemberian kredit untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Bank akan melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan/jaminan hutang, dan prospek usaha dari nasabah/debitur sebelum memberikan kredit kepada debitur.

Bank menganut prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang bertujuan untuk mengurangi resiko yang akan dialami oleh bank dalam pemberian kredit, misalnya tidak dilunasinya hutang oleh debitur pada waktu yang telah ditetapkan karena apabila kredit tidak dilunasi sesuai waktu yang telah ditentukan maka kredit tersebut menjadi kredit bermasalah atau *non performing loan*. Adanya *non performing loan* akan mempengaruhi likuiditas bank yang bersangkutan dan jika terjadi dalam skala luas maka akan mempengaruhi perekonomian negara secara keseluruhan.

Bank melakukan penelitian dan analisis terhadap debitur, baik dari segi kepribadiannya maupun dari segi usaha dan agunannya. Bank memerlukan jaminan agar dapat memperoleh *returns* yaitu hasil yang akan dicapai dari

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 angka 11

kegiatan yang mendapatkan pembiayaan tersebut. Jaminan terdiri dari jaminan umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur dan jaminan khusus, yaitu benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutang dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu. Jaminan khusus timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur. Menurut sifatnya, jaminan dapat berupa jaminan perorangan atau jaminan pribadi dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan atau jaminan pribadi (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan kebendaan merupakan jaminan berupa hak mutlak atas sesuatu benda untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Jaminan yang ideal adalah jaminan yang dapat dengan mudah membantu perolehan kredit akan tetapi tidak melemahkan potensi kekuatan si penerima kredit dalam menjalankan usahanya dan mudah diuangkan untuk melunasi utang debitur apabila debitur tersebut wanprestasi.

Bank memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat yang mampu memberikan kepastian hukum dan dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur. Lembaga jaminan diperlukan untuk memberikan kepastian hukum baik bagi pemberi kredit maupun penerima kredit dan memberikan rasa keadilan bagi para pihak. Pemerintah telah menyediakan pedoman peraturan lembaga penjaminan, diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Hak Tanggungan merupakan jaminan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata, yang dapat memberikan kepastian kepada kreditur dalam pengembalian piutangnya serta memperkuat kedudukan debitur dan apabila terdapat lebih dari seorang kreditur maka kreditur tersebut mempunyai hak *preferent*, yaitu hak untuk didahulukan di atas kreditur-kreditur lainnya dalam pemenuhan hutang debitur. Asas ini dikenal dengan nama *droit de preference*, yaitu hak mendahului yang dimiliki kreditur atas benda-benda tertentu yang dijaminakan pada kreditur tersebut.

Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, yaitu merupakan perjanjian tambahan yang melekat pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Apabila perjanjian pokoknya (perjanjian utang piutang) telah hapus maka hapus pula Hak Tanggungan yang melekat di atas jaminan kebendaannya akan tetapi apabila debitor cidera janji, maka 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.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, Kreditur Pemegang Hak Tanggungan pertama atas kekuasaannya sendiri berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (*parate executie*). Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dapat secara langsung mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan wilayah kerjanya.

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.<sup>2</sup> Penjualan lelang memiliki karakteristik sendiri namun tetap mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai jual beli. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan bahwa jual beli adalah 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 yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antar penjual dan pembeli tentang barang dan harga, dan adanya kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus.<sup>3</sup> Lelang termasuk penjualan jual beli barang maka terhadap pelaksanaan lelang berlaku pula syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lelang merupakan lembaga yang penting yang dapat menyokong perekonomian nasional karena dapat memastikan agar kreditur dapat memperoleh kembali haknya (*returns*) dari hasil penjualan jaminan debitur. Teknis pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

---

<sup>2</sup> Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1).

<sup>3</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm.4-5

Pelayanan Lelang di Indonesia dapat dilaksanakan oleh pemerintah dan swasta. Pelayanan lelang yang dilaksanakan oleh pemerintah berada di bawah Kementerian Keuangan melalui unit organisasi Eselon I yaitu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang mempunyai kantor operasional berupa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan wilayah kerjanya. Provinsi Sumatera Utara terdapat 4 (empat) kantor operasional KPKNL diantaranya KPKNL Medan dengan wilayah kerjanya meliputi Kota Medan, Kota Binjai, Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Karo, Kabupaten Langkat dan Kabupaten Serdang Bedagai. KPKNL Pematang Siantar dengan wilayah kerja meliputi Kota Pematang Siantar, Kota Tebing Tinggi, Kabupaten Samosir, Kabupaten Simalungun, Kabupaten Toba Samosir, Kabupaten Dairi, Kabupaten Pakpak Bharat. KPKNL Kisaran dengan wilayah kerja meliputi Kabupaten Asahan, Kota Tanjung Balai, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Kabupaten Labuhanbatu Selatan, Kabupaten Batubara. KPKNL Padangsidimpuan dengan wilayah kerja meliputi Kota Padangsidimpuan, Kabupaten Tapanuli Tengah, Kabupaten Tapanuli Utara, Kabupaten Tapanuli Selatan, Kabupaten Padang Lawas, Kabupaten Padang Lawas Utara, Kabupaten Mandailing Natal, Kabupaten Nias, Kabupaten Nias Selatan, Kabupaten Nias Utara, Kabupaten Nias Barat, Kota Gunungsitoli, Kota Sibolga, Kabupaten Humbang Hasundutan. Pelayanan Lelang oleh swasta dilakukan oleh Balai Lelang. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia

berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.<sup>4</sup>

Seiring dengan globalisasi ekonomi dan meningkatnya laju perkembangan teknologi informasi saat ini, pelaksanaan lelang mengalami modernisasi dengan adanya pelaksanaan lelang melalui internet. Pelaksanaan lelang melalui internet dilakukan dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan lelang kepada pengguna jasa lelang.

Berdasarkan data laporan realisasi pelaksanaan lelang tahun 2019 dan 2020, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan melaksanakan proses lelang melalui internet sebanyak 1.346 (seribu tiga ratus empat puluh enam) frekuensi dan tahun 2020 dilaksanakan sebanyak 1.897 (seribu delapan ratus sembilan puluh tujuh) frekuensi. Peningkatan jumlah frekuensi pelaksanaan lelang tersebut menunjukkan bahwa penggunaan media internet dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut telah mulai diterima oleh para pengguna jasa lelang, khususnya pemohon lelang, yaitu Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menyelesaikan permasalahan kredit macetnya agar dapat memperoleh pelunasan dari debitur yang telah cidera janji.

Pelaksanaan lelang melalui internet dapat dilaksanakan dalam rangka eksekusi maupun non eksekusi, termasuk dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Penggunaan media internet memberikan kesempatan kepada peserta lelang untuk mengikuti lelang dimana pun mereka berada dan tidak perlu hadir secara fisik di tempat

---

<sup>4</sup> Peraturan Menteri Keuangan No.113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang Pasal 1 angka 1



pelaksanaan lelang. Lelang melalui internet lebih mudah dan praktis, lebih cepat, aman, dan diharapkan dapat meningkatkan harga lelang yang lebih optimal.

Pelaksanaan lelang melalui internet dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan perekonomian. Pelaksanaan lelang melalui internet diharapkan dapat berlangsung secara efektif, transparan, akuntabel, adil, dan dapat menjamin kepastian hukum bagi para pengguna jasa lelang, khususnya bagi kreditur dan debitur sebagai pemegang dan pemberi hak tanggungan serta pembeli lelang.

Indonesia merupakan negara yang berdasarkan atas hukum maka penggunaan atau pemanfaatan teknologi internet juga harus dilaksanakan berdasarkan hukum. Pengaturan tentang penggunaan dan pemanfaatan teknologi informasi di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 menjelaskan bahwa Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, 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. Dari definisi tersebut kita dapat melihat bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet berdasarkan undang-Undang informasi dan transaksi elektronik merupakan bagian dari dokumen elektronik melalui sistem elektronik.

Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 menyatakan bahwa Informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah sedangkan dalam Pasal 17 Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa penyelenggaraan transaksi elektronik dapat dilakukan dalam lingkup publik maupun privat. Undang-undang ini memberikan peluang terhadap pemanfaatan teknologi informasi oleh penyelenggara negara, orang, badan Usaha, dan/atau masyarakat. Peluang ini dimanfaatkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara untuk memberikan pelayanan lelang dengan memanfaatkan media internet. Pengaturan pelaksanaan lelang melalui internet secara rinci diatur dalam peraturan menteri keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet dan peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

Pelaksanaan lelang melalui internet dalam rangka eksekusi hak tanggungan berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik yang diselenggarakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang dari KPKNL. Pejabat lelang bertugas untuk mempersiapkan dan melaksanakan lelang serta membuat berita acara pelaksanaan lelang yang disebut dengan risalah lelang. Risalah lelang merupakan

bukti autentik pelaksanaan lelang. Risalah lelang merupakan bukti bagi penjual yang telah melaksanakan lelang dan bagi pembeli sebagai akta jual beli dan sebagai dasar melakukan balik nama untuk memperoleh hak atas tanah/objek hak tanggungan yang telah dibelinya.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan kredit macet bagi bank dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Pelaksanaan lelang tersebut merupakan upaya bank untuk menyelesaikan kewajiban debitur kepada bank sehubungan dengan pemberian kredit yang telah diberikan tetapi debitur tersebut telah wanprestasi.

Dalam Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik terdapat beberapa permasalahan yang dapat menghambat pelaksanaan lelang. Hambatan tersebut dapat terjadi terkait dengan proses eksekusi hak tanggungan diantaranya debitur adakalanya tidak secara sukarela menerima pelaksanaan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan yang dilakukan oleh bank dikarenakan kurangnya informasi yang diberikan oleh bank terkait penyelesaian kredit. Debitur mengajukan gugatan atau perlawanan untuk menunda atau membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dengan alasan terkait kepemilikan objek hak tanggungan, harga limit objek hak tanggungan yang dianggap terlalu rendah, atau debitur merasa belum wanprestasi. Sedangkan hambatan terkait dengan pemrosesan permohonan lelang, diantaranya kehadiran penjual dan saksi ditempat

lelang pada masa pandemi covid 19, Pejabat lelang dan Pembeli tidak saling bertemu, serta dokumen penawaran yang dihasilkan dari hasil cetakan aplikasi lelang melalui media internet.

Pelaksanaan lelang didahului dengan adanya upaya mengumpulkan para peminat melalui pengumuman lelang. Para peserta lelang berkumpul dalam pelaksanaan lelang untuk mendapatkan harga tertinggi akan tetapi kadang kala terdapat calon pembeli/peserta lelang yang tidak mempunyai itikad baik dalam mengikuti lelang tersebut yang menyebabkan harga lelang tidak optimal. Permasalahan ini dapat diatasi dengan pelaksanaan lelang eksekusi melalui internet karena dengan penggunaan media internet tidak ada interaksi langsung diantara para peserta lelang sehingga dapat menghindari terjadinya intimidasi antar peserta lelang dan dapat menghasilkan harga lelang yang optimal.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi bank sebagai kreditur karena tidak dapat memperoleh pengembalian atas kredit yang telah diberikan dan dapat menghambat peran serta masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan lelang.

Pejabat Lelang pada KPKNL sebagai pejabat yang melaksanakan lelang bertanggung jawab atas kelancaran pelaksanaan lelang dan harus memiliki prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan sehingga dapat mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang dan melindungi kepentingan para pengguna jasa lelang.

Berdasarkan uraian dan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan pokok permasalahan yaitu bagaimana aturan dan kepastian hukum mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ketika Pejabat Penjual dan peserta lelang tidak hadir secara fisik dalam proses lelang dan kedudukan risalah lelang sebagai alat bukti hukum yang sah, serta hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan lelang tersebut. Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti melakukan penelitian untuk tesis ini dengan judul **“Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (Studi Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan”**.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana aturan hukum yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik yang dilaksanakan di KPKNL Medan?
2. Bagaimana mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet pada masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik yang dilaksanakan di KPKNL Medan?
3. Hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi melalui media internet di masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik yang dilaksanakan di KPKNL Medan?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis aturan hukum yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik yang dilaksanakan di KPKNL Medan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik yang dilaksanakan di KPKNL Medan.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik yang dilaksanakan di KPKNL Medan.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan bagi diri peneliti dan dapat memberikan kegunaan secara teoritis dan kegunaan secara praktis sebagai berikut :

a. Kegunaan secara teoritis

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum di dunia akademik khususnya hukum tentang jaminan kebendaan sehingga berguna untuk mahasiswa

pada umumnya, khususnya mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

- 2) Penelitian ini diharapkan dapat berperan dalam memberikan sumbangan pemikiran tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik

b. Kegunaan secara Praktis

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan saran-saran yang berguna dalam praktek pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik yang dilaksanakan oleh KPKNL sehingga pelaksanaan lelang dapat berlangsung secara efektif, transparan, akuntabel, adil, dan dapat menjamin kepastian hukum.
- 2) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi masyarakat mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik sehingga dapat mendorong masyarakat untuk ikut serta berpartisipasi dalam pelaksanaan lelang tersebut.

### 1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan khususnya di lingkungan Universitas Medan Area, penelitian dengan judul pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik (studi pada KPKNL Medan) belum pernah

diteliti oleh orang lain sebelumnya baik judul dan permasalahan yang sama, sehingga penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian baru dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan secara akademis dan ilmiah sesuai dengan asas-asas keilmuan yang jujur, rasional dan obyektif dalam menemukan kebenaran.

Akan tetapi, ada beberapa penelitian sebelumnya yang melakukan penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain :

- a. Himmatul Fuad, SH, 2014, Eksekusi hak tanggungan sebagai upaya perlindungan hak hak kreditor

Penelitian dilakukan untuk penulisan tesis jurusan magister ilmu hukum fakultas hukum universitas muria kusus. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah undang-undang hak tanggungan memberi perlindungan hukum yang seimbang kepada semua pihak yang terlibat dalam pembebanan hak tanggungan yaitu, kreditor, debitor dan pihak ketiga, tetapi dalam praktik perlindungan hukum yang sangat diperlukan adalah untuk kepentingan kreditor yang menghendaki dana yang dipinjamkan kembali sesuai perjanjian setelah debitor cidera janji atau karena alasan-alasan tertentu debitor tidak bisa melunasi hutangnya. Eksekusi hak tanggungan yang mendasarkan pada grosse akta pengakuan utang dan sertifikat hak tanggungan melalui pengadilan negeri merupakan salah satu cara yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada kreditor, dengan mengatasi kendala-kendala yang ada. Eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan menjual seluruh atau sebagian harta kekayaan debitor yang merupakan jaminan



melalui lelang, dan hasil lelang sebagian atau sepenuhnya akan diambil untuk membayar lunas utang kepada kreditor setelah dikurangi biaya eksekusi dan biaya lelang.

- b. Sri Juni Dharmawati, 2010, Lelang eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan pasal 6 undang-undang hak tanggungan di KPKNL Semarang.

Penelitian dilakukan untuk penulisan tesis jurusan magister kenotariatan program pascasarjana universitas diponegoro semarang. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 undang-undang hak tanggungan di KPKNL Semarang dalam praktek sesuai dengan ketentuan undang-undang hak tanggungan dan faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 undang-undang hak tanggungan dan penyelesaiannya.

- c. Yordan Demesky, 2011, Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan sebagai alternative penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank Permata Tbk

Penelitian dilakukan untuk penulisan tesis jurusan magister ilmu hukum program pascasarjana, fakultas hukum universitas indonesia. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa peranan parate eksekusi hak tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT. Bank Permata Tbk, kendala-kendala yang dihadapi dan untuk mengetahui dan menganalisa konsistensi pengaturan parate eksekusi dalam undang-undang hak tanggungan.

Dari uraian diatas, penelitian yang akan dikaji oleh penulis merupakan sesuatu yang berbeda apabila dibandingkan dengan penelitian lain sebagaimana tersebut diatas, karena berbeda dalam perspektif analisis permasalahannya. Walaupun demikian, bila nanti terdapat penelitian lain tanpa sepengetahuan peneliti, maka diharapkan penelitian yang dilakukan ini, dapat melengkapi hasil penelitian yang telah ada.

### 1.6 Kerangka Teori dan Konsep

Kerangka teori dan konsep adalah dukungan dasar teoritis dalam rangka memberi jawaban terhadap pendekatan pemecahan masalah. Kerangka pemikiran terdiri dari kerangka teori dan kerangka konsepsi.<sup>5</sup> Kerangka teoritis dan konsep antara lain berisi tentang pengkajian terhadap teori-teori, definisi-definisi tertentu yang dipakai sebagai landasan pengertian dan landasan operasional dalam pelaksanaan penelitian.<sup>6</sup>

#### a. Kerangka teori

Kerangka teori ialah teori yang digunakan untuk kerangka kerja penelitian tentang topik yang diambil untuk diteliti.<sup>7</sup> Kerangka teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **Teori Penegakan Hukum**

Secara umum penegakan hukum dapat diartikan sebagai usaha untuk melaksanakan hukum sebagaimana mestinya, mengawasi pelaksanaan agar tidak terjadi pelanggaran dan jika terjadi pelanggaran maka ada

---

<sup>5</sup> M.Hariwijaya, *Metode Penelitian Skripsi, Tesis dan Disertasi Untuk Ilmu Sosial dan Humaniora*, Parama Ilmu, Yogyakarta, 2016, hlm.152

<sup>6</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.30

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.149

usaha lain untuk memulihkan agar hukum yang dilanggar tersebut untuk ditegakkan kembali.

Pengertian penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Keinginan-keinginan hukum adalah pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum. Proses penegakan hukum menjangkau pula sampai kepada pembuatan hukum perumusan pikiran pembuat hukum yang dituangkan dalam peraturan hukum akan turut menentukan bagaimana penegakan hukum itu dijalankan

Menurut Soerjono Soekanto bahwa masalah penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatif terletak pada isi faktor-faktor tersebut. Faktor-faktor tersebut adalah<sup>8</sup>

- a. Faktor hukumnya sendiri, yang didalamnya dibatasi undang-undang saja.
- b. Faktor masyarakat yang mencakup kesadaran hukum dan kepatuhan hukum.
- c. Faktor kebudayaan hukum
- d. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- e. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum

Menurut Soerjono 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 bahwa tugas hukum

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 8

untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tenteram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.<sup>9</sup>

Teori penegakan hukum digunakan sebagai dasar menganalisis permasalahan pada tesis ini mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik (studi pada KPKNL Medan), disebabkan oleh pemikiran penulis bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik harus dilaksanakan dengan landasan hukum yang kuat sehingga dapat menjamin kepastian hukum, memberi manfaat dan keadilan bagi para pihak yang terkait. Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.<sup>10</sup>

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).<sup>11</sup>

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, dan harus dilaksanakan secara profesional.

Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai dan tertib. Hukum

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 2000, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung

<sup>10</sup> Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung

<sup>11</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hlm.85

yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakan hukum. Gustav Radbruch mengelompokkan teori kepastian hukum ke dalam dua bentuk, yakni kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum sendiri. Gustav Radbruch menjelaskan bahwa hukum harus berhasil menjamin kepastian ada setiap simpul kemasyarakatan. Kepastian hukum dapat terwujud bila ketentuan-ketentuan dalam hukum tersebut tidak bertentangan satu sama lainnya dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah yang bisa ditafsirkan berbeda-beda.<sup>12</sup>

Penegakan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat dan kegunaan bagi masyarakat.

#### b). Kerangka Konsepsional

Kerangka konsepsional antara lain berisi tentang pengkajian terhadap definisi-definisi tertentu yang dipakai sebagai landasan pengertian dan landasan operasional dalam melaksanakan penelitian. Kerangka konsepsional yang baik dan mendalam, akan menghasilkan usulan penelitian yang baik dan hasil penelitian yang valid.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Utrecht, *Pengantar Dalam hukum Indonesia Ichtrar*, Jakarta, 1957, hlm.22-23

<sup>13</sup> Bambang Waluyo, *Op.cit*, hlm.30

Konsep-konsep dasar yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Lelang

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.<sup>14</sup>

b. Eksekusi

Pengertian eksekusi menurut M Yahya Harahap, adalah pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>15</sup>

c. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>16</sup>

d. Lelang melalui Internet

Pengertian lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, yang selanjutnya disebut lelang melalui internet adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk

<sup>14</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>15</sup> M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT Gramedia, Jakarta, 1989, hml.102

<sup>16</sup> *Ibid*

mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.<sup>17</sup>

e. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>18</sup>

f. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.<sup>19</sup>

## 1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Tempat dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian di lakukan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan yang beralamat di Jl. P. Diponegoro No. 30 A

---

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

<sup>18</sup> Undang –Undang Nomor 4 tahun 1996 Pasal 1 ayat 1

<sup>19</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Medan. Pertimbangan mengenai dipilihnya lokasi penelitian ini yaitu dengan melakukan penelitian di lokasi ini penulis dapat memperoleh data yang lengkap, akurat dan memadai dan waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Desember 2020 s/d Maret 2021.

b. Tipe atau Jenis Penelitian

Tipe atau jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktriner karena dilakukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain atau disebut juga penelitian perpustakaan/studi dokumen karena penelitian lebih banyak dilakukan terhadap data sekunder.<sup>20</sup> Untuk melengkapi data sekunder yang diambil dari data kepustakaan (*library research*) maka dilakukan juga pengambilan data primer mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik sebagai hasil dari penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan di KPKNL Medan.

c. Data dan Sumber Data

Data dan sumber data yang dipergunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang akan digunakan meliputi :

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;

---

<sup>20</sup> Suratman dan H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2014, hlm.51



- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
- 5) Undang-Undang No. 11 tahun 2008 tentang informasi dan transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 19 Tahun 2016;
- 6) *Vendu Reglement, Staatsblad 1908 No.189;*
- 7) *Vendu Instructie, Staatsblad 1908 No.190;*

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer guna membantu menganalisis serta memahami masalah yang dikaji, yang terdiri dari buku-buku hasil pendapat para pakar/ahli, hasil-hasil penelitian dan seminar atau kegiatan ilmiah lainnya seperti majalah, jurnal yang berkaitan dengan pokok persoalan, serta dokumentasi terkait.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier digunakan untuk memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya kamus, ensiklopedia, dan lain-lain yang erat relevansinya dengan materi penelitian.

d. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Pendekatan hukum historis untuk mengkaji norma dan obyek hukum yang berlaku sebelumnya berkenaan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik
- b) Pendekatan hukum eksplanatoris untuk melihat kedalaman norma hukum dan mengkaji objek hukum berkenaan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik.
- c) Pendekatan hukum sinkronisasi untuk melihat konsistensi hubungan objek hukum dengan norma hukum berkenaan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik.

e. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dilakukan dengan cara studi pustaka (*library research*) dan disertai dengan studi lapangan (*field research*). Studi pustaka dilakukan dengan cara melakukan studi terhadap dokumen-dokumen yang relevan dengan penelitian. Studi lapangan (*field research*) dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan

menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).<sup>21</sup>

Data yang diperoleh dari studi pustaka akan disinkronkan dengan data dari penelitian lapangan sebagai data penunjang untuk menjawab permasalahan yang sedang dibahas. Wawancara ini dilakukan kepada para pemohon lelang. Pejabat lelang, PIC teknologi informasi KPKNL Medan.

f. Analisis data

Data yang telah dikumpulkan dari penelitian akan diinventarisir, diklasifikasikan dan dianalisis guna menjawab permasalahan yang telah diidentifikasi sebelumnya. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan dan karenanya lebih mengutamakan mutu/kualitas data, dan bukan kuantitas.<sup>22</sup>

## 1.8 Jadwal Penelitian

Jadwal penelitian akan dilaksanakan pada bulan Desember 2020 sampai dengan bulan Maret 2021 pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Medan

---

<sup>21</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm.193

<sup>22</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.19

## BAB II

### ATURAN HUKUM YANG MENGATUR PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI MEDIA INTERNET MASA PANDEMI COVID 19 BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI DAN TRANSAKSI ELEKTRONIK

#### 2.1. Aturan Mengenai Lelang

Lelang di Indonesia secara resmi dikenal dengan diberlakukannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl.1940 Nomor 56) oleh pemerintah Hindia Belanda, berlaku pada tanggal 1 April 1908, yang masih berlaku hingga saat ini, sebagai peraturan tertinggi yang mengatur pokok-pokok lelang berdasarkan Pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945.

Saat lahirnya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) belum ada *Volksraad* (semacam Dewan Perwakilan Rakyat), sehingga yang dibuat hanyalah *Reglement* yang hampir sama dengan *Verordening* yang lebih mendekati peraturan yang mengatur prinsip-prinsip dan pokok-pokok, *Reglement* kalau dilihat isinya lebih kurang sama dengan *Verordening*. Meskipun *Vendu Reglement* ini peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi merupakan peraturan lelang tertinggi, sehingga tidak salah jika *Vendu Reglement* tersebut disebut undang-undang lelang.

Baik *Vendu Reglement* maupun *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) hingga dewasa ini tetap masih berlaku sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang dan sebagai dasar lahirnya berbagai peraturan dan ketentuan teknis lelang yang dibuat pemerintah berupa keputusan dan peraturan menteri keuangan.

Dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia, diatur dalam beberapa peraturan khusus yang mengatur tentang pelaksanaan lelang. Peraturan-peraturan tersebut adalah :

1. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblad* 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 : 43. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini berupa *Reglement*, yang dapat dianggap sederajat dengan Undang-Undang.
2. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang ) *Staatsblad* 1908 : 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930 : 85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
3. Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang informasi dan transaksi elektronik (ITE) sebagaimana telah diubah oleh undang-undang nomor 19 tahun 2016
4. Undang-undang Nomor 6 tahun 2018 tentang Karantina Kesehatan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) pada masa Covid
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.<sup>26</sup>

## 2.2. Jenis-Jenis Lelang

Lelang eksekusi merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan Pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan, seperti Hak Tanggungan, atau Jaminan Fidusia. Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar jenis lelang dapat dikelompokkan sebagai berikut :

### 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang eksekusi PUPN adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/KPKNL dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang PUPN.

### 2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (selanjutnya disebut sebagai PN)/Pengadilan Agama (selanjutnya disebut sebagai PA)

---

<sup>26</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm.50

Lelang Eksekusi PN/PA adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim Pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta *fiat* eksekusi kepada ketua pengadilan.

### 3) Lelang Eksekusi Pajak

Lelang Eksekusi Pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 19 tahun 1997.

### 4) Lelang Eksekusi Barang Temuan dan Sitaan berdasarkan Pasal 45 KUHAP dan Rampasan Kejaksaan/Penyidik

Lelang barang temuan dan sitaan pasal 45 KUHAP serta rampasan kejaksaan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP No. 8 Tahun 1981 yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk negara, termasuk dalam kaitan itu adalah lelang eksekusi. Pasal 45 KUHAP No. 8 Tahun 1981 yaitu lelang barang bukti yang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.

- 5) Lelang Eksekusi Barang Tidak dikuasai/dikuasai Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (Barang Tak Bertuan).

Lelang Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Direktorat Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

- 6) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia merupakan lelang eksekusi untuk mengembalikan pembiayaan bermasalah atau tunggakan macet debitur perusahaan pembiayaan atau leasing. Obyek jaminan fidusia dapat berbentuk benda bergerak seperti kendaraan bermotor, mesin pabrik hingga saham. Pembagian obyek jaminan fidusia ini tercantum dalam Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

- 7) Lelang Eksekusi Gadai

Lelang Eksekusi gadai adalah lelang eksekusi yang dilakukan untuk mengembalikan pembiayaan bermasalah yang penyerahannya dilakukan oleh debitur atau orang lain atas nama debitur/pihak ketiga dengan fungsi untuk menjamin pemenuhan piutang kreditur, dimana pemegang gadai mempunyai



hak untuk didahulukan (hak preferen) dari kreditur-kreditur lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang.

- 8) Lelang Eksekusi Barang Sitaan Berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-undang No. 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

Lelang Eksekusi barang sitaan berdasarkan pasal 18 ayat (2) UU Nomor 31 tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang Nomor 20 tahun 2011 adalah lelang eksekusi yang dilaksanakan jika terpidana tidak dapat membayar uang pengganti sesudah putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

- 9) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996

Lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996, yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap obyek hak tanggungan apabila cedera janji.

### 2.3. Jaminan, Hak Tanggungan, Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam kitab undang-undang hukum perdata namun dalam berbagai literatur digunakan istilah “*zekerheid*” untuk jaminan dan “*zekerheidsrecht*” untuk hukum jaminan atau hak jaminan sebab *recht* dalam bahasa Belanda dapat berarti hukum, hak atau

keadilan sedangkan hukum menurut bahasa Inggris adalah *law* dan hak berarti *right*.<sup>27</sup>

Beberapa pengertian mengenai jaminan adalah :

- a. Menurut Mariam Darus Badruzaman sebagaimana dikutip oleh Frieda Husni Hasbullah, merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada pihak kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>28</sup>
- b. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>29</sup>
- c. Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, jaminan adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.
- d. Menurut Rachmadi Usman, jaminan merupakan suatu sarana perlindungan keamanan debitur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur.<sup>30</sup>

Jaminan berfungsi untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.<sup>31</sup> Jaminan mempunyai

---

<sup>27</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Jaminan Jilid 2*, Ind-Hill Co, Jakarta, 2002, hlm.5

<sup>28</sup> *Ibid*

<sup>29</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm.563

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm.61

<sup>31</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2011, hlm.73

sifat *accessoir* yaitu merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokoknya adalah perjanjian pinjam meminjam atau hutang piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan yaitu perjanjian jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar kreditur lebih terjamin apabila debitur wanprestasi.<sup>32</sup>

Menurut sifatnya, jaminan dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua benda milik debitur, bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi tanggungan hutang yang dibuatnya. Hal ini berarti benda jaminan tidak diperuntukkan bagi kreditur tertentu dan dari hasil penjualannya dibagi di antara para kreditur secara seimbang dan masing-masing kreditur mendapat bagian sesuai dengan piutangnya. Kedudukan para kreditur yang seimbang akan menimbulkan permasalahan apabila harta benda debitur tidak cukup untuk melunasi hutang-hutangnya, karena kreditur tidak mengetahui secara persis jumlah keseluruhan harta debitur dan kepada siapa saja debitur berhutang. Jaminan khusus merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban/utang debitur kepada kreditur tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut baik secara kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus diatur dalam Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan kedudukan

---

<sup>32</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Op.cit.* hlm.6

para kreditur dan memungkinkan adanya suatu jaminan khusus apabila diantara para kreditur ada alasan sah untuk didahulukan/hak istimewa yang dapat terjadi karena undang-undang maupun karena diperjanjikan. Jaminan khusus itu terjadi karena diberikan atau ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan (Pasal 1134 KUH Perdata) dan diperjanjikan antara debitur dan kreditur, sehingga menimbulkan hak *preferen* bagi kreditur atas benda jaminan tersebut. Jaminan khusus dibuat untuk mengatasi kelemahan-kelemahan dari jaminan umum. Jaminan khusus timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur yang dapat berupa:

- a. Jaminan perseorangan, yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur cidera janji. Jaminan perseorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*). Kebendaan yang dijaminan tersebut harus merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut.<sup>33</sup>

Jaminan khusus kebendaan dapat berupa barang tidak bergerak dan barang bergerak. Adapun jaminan khusus perseorangan dapat berupa penjaminan utang atau borgtocht (*personal guarantee*). Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*). Dalam borgtocht, pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perseorangan,

---

<sup>33</sup> Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2016, hlm.84-85

sebaliknya pada *corporate guarantee* pemberi jaminannya adalah badan usaha yang berbadan hukum. Garansi bank diberikan oleh bank guna menjamin pembayaran suatu jumlah tertentu apabila pihak yang dijamin wanprestasi.

Jaminan kebendaan adalah penentuan/penunjukan atas benda tertentu milik debitur atau milik pihak ketiga yang dimaksudkan sebagai jaminan hutangnya kepada kreditur, dimana jika debitur wanprestasi atas pembayaran hutangnya, maka hasil dari penjualan benda obyek jaminan tersebut harus lebih dahulu (*preferens*) dibayar kepada kreditur yang bersangkutan untuk melunasi pembayaran hutangnya, sedangkan jika ada sisanya baru dibagi-bagikan kepada kreditur yang lain (kreditur *kongkuren*).<sup>34</sup>

Keberadaan jaminan dalam perjanjian kredit sangat penting sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi risiko, yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa debitur akan melunasi pinjamannya.<sup>35</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pengertian Hak Tanggungan adalah :

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

---

<sup>34</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm.137

<sup>35</sup> Anton Suyatno, *Op.Cit*, hlm.38

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengatur tentang hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu :

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
- 5) Hak Tanggungan dapat pula dibebankan atas hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan tegas pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Subjek Hak Tanggungan adalah pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 pasal 8

### 2.3.1. Proses Pembebanan Hak Tanggungan dan Syarat Sah Pemberian Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu:

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- 2) Tahap pendaftaran (saat lahirnya Hak Tanggungan) dimana Hak Tanggungan tersebut lahir pada saat dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.<sup>37</sup>

Syarat-syarat sahnya pemberian Hak Tanggungan adalah :

#### 1) Asas spesialisitas

Salah satu syarat sahnya pemberian Hak Tanggungan adalah asas spesialisitas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- Domisili para pihak;
- Penunjukkan secara jelas hutang yang dijamin;
- Nilai Hak Tanggungan;
- Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

#### 2) Asas publisitas

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan wajib memenuhi asas publisitas yaitu

---

<sup>37</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.531-532

pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dilakukan dengan cara:

- Membuatkan buku Tanah Hak Tanggungan;
- Mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- Menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan. Tanggal pada buku tanah tersebut merupakan tanda lahirnya Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan dan dengan irah-irah ini, maka sertifikat Hak Tanggungan memiliki Titel Eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap.<sup>38</sup>

### 2.3.2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Penjelasan umum angka 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan tentang Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.

---

<sup>38</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Op.cit*, hlm.159



- 2) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada.
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan memiliki sifat-sifat khusus yaitu:

- 1) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
- 2) Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau ikutan (*accessoir*);
- 3) Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan lebih dari satu kali;
- 4) Adanya *parate executie / eigenmachtige verkoop*.<sup>39</sup>

### 2.3.3. Eksekusi Hak Tanggungan

Kreditur pemegang hak tanggungan pertama dapat melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan atas hutangnya apabila debitor cidera janji atas perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang, Ketentuan tentang tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- 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.

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm.146

Menurut Munir Fuady, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- 1) Secara fiat eksekusi (melalui penetapan Pengadilan) dengan memanfaatkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan. Hal demikian tidak perlu diperjanjikan tetapi berlaku demi hukum.
- 2) Secara parate eksekusi, dengan menjual sendiri (tanpa campur tangan pengadilan) lewat suatu pelelangan umum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Berlaku hanya untuk pemegang hak tanggungan pertama;
  - b. Harus diperjanjikan antara para pihak.
- 3) Secara parate eksekusi, dengan menjual sendiri (tanpa campur tangan pengadilan) secara di bawah tangan dan tanpa lewat suatu pelelangan umum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Harus diperjanjikan antara para pihak;
  - b. Apabila dengan demikian memperoleh harga tertinggi;
  - c. Sebelumnya telah diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkepentingan;
  - d. Diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar;
  - e. Tidak ada pihak yang mengajukan keberatan.<sup>40</sup>

#### **2.3.4. Berakhirnya Hak Tanggungan**

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan tentang berakhirnya Hak Tanggungan, yaitu:

---

<sup>40</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm.149

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

### **2.3.5. Hak Istimewa (Privelege)**

Hak istimewa termasuk jenis piutang yang diberikan keistimewaan atau piutang yang telah didahulukan dalam hal ada pelelangan dari harta kekayaan debitur. Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang menurut ketentuan pasal 1133 KUH Perdata timbul dari hak istimewa. Dalam pasal 1134 KUH Perdata “Hak Istimewa adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya”.

Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan dasar pengaturan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, tetapi menjadi permasalahan apabila berkaitan dengan utang pajak debitur. Karena bisa saja debitur selain memiliki utang kepada kreditur yaitu bank, debitur juga memiliki utang pajak kepada negara. Dalam hal ini akan timbul hak mendahului negara yaitu apabila wajib pajak pada saat yang sama disamping mempunyai utang-utang pribadi (perdata), juga mempunyai utang terhadap negara (fiskus), apabila harta kekayaan wajib pajak tidak mencukupi untuk melunasi semua utang-utangnya, maka negara mempunyai hak untuk mendahului atas segala tagihan pajak tersebut

Utang pajak yang timbul memberikan hak yang diistimewakan (Privelege), bagi kantor pajak selaku fiskus terhadap segala kekayaan yang dimiliki oleh debitur selaku wajib pajak. Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) disebutkan bahwa Negara mempunyai hak mendahulu untuk tagihan pajak atas barang-barang milik penanggung pajak. Negara mempunyai kedudukan yang diistimewakan atas barang-barang milik wajib pajak yang akan dilelang dimuka umum. Pada prinsipnya pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit pada lembaga keuangan baik Bank ataupun Non Bank bertujuan untuk melindungi hak sebagai kreditur dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitur cidera janji. Akan tetapi dikarenakan aturan Pasal 21 Undang-Undang Pajak, menyebabkan kreditur akan sulit mendapat pelunasan terhadap piutangnya apabila debitur yang bersangkutan mempunyai utang pajak yang tidak dilunasinya.

#### **2.4. Transaksi Melalui Internet Ditinjau dari Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik**

Perkembangan teknologi informasi telah menyebabkan informasi bergerak dengan cepat tanpa dibatasi jarak dan lokasi. Pesatnya perkembangan teknologi tersebut memudahkan orang untuk berkomunikasi jarak jauh dalam hitungan detik. Kemajuan teknologi tersebut mengubah pola pikir manusia dalam melaksanakan kegiatan perekonomian. Sistem perekonomian telah banyak memanfaatkan teknologi informasi untuk memperoleh pelayanan yang serba cepat, mudah, dan praktis.

Salah satu inovasi teknologi adalah internet (*interconnection networking*) yaitu suatu koneksi antar jaringan komputer.<sup>41</sup> Aplikasi internet saat ini telah memasuki berbagai segmen aktivitas manusia baik dalam sektor politik, sosial, budaya maupun ekonomi dan bisnis. Internet mulai banyak dimanfaatkan sebagai media aktivitas bisnis karena faktor efisiensi. Aktivitas perdagangan melalui media internet populer dengan istilah *electronic commerce (e-commerce)*. *E-commerce* terbagi menjadi dua yaitu *business to business e-commerce* (perdagangan antar pelaku usaha) dan *business to consumer e-commerce* (perdagangan antar pelaku usaha dan konsumen).<sup>42</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian internet adalah jaringan komunikasi elektronik yang menghubungkan jaringan komputer dan fasilitas komputer yang terorganisasi di seluruh dunia melalui telepon atau satelit sedangkan berinternet berarti melakukan hubungan melalui jaringan internet.<sup>43</sup>

Internet dapat juga didefinisikan sebagai jaringan komputer yang menghubungkan situs akademik, pemerintahan, komersil, organisasi, maupun perorangan.<sup>44</sup>

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, memuat beberapa pengertian terkait transaksi elektronik dalam penelitian ini, yaitu :

---

<sup>41</sup> Yahya Ahmad Zein, *Kontrak Elektronik & Penyelesaian Sengketa Bisnis E-Commerce*, CV Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm.2

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm.3

<sup>43</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Op.cit*, hlm.543

<sup>44</sup> Abdul Wahid dan Mohammad Labib, *Kejahatan Mayantara (Cyber Crime)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2005, hlm.31

- a. Teknologi Informasi adalah suatu teknik untuk mengumpulkan, menyiapkan, menyimpan, memproses, mengumumkan, menganalisa dan menyebarkan informasi.
- b. Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim, atau menyebarkan informasi elektronik.
- c. 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 memahaminya.
- d. Transaksi elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya.
- e. Dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optical atau yang sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, atau yang sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau

perforasi, yang memiliki makna atau arti dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Pemakaian internet untuk kepentingan bisnis telah berkembang dengan sangat pesat seiring perkembangan teknologi informasi. Transaksi/bisnis melalui internet sering disebut dengan istilah *electronic commerce (e-commerce)* atau *electronic business (e-business)*.<sup>45</sup>

Menurut Munir Fuady, yang dimaksud dengan istilah *e-commerce* adalah suatu proses berbisnis dengan memakai teknologi elektronik yang menghubungkan antara perusahaan, konsumen, masyarakat dalam bentuk transaksi elektronik, pertukaran/penjualan barang, servis, dan informasi secara elektronik. Dengan demikian, pada prinsipnya, bisnis *e-commerce* merupakan kegiatan bisnis tanpa warkat (*paperless trading*). Munir Fuady juga menyatakan bahwa istilah *e-commerce* dalam arti sempit dapat diartikan sebagai suatu transaksi jual beli atas suatu produk barang, jasa atau informasi antar mitra bisnis dengan memakai jaringan komputer yang berbasis kepada internet sedangkan *e-commerce* dalam arti luas diartikan sama dengan istilah *e-business* yakni mencakup tidak hanya transaksi *on line* tetapi juga termasuk layanan pelanggan, hubungan dagang dengan mitra bisnis, dan transaksi internal dalam sebuah organisasi.<sup>46</sup>

Suatu kegiatan *e-commerce* dilakukan dengan orientasi-orientasi sebagai berikut:

- a. Pembelian *online (online transaction)*.

---

<sup>45</sup> Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm.407

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

- b. Komunikasi digital (*digital communication*) , yaitu suatu komunikasi secara elektronik.
- c. Penyediaan jasa (*service*), yaitu menyediakan informasi tentang kualitas produk dan informasi instan terkini.
- d. Proses bisnis, yang merupakan sistem dengan sasaran untuk meningkatkan otomatisasi proses bisnis.
- e. *Market of one*, yang memungkinkan proses *customization* produk dan jasa untuk diadaptasikan pada kebutuhan bisnis.<sup>47</sup>

Apabila ditinjau dari sudut para pihak dalam bisnis *e-commerce*, maka jenis-jenis transaksi *e-commerce* dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. *Business to Business*, merupakan bisnis yang banyak dilakukan, terdiri dari transaksi *Inter Organizational Systems* misalnya *electronic funds transfer*, *electronic forms* dan transaksi pasar elektronik (*electronic market transaction*).
- b. *Business to Consumer*, merupakan transaksi ritel dengan pembeli individual.
- c. *Consumer to Consumer*, merupakan transaksi dimana konsumen menjual produk secara langsung kepada konsumen lainnya.
- d. *Consumer to Business*, merupakan individu yang menjual produk atau jasa kepada organisasi atau individu yang mencari penjual dan melakukan transaksi.

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm.408



- e. *Non Business electronic Commerce*, yaitu meliputi kegiatan non bisnis seperti kegiatan lembaga pendidikan, organisasi nirlaba, keagamaan, dan lain-lain.
- f. *Intrabusiness (Organizational) Electronic Commerce*, yang meliputi semua aktivitas internal organisasi melalui internet untuk melakukan pertukaran barang, jasa dan informasi menjual produk perusahaan kepada karyawan, dan lain-lain.<sup>48</sup>

Pemanfaatan teknologi informasi dan transaksi elektronik di Indonesia telah diakui penggunaannya dalam praktek dan bertujuan untuk :

- a. Mencerdaskan kehidupan bangsa sebagai bagian dari masyarakat informasi dunia.
- b. Meningkatkan perdagangan dan perekonomian nasional melalui bisnis dengan menggunakan *e commerce*.
- c. Meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik.
- d. Memajukan pemikiran dan kemampuan masyarakat di bidang pemanfaatan teknologi informasi.
- e. Memberikan rasa aman, keadilan, dan kepastian hukum bagi pengguna jasa teknologi informasi.<sup>49</sup>

Suatu informasi elektronik, dokumen elektronik, dan hasil cetaknya secara yuridis dapat dengan tegas diakui sebagai alat bukti yang sah dan penuh dengan syarat-syarat sebagai berikut:

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm.409

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm.414

- a. Para pihak yang melakukan transaksi elektronik harus beritikad baik dan dapat menuangkan transaksi elektronik tersebut ke dalam suatu kontrak elektronik.
- b. Pembuktian dengan sistem alat bukti elektronik tidak berlaku terhadap :
  - 1) Pembuktian yang oleh Undang-Undang disyaratkan dalam bentuk tertulis.
  - 2) Pembuktian yang oleh Undang-Undang disyaratkan dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.
- c. Menggunakan sistem elektronik sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang, yakni sistem elektronik yang berupa pemakaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, atau menyebarkan informasi elektronik.
- d. Informasi yang terdapat dalam informasi elektronik atau dokumen elektronik dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.<sup>50</sup>

Penggunaan media internet dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan salah satu cara pemerintah dalam merespons adanya perubahan dalam masyarakat yaitu perkembangan sarana teknologi informasi berupa internet dan bertujuan untuk meningkatkan kualitas pelayanan lelang kepada masyarakat.

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm.415

## 2.5. Lelang, Profil KPKNL Medan, dan Pejabat Lelang

### 2.5.1. Pengertian Lelang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh Pejabat Lelang.<sup>51</sup>

Pengertian lelang juga terdapat dalam peraturan lelang sebagaimana dimuat dalam *Vendureglement, Staatsblad 1908 No.189*, yaitu:

"Penjualan umum" (*openbare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup."<sup>52</sup>

Peraturan teknis yang mengatur tentang pelaksanaan lelang yang saat ini berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan pengertian lelang yaitu, 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.<sup>53</sup>

Rachmadi Usman telah mengutip beberapa pengertian lelang menurut para ahli diantaranya:

<sup>51</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit*, hlm.510

<sup>52</sup> *Vendureglement, Stb.* 1908 No.189

<sup>53</sup> Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 1

1. *Richard L. Hirshberg*, menyatakan bahwa :  
 “Lelang (*auktion*) merupakan penjualan umum bagi properti bagi penawar yang tertinggi dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.”<sup>54</sup>
  
2. Pengertian Lelang menurut *Polderman*, menyebutkan bahwa :  
 “Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Ada tiga syarat, yaitu:  
  - (1) Penjualan harus selengkap mungkin;
  - (2) Ada kehendak untuk mengikat diri, dan
  - (3) bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan atau melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Tawar menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam jual beli.”<sup>55</sup>
  
3. *Roell*, seorang Sarjana Hukum di Belanda sebagai Kepala Inspeksi Lelang di Jakarta pada tahun 1932 merumuskan pengertian penjualan umum sebagai berikut:  
 “Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli benda-benda yang ditawarkan, sampai kepada saat penawaran itu lenyap. Kesempatan itu lenyap pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.”<sup>56</sup>
  
4. *M. Yahya Harahap* menyatakan bahwa :  
 “Penjualan di muka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau menawarkan.”<sup>57</sup>

<sup>54</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.21

<sup>55</sup> *Ibid*, hal.22

<sup>56</sup> *Ibid*

<sup>57</sup> M. Yahya Harahap, *Op.cit.*, hlm.115

Berdasarkan beberapa pengertian lelang dari para ahli sebagaimana tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat yang dilakukan melalui pengumuman, yang dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis. Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut:

- a. Penjualan barang di muka umum;
- b. Dilakukan oleh dan atau di hadapan Pejabat Lelang;
- c. Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.<sup>58</sup>

### 2.5.2. Asas –asas Lelang

Asas-asas yang terdapat dalam pelaksanaan lelang antara lain asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas. Penjabaran dari masing-masing asas tersebut adalah :

- a. Asas keterbukaan.

Asas keterbukaan berarti bahwa dalam pelaksanaan lelang menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang. Asas keterbukaan dalam pelaksanaan lelang ditandai dengan adanya pengumuman lelang sebelum lelang dilaksanakan.

---

<sup>58</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm.54

b. Asas persaingan

Asas persaingan berarti bahwa dalam pelaksanaan lelang, setiap peserta lelang memiliki kesempatan yang sama untuk bersaing dengan peserta lainnya dan mengajukan penawaran harga tertinggi agar dapat ditetapkan sebagai pembeli lelang. Asas persaingan diharapkan dapat menghasilkan harga penawaran yang optimal.

c. Asas Keadilan

Asas keadilan berarti bahwa dalam pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 harus memberikan rasa keadilan bagi pemohon lelang (Kreditur), Debitur, dan Pembeli Lelang.

d. Asas Kepastian hukum

Asas kepastian hukum berarti agar lelang yang dilaksanakan dapat memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

e. Asas Efisiensi

Asas efisiensi berarti bahwa pelaksanaan lelang dilakukan secara cepat dan biaya yang relatif murah.

f. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas berarti pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan, baik dalam hal administrasi pelaksanaan lelang maupun dalam pengelolaan uang hasil lelang.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm.25

### 2.5.3. Fungsi Lelang

Lembaga lelang berada dalam sistem hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Fungsi Privat, dilihat dari tinjauan perdagangan, dimana lelang merupakan sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli barang dengan cara-cara yang diatur Undang-Undang.
- b. Fungsi Publik, dapat dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu :
  - 1) Mendukung *Law Enforcement* di bidang hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Perpajakan, dan lain-lain, yaitu sebagai bagian eksekusi suatu putusan, termasuk eksekusi Hak Tanggungan;
  - 2) Mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan dan pengurusan aset yang dimiliki atau dikuasai Negara/mengamankan penjualan dan pemindahtanganan Barang Yang Dimiliki/Dikuasai Negara;
- c. Fungsi Budgeter, yaitu mengumpulkan Penerimaan Negara dalam bentuk Bea Lelang, Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) guna membiayai tugas-tugas pemerintah dalam pembangunan.<sup>60</sup>

### 2.5.4. Profil Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

#### Medan

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan merupakan salah satu unit organisasi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). KPKNL Medan berkedudukan di Kota Medan dan memiliki wilayah kerja yang meliputi Kota Medan, Kabupaten Deli Serdang, Kota Binjai,

<sup>60</sup> Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan, *Modul Pengetahuan Lelang*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Tangerang, 2010, hlm 3

Kabupaten Langkat, Kabupaten Serdang Bedagai dan Kabupaten Karo. KPKNL Medan berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. Organisasi dan tata kerja KPKNL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Dasar hukum pembentukan KPKNL adalah:

1. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara.
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2006;
3. Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 17 tahun 2007.
4. Peraturan Presiden Nomor 95 tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007.
5. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Keuangan.



6. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas, dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai pengganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.<sup>61</sup>

KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan. KPKNL menyelenggarakan fungsi :

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

<sup>61</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hlm.66

- 9) Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung utang atau penjamin utang serta harta kekayaan lain.
- 10) Pelaksanaan bimbingan kepada pejabat lelang.
- 11) Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.
- 12) Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang.
- 13) Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
- 14) Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.<sup>62</sup>

KPKNL memiliki struktur organisasi sebagai berikut:

- 1) Subbagian Umum, yang bertugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga serta penatausahaan, pengamanan, dan pengawasan barang milik negara di lingkungan KPKNL.
- 2) Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara (PKN) mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan pelaksanaan penetapan status penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, bimbingan teknis, pengawasan dan pengendalian, penatausahaan dan akuntansi serta penyusunan daftar barang milik negara atau kekayaan negara.
- 3) Seksi pelayanan penilaian mempunyai tugas melakukan penilaian yang meliputi identifikasi permasalahan, survei pendahuluan, pengumpulan dan analisis data, penerapan metode penilaian, rekonsiliasi nilai, kesimpulan nilai dan laporan penilaian terhadap obyek-obyek penilaian sesuai dengan ketentuan, serta penyusunan basis data penilaian.
- 4) Seksi Piutang negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung utang dan/atau penjamin utang, pemblokiran, pelaksanaan

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm.67

PB/PJPN, pemberian pertimbangan keringanan utang, pengusulan pencegahan ke luar wilayah Republik Indonesia, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, penyiapan pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang negara, usul pemblokiran surat berharga milik penanggung atau penjamin utang yang diperdagangkan di bursa efek, usul untuk memperoleh keterangan mengenai simpanan nasabah debitur, pengelolaan dan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung utang.

- 5) Seksi pelayanan lelang mempunyai tugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penatausahaan minuta risalah lelang, pembuatan salinan, kutipan, dan grosse risalah lelang, penatausahaan hasil lelang, penggalian potensi lelang, pelaksanaan lelang kayu kecil Perhutani (Persero) dan penatausahaan bea lelang pegadaian.
- 6) Seksi Hukum dan Informasi mempunyai tugas melakukan penanganan perkara, pengelolaan dan pemeliharaan perangkat, jaringan, infrastruktur teknologi informasi dan komunikasi, penyajian informasi dan hubungan kemasyarakatan, implementasi sistem aplikasi, penyiapan bahan penyusunan rencana strategik, laporan akuntabilitas, dan laporan tahunan, penatausahaan berkas kasus piutang negara, serta verifikasi penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
- 7) Seksi Kepatuhan Internal, mempunyai tugas melakukan pemantauan pengendalian intern, pengelolaan kinerja, pengelolaan risiko, kepatuhan terhadap kode etik dan disiplin, dan tindak lanjut hasil pengawasan, serta perumusan rekomendasi perbaikan proses bisnis.

- 8) Kelompok jabatan fungsional mempunyai tugas melakukan kegiatan sesuai dengan jabatan fungsional masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kelompok jabatan fungsional terdiri atas sejumlah jabatan fungsional yang terbagi dalam berbagai kelompok sesuai dengan bidang keahliannya. Setiap kelompok dikoordinasikan oleh pejabat fungsional senior yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara. Jumlah jabatan fungsional tersebut ditentukan berdasarkan kebutuhan dan beban kerja. Jenis dan jenjang jabatan fungsional diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>63</sup>

Pada saat ini di KPKNL Medan kelompok jabatan fungsional yang sudah ada adalah Jabatan Fungsional Pelelang dan Jabatan Fungsional Penilai. Struktur organisasi KPKNL dapat digambarkan sebagaimana gambar struktur organisasi berikut ini.

---

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm.68

Gambar 2.1

## Struktur Organisasi KPKNL



Sumber: Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

### 2.5.5. Pejabat Lelang

Ketentuan mengenai Pejabat Lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I. Pasal 1 Peraturan tersebut menjelaskan pengertian Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat Lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib, dan Lelang Non

Eksekusi Sukarela. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela. Berdasarkan Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 43 Tahun 2014 tanggal 16 Oktober 2014 menerangkan bahwa Pejabat Lelang Kelas I yang melaksanakan tugas pelaksanaan lelang diangkat/ditetapkan sebagai Jabatan Fungsional Pelelang.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 a *Vendu Reglement* jo.Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Pejabat lelang bertugas mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan lelang yang meliputi persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan setelah pelaksanaan lelang.

Pejabat Lelang mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
- b. Pemberi informasi Lelang, yaitu memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang.
- c. Pemimpin Lelang, yaitu memimpin pelaksanaan lelang dengan komunikatif, adil, tegas serta berwibawa untuk menjamin ketertiban,keamanan, dan kelancaran pelaksanaan lelang.
- d. Pejabat Umum, yaitu Pejabat yang membuat akta autentik berdasarkan Undang-Undang di wilayah kerjanya.<sup>64</sup>

Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I menegaskan bahwa Pejabat Lelang berwenang untuk :

- a. Mengajukan usul, saran, dan pendapat kepada Kepala KPKNL;

<sup>64</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit.* hlm.38-39

- b. Menandatangani tanda terima uang jaminan penawaran lelang dengan penerimaan tunai dengan jumlah paling banyak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Mengesahkan pemenang lelang;
- d. Membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi;
- e. Menandatangani rincian uang hasil lelang;
- f. Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang berdasarkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- g. Mengambil tindakan yang diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang yaitu menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang serta menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu;
- h. Memberikan usul kepada Kepala KPKNL atau Penjual/Pemohon Lelang untuk meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan; dan
- i. Menolak keikutsertaan peserta lelang yang tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan.

Tanggung Jawab Pejabat Lelang dalam melaksanakan jabatannya diatur dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I, sebagai berikut :

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

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

Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya dilarang melakukan tindakan-tindakan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I, yaitu :

- a. Memimpin lelang tanpa disertai surat tugas;
- b. Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan kecuali telah mendapatkan persetujuan dari Kepala KPKNL;
- c. Membeli barang pada lelang yang dipimpinnya baik secara langsung maupun tidak langsung;
- d. Melakukan pungutan lain di luar yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/isteri serta saudara sekandung Pejabat Lelang Kelas I menjadi peserta lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya; dan/atau
- f. Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang Kelas I.

#### **2.5.6. Hak dan Kewajiban Pemohon Lelang/Penjual Lelang, Pemenang**

##### **Lelang dan Debitur**

#### **1. Hak dan Kewajiban Pemohon Lelang/ Penjual Lelang**

##### **Hak Pemohon Lelang/ Penjual Lelang**

- 1) Memilih cara penawaran lelang;
- 2) Menetapkan besarnya uang jaminan;
- 3) Menetapkan harga limit barang;
- 4) Menetapkan syarat-syarat lelang;
- 5) Menerima uang hasil lelang;
- 6) Meminta salinan risalah lelang berikut bukti-bukti terkait.

##### **Kewajiban Pemohon Lelang/ Penjual Lelang**

- 1) Mengajukan permohonan lelang;
- 2) Melengkapi syarat-syarat/ dokumen-dokumen lelang;
- 3) Mengadakan pengumuman lelang;



- 4) Membayar bea lelang penjual;
- 5) Menyerahkan barang dan dokumen terkait kepada pemenang lelang;
- 6) Membayar PPh final sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bila yang dilelang berupa tanah dan tanah/bangunan.
- 7) Mentaati tata tertib lelang.

## 2. Hak dan Kewajiban Pemenang Lelang

Pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh Pejabat Lelang dan dimuat dalam Risalah Lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang.

Pemenang lelang mempunyai hak dan kewajiban, yaitu sebagai berikut:

### a). Hak Pemenang Lelang

- 1) Terkait dengan Peralihan Obyek

*Vendu Reglement* juga mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang.

2) Terkait dengan Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh dokumen kepemilikan obyek lelang yang asli.

3) Terkait dengan Penguasaan Obyek

Setelah pemenang lelang melaksanakan kewajibannya terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, pemenang lelang berhak menguasai obyek lelang secara fisik. Apabila barang yang telah dilelang itu tidak dengan sukarela diserahkan kepada pembeli lelang, maka pembeli lelang dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri agar Pengadilan Negeri melakukan pengosongan terhadap obyek yang telah dilelang. Dalam Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) RBg, maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi.

**b). Kewajiban Pemenang Lelang**

Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/ pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

### **3. Hak dan Kewajiban Debitur**

#### **a). Hak Debitur**

Di dalam Risalah Lelang disebutkan bahwa sebelum pelaksanaan pelelangan, debitur/terlelang mempunyai hak untuk diberitahu bahwa obyek yang dijaminkannya akan dilelang akibat si debitur/terlelang tersebut tidak memenuhi kewajibannya kepada kreditur sesuai waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pelelangan ini diberitahukan oleh penjual lelang melalui surat pemberitahuan lelang.

#### **b). Kewajiban Debitur**

Setelah pelelangan dilakukan dan sudah ada pembeli lelangnya, maka debitur/terlelang wajib mengosongkan obyek yang telah dilelang tersebut. Dalam hal ini sesuai dengan janji yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf j).

### **2.6. Peraturan Lelang Di masa Pandemi Covid 19**

Pandemi yang diakibatkan oleh virus SARS-CoV-2 atau yang lebih dikenal dengan Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) telah memberikan dampak yang sangat besar bagi Indonesia. Pemerintah telah menetapkan banyak kebijakan dalam pencegahan Covid-19 salah satunya adalah himbauan untuk menjaga jarak dan melarang untuk berkumpul dalam jumlah besar serta bekerja dari rumah bagi Aparatur Sipil Negara. Kebijakan ini tentunya sedikit banyak berpengaruh

terhadap penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh instansi pemerintah.

Sejak kasus pertama diumumkan pada tanggal 2 Maret 2020, jumlah kasus covid-19 di Indonesia telah mencapai lebih dari 50.000 kasus per tanggal 25 Juni 2020. Sedemikian cepatnya penyebaran covid-19 sehingga Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) dengan Keputusan Nomor 9.A Tahun 2020 tanggal 28 Januari 2020 menetapkan keadaan darurat tertentu darurat bencana wabah penyakit akibat virus corona di Indonesia yang selanjutnya dengan keputusan Nomor 13A Tahun 2020 keadaan darurat tersebut di perpanjang sampai dengan tanggal 29 Mei 2020 dan sampai saat ini.

Sehubungan dengan keadaan darurat tersebut, Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan berbagai kebijakan untuk pencegahan penyebaran penyakit ini, seperti pembatasan hubungan sosial atau himbuan untuk menjaga jarak (Sosial/Physical distancing), larangan bepergian keluar kota/pergi mudik, sampai dengan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB). Kebijakan pembatasan jarak yang dikeluarkan Pemerintah kemudian ditindaklanjuti dengan himbuan untuk bekerja dari rumah Work From Home (WFH) bagi sebagian besar pegawai, baik swasta maupun juga Aparatur Sipil Negara (ASN). Kebijakan ini mulai diberlakukan pada pertengahan bulan Maret 2020. Dengan berlakunya sistem WFH bagi para ASN, pemberian layanan publik menjadi terhambat karena pada akhirnya beberapa layanan yang secara langsung berhadapan dengan masyarakat tidak dapat dilakukan karena adanya pembatasan kerumunan orang dalam jumlah

yang besar (lebih dari lima orang). Salah satu layanan publik yang mengalami hambatan akibat penyebaran Covid-19 adalah layanan lelang.

Walaupun terjadi pembatasan hubungan sosial dalam pemberian pelayanan publik karena keadaan darurat penyebaran covid-19, pada dasarnya layanan publik tidak diliburkan. Dalam kaitan ini, penyelenggara layanan publik dituntut untuk tetap memberikan layanan yang efektif dan prima dengan tetap memperhatikan standar pelayanan minimal yang telah ditentukan. Dalam rangka menjaga keberlangsungan layanan, Kementerian Keuangan telah menerbitkan Pedoman *Business Continuity Plan (BCP)*, yaitu pedoman kerja dan jam kerja termasuk bekerja dari rumah bagi jajaran Kementerian Keuangan dalam menghadapi situasi merebaknya virus corona. Pedoman tersebut terdapat dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 119/KMK.01/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Rencana Keberlangsungan Layanan (*Business Continuity Plan*) terkait Dampak Corona Virus Disease 2019 (Covid 19) di lingkungan Kementerian Keuangan.

Sejalan dengan *Business Continuity Plan (BCP)* yang telah ditetapkan tersebut, layanan lelang pada unit vertikal KPKNL di daerah juga tetap berjalan dan tidak diliburkan. Namun demikian karena adanya pembatasan sosial maka Area Pelayanan Terpadu (APT) sebagai tempat pemberian layanan langsung kepada pengguna jasa ditutup. Untuk itu proses layanan lelang diarahkan menggunakan sarana online yang telah tersedia atau menggunakan pos tercatat, dan komunikasi dilakukan dengan menggunakan sarana telekomunikasi dan meminimalisasikan kontak langsung.

Terkait layanan lelang pada KPKNL untuk penerimaan dan penyampaian dokumen penerimaan dan penyampaian dokumen langsung akan mudah diterapkan, apalagi untuk beberapa jenis layanan telah dapat dilakukan permohonan secara online melalui portal lelang [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id). Kalaupun permohonan lelang tidak diajukan secara online, masih dapat dilakukan pengirimannya melalui pos tercatat. Begitu pula dengan pelaksanaan lelangnya dapat dilakukan tanpa kehadiran peserta secara fisik dengan cara melalui internet. Namun dalam pelaksanaan lelang tersebut secara regulasi masih mengharuskan adanya pertemuan, setidaknya-tidaknya antara Pejabat Lelang dengan Pejabat Penjual. Tentu saja kondisi ini tidak sejalan dengan kebijakan pembatasan sosial yang digariskan Pemerintah. Oleh karena itu diperlukan penyesuaian kebijakan dalam pemberian layanan lelang pada KPKNL untuk memastikan penyelenggaraan layanan tetap dapat dilakukan.

Mempertimbangkan segala kondisi yang ada dan sumber daya yang dimiliki saat ini serta dengan memperhatikan protokol keselamatan dalam masa darurat kesehatan yang ditetapkan oleh Pemerintah. Direktorat Lelang menginisiasi penerbitan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Lelang pada KPKNL Saat Kondisi Darurat Bencana Wabah Penyakit akibat Corona Virus Disease 2019 (Covid-19). Penerbitan Perdirjen ini merupakan suatu diskresi/kebijakan yang diambil dalam rangka melancarkan penyelenggaraan dan mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 Undang-undang Nomor 30/2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Penyesuaian kebijakan yang diatur dalam Perdirjen dimaksud, antara lain :

1. Pemrosesan permohonan lelang

Permohonan lelang dilakukan secara online melalui portal lelang Indonesia pada [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) atau dengan pengiriman melalui pos tercatat. Koordinasi antara Pemohon Lelang dan Pegawai KPKNL dilakukan melalui media sosial atau alat komunikasi lainnya sehingga kegiatan yang mengharuskan untuk bertatap muka dapat dihindarkan. Sementara untuk pemrosesan berkas permohonan lelang dilakukan oleh petugas KPKNL dengan WFH.

2. Pelaksanaan Lelang saat keadaan darurat Covid-19

Seluruh pelaksanaan lelang dalam keadaan darurat pandemi covid-19 diarahkan untuk diselenggarakan tanpa kehadiran peserta secara fisik melalui internet (e-auction). Sejalan dengan kebijakan ini, dalam hal kondisi daerah tempat kedudukan KPKNL masih memungkinkan Pejabat lelang dan/atau saksi dari KPKNL hadir ditempat pelaksanaan lelang, lelang melalui internet dilaksanakan sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan. Tempat pelaksanaan lelang ini bisa di Kantor KPKNL ataupun Kantor Penjual sebagaimana yang ditetapkan dalam surat penetapan jadwal lelangnya. Sebaliknya apabila kondisi daerah tempat kedudukan KPKNL tidak memungkinkan Pejabat Lelang dan atau/saksi dari KPKNL hadir ditempat pelaksanaan lelang, maka lelang ditunda/dan ditetapkan tanggal lelang baru. Kondisi yang tidak memungkinkan untuk hadir ditempat pelaksanaan lelang ini misalnya karena Pemerintah Daerah setempat menerbitkan kebijakan

larangan/pembatasan perjalanan yang menyebabkan akses transportasi menjadi tertutup sama sekali.

### 3. Kehadiran Penjual ditempat Lelang

Dalam kaitan dengan pelaksanaan lelang melalui internet, kehadiran penjual dan atau/saksi dari penjual dilakukan melalui media telekonferensi, atau sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan mereka dan pihak dari KPKNL dapat saling melihat dan mendengar secara langsung selama pelaksanaan lelang. Untuk dokumentasi pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang melalui internet dalam masa pandemi dengan kehadiran penjual dan atau/saksi dari penjual menggunakan media telekonferensi, video konferensi, atau sarana media elektronik lainnya dilakukan perekaman dan penyimpanan file back up rekamannya. Cetakan atau cuplikan layar yang menampilkan Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, dan saksi-saksi dapat digunakan sebagai bukti kehadiran dalam pelaksanaan lelang

### 4. Pelaksanaan Lelang Konvensional dan lelang e-Konvensional

Sejalan dengan garis kebijakan pelaksanaan lelang melalui internet untuk meminimalkan kontak langsung, lelang konvensional dan lelang e-konvensional yang sudah terjadwal akan ditunda dan ditetapkan jadwal baru dan diubah metode pelaksanaannya menjadi lelang melalui internet.

### 5. Penyetoran dan Pembayaran uang hasil lelang

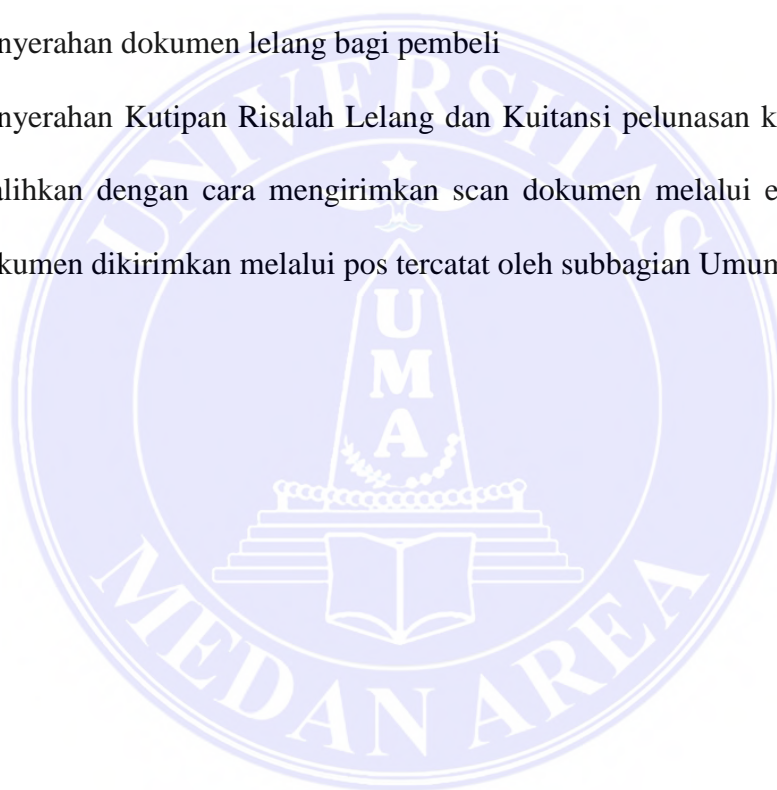
Ketentuan ini menyangkut pembayaran pelunasan oleh pembeli dan penyetoran oleh Bendahara Penerima KPKNL jika terjadi kesulitan transaksi karena adanya penutupan sementara layanan perbankan, maka diberikan



dispensasi dengan dasar adanya surat keterangan dari pimpinan cabang bank tempat rekening. Dalam kondisi tersebut, pembeli lelang dapat mengajukan permohonan dispensasi pelunasan sampai kembali aktifnya layanan perbankan untuk jangka waktu 2 (dua) hari setelahnya. Adapun bagi bendahara Penerima KPKNL dapat melakukan transaksi penyetoran pada hari pertama setelah berakhirnya penutupan sementara.

6. Penyerahan dokumen lelang bagi pembeli

Penyerahan Kutipan Risalah Lelang dan Kuitansi pelunasan kepada pembeli dialihkan dengan cara mengirimkan scan dokumen melalui email dan fisik dokumen dikirimkan melalui pos tercatat oleh subbagian Umum KPKNL.



### BAB III

## MEKANISME PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI MEDIA INTERNET MASA PANDEMI COVID 19 BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI DAN TRANSAKSI ELEKTRONIK

### 3.1. Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL

#### Medan

Pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Mekanisme Proses pelaksanaan lelang meliputi tiga tahapan, yaitu tahapan Persiapan Lelang, Pelaksanaan lelang, dan setelah pelaksanaan lelang, dengan uraian sebagai berikut:

#### 3.1.1. Persiapan Lelang

Pemohon lelang yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL sesuai dengan wilayah kerjanya dengan disertai dokumen persyaratan lelang. Dokumen persyaratan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah:

- a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor *wanprestasi*, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;

- g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;

Pemohon Lelang yang telah memenuhi dokumen persyaratan dengan lengkap dan memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang dapat mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL sesuai wilayah kerja dimana objek lelang berada untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang. Kepala KPKNL akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang dan menunjuk Pejabat Lelang untuk melaksanakan permohonan lelang tersebut. Pejabat Lelang wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan terhadapnya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Pejabat Lelang wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya atau dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Kepala KPKNL akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang apabila dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Pelaksanaan lelang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh Penjual dan Peserta Lelang. Lelang tetap dapat dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang. Bilamana tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran.
- c. Lelang dilaksanakan pada hari dan jam kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL tempat barang berada.

- d. Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan ke KPKNL oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 20% dari nilai limit dan maksimal 50% dari nilai limit.
- e. Adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dlelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
- f. Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang.
- g. Penjual atau Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang kecuali terhadap lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan walaupun dokumen kepemilikannya tidak dikuasai Penjual kemudian memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai. Bilamana Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
- h. Pembayaran harga lelang dan bea lelang dilakukan secara tunai (cash) atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- i. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam Berita Acara yang disebut Risalah Lelang.<sup>68</sup>

Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mensyaratkan bahwa pelaksanaan lelang didahului adanya Pengumuman Lelang. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:

- a. Identitas Penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak ada bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*;
- g. Jaminan penawaran lelang, meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- h. Nilai limit, kecuali lelang kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan lelang non eksekusi sukarela untuk barang bergerak;
- i. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli;

<sup>68</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm.123-124

- j. Alamat domain KPKNL yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet atau alamat surat elektronik KPKNL yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik;
- k. Syarat tambahan dari Penjual (apabila ada).

Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. Surat kabar tersebut harus mempunyai tiras/oplah sebagai berikut:

- a. Paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;
- b. Paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi;
- c. Paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.

Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama barang bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali dengan jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua adalah 15 hari kalender dan diatur sedemikian rupa agar pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur.
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual dapat dilakukan melalui surat kabar harian.
- c. Pengumuman lelang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Maksud dari pengumuman lelang adalah agar pelaksanaan lelang dilaksanakan secara transparan dan dapat diketahui oleh masyarakat luas sehingga dapat menghimpun para peminat lelang dan memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan.

Pada umumnya objek lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan. Dalam pelaksanaan lelang berupa tanah, sebelum pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Surat Keterangan Tanah (SKT). Ketentuan mengenai Surat Keterangan Tanah adalah:

- a. Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat.
- b. Permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL.
- c. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan. Berdasarkan Surat Keterangan tersebut, Kepala KPKNL meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) ke Kantor Pertanahan setempat.
- d. Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan Surat Keterangan Tanah (SKT) baru.<sup>69</sup>

Peserta lelang yang berminat membeli objek lelang harus menyetorkan uang jaminan yang telah ditentukan oleh Penjual. Besarnya uang jaminan minimal 20% (dua puluh persen) dari nilai limit dan maksimal 50% (lima puluh persen) dari nilai limit. Uang jaminan lelang disetorkan paling lambat 1 hari sebelum pelaksanaan lelang dimulai dan merupakan salah satu cara untuk menyeleksi

---

<sup>69</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm.134

peserta lelang yang benar-benar berminat untuk membeli objek lelang dan untuk menjamin agar uang lelang dibayar tepat waktu oleh pemenang lelang.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, setiap pelaksanaan lelang dipersyaratkan adanya Nilai Limit Lelang. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual dan bukan tanggung jawab Pejabat Lelang. Nilai Limit lelang untuk kepentingan eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Nilai limit dibuat secara tertulis oleh Penjual dan diserahkan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang atau sebelum lelang dimulai dalam hal nilai limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang. Nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi. Masa berlaku laporan penilaian untuk lelang eksekusi dalam rangka pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian sampai dengan pelaksanaan lelang kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.

### 3.1.2 Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang terdiri dari kegiatan penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, dan penunjukan pembeli. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan lelang adalah:

- a. Pejabat Lelang harus mengecek keabsahan peserta lelang/kuasanya dan bukti setoran uang jaminan.
- b. Pejabat Lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala Risalah Lelang dan diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual dan pejabat lelang. Pertanyaan mengenai barang akan dijawab oleh Pejabat Penjual dan pertanyaan mengenai prosedur lelang akan dijawab oleh Pejabat Lelang.
- c. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang. Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan melalui surat elektronik (*email*), melalui surat tromol pos atau melalui internet baik cara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*). Penawaran lelang melalui surat elektronik, tromol pos atau internet cara tertutup (*closed bidding*) dibuka pada saat pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang bersama dengan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL dan 1 (satu) orang dari penjual.
- d. Peserta lelang wajib melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit.



- e. Penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang dilakukan terhadap peserta lelang yang mengajukan harga penawaran tertinggi mencapai atau melampaui nilai limit yang telah ditentukan.

### 3.1.3. Tahapan Setelah Pelaksanaan Lelang

Proses setelah pelaksanaan lelang yaitu peserta lelang yang mengajukan harga penawaran tertinggi ditunjuk sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang lelang wajib melakukan pembayaran harga lelang berikut biaya-biaya lainnya yang telah ditetapkan sesuai peraturan. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan mengatur tentang jenis dan tarif penerimaan negara bukan pajak yang dari pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

Tabel 3.1

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Pada Pelaksanaan Lelang

No.	Jenis Lelang	Jenis PNBP	Satuan	Tarif
1	Lelang Eksekusi selain Barang Yang Dirampas Untuk Negara	Bea Lelang Penjual	Per frekuensi	2% dari pokok lelang
		Bea Lelang Pembeli	Per frekuensi	2% dari pokok lelang
		Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual	Per Nomor Register	Rp.250.000,00

Sumber: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan

Pembayaran harga lelang dilakukan secara tunai (*cash*) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Setelah menerima

pembayaran lelang, Pejabat Lelang menyetorkan hasil lelang yang terdiri dari hasil bersih kepada Penjual dan Bea Lelang serta Pajak Penghasilan disetorkan ke Kas Negara. Hasil bersih lelang adalah pokok lelang yang telah dikurangi bea lelang penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh final).

Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang, yang terdiri dari minuta, salinan, dan kutipan risalah lelang. Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada saat penjualan lelang.<sup>70</sup> Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Minuta Risalah Lelang merupakan asli risalah lelang berikut lampirannya yang merupakan dokumen atau arsip negara dan disimpan di KPKNL. Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang dan diberikan kepada Penjual dan Kantor Wilayah sebagai laporan pelaksanaan lelang. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang dan diberikan kepada pembeli lelang sebagai bukti berita acara pelaksanaan lelang dan dasar perolehan hak oleh pembeli. Pembeli dapat memperoleh kutipan apabila telah membayar Bea Perolehan Atas Tanah dan (Bangunan (BPHTB). Uang jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk menjadi pemenang akan dikembalikan kepada peserta lelang yang bersangkutan.

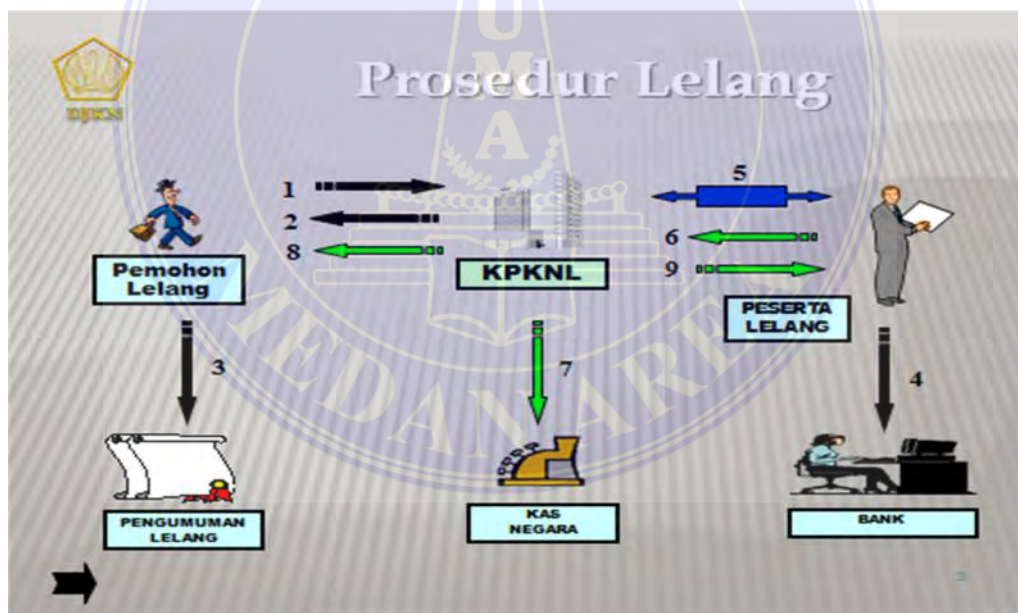
---

<sup>70</sup> M.Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm.187

Tahap selanjutnya adalah penyerahan dokumen kepemilikan lelang. Pejabat Lelang/Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) jika objek lelang berupa tanah dan atau bangunan.

Secara singkat prosedur pelaksanaan lelang dapat digambarkan sebagaimana gambar di bawah ini :

Gambar 3.1  
Prosedur Pelaksanaan Lelang



Sumber: Bahan Sosialisasi Lelang Hak Tanggungan di KPKNL Medan

Berdasarkan gambar tersebut di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Permohonan lelang diajukan secara tertulis dari Pemilik Barang/Penjual dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang.

2. Verifikasi :
  - Dokumen tidak lengkap → KPKNL minta kelengkapan dokumen
  - Dokumen lengkap → Penetapan tanggal/hari dan jam lelang
3. Pengumuman lelang oleh Penjual
4. Peserta Lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL
6. Pemenang lelang membayar pelunasan harga lelang (terdiri dari pokok lelang dan bea lelang pembeli)
7. Penyetoran bea lelang dan PPh final ke kas negara oleh KPKNL
8. Penyerahan hasil bersih lelang kepada pemohon lelang atau ke kas negara.
9. KPKNL menyerahkan Kutipan Risalah pemenang lelang kepada Pembeli pemenang lelang dan Salinan Risalah Lelang kepada Pemohon lelang.

### **3.2 Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Medan**

Sebagaimana telah diuraikan dalam bab sebelumnya, bahwa pembangunan di bidang perekonomian dapat terlaksana apabila didukung tersedianya sejumlah dana sebagai modal pembangunan. Dana tersebut disalurkan melalui pemberian kredit dari Kreditur kepada Debitur. Pemberian kredit oleh Kreditur kepada Debitur pada umumnya akan disertai dengan jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan untuk menjamin bahwa Debitur akan memenuhi kewajibannya. Keberadaan jaminan dalam perjanjian kredit sangat penting sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi Kreditur dalam mengatasi risiko terjadinya kredit macet atau debitur wanprestasi. Kreditur perlu mendapat

suatu kepastian bahwa debitur akan melunasi pinjamannya dan apabila Debitur cidera janji maka Kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan untuk memperoleh kembali pelunasan hutangnya.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pemberian Hak Tanggungan merupakan tambahan dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang untuk menjamin pelunasan apabila debitur cidera janji. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur bahwa Kreditur 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.

Sebagaimana telah diuraikan dalam bab sebelumnya mengenai Lelang, lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat yang dilakukan melalui pengumuman, yang dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.<sup>71</sup> Pada saat ini

---

<sup>71</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm.54

pelelangan umum dapat pula dilakukan dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi yaitu melalui internet. Modernisasi dalam pelaksanaan lelang ini dilandasi oleh terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 90/PMK.06/2016 tanggal 01 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

*E-auction* merupakan aplikasi berbasis internet yang dapat diakses melalui browser pada alamat <https://www.lelang.go.id>.<sup>72</sup> Aplikasi tersebut dapat diakses melalui komputer, laptop, maupun telepon pintar berbasis android sehingga peserta lelang dapat mengikuti lelang dimanapun dia berada. *E-auction* membuat lelang lebih mudah karena dapat diakses dimanapun dan kapanpun, lebih efisien karena peserta lelang tidak perlu datang ke tempat pelaksanaan lelang sehingga tidak mengeluarkan biaya transportasi dan akomodasi, lebih cepat karena penawaran dapat diterima pada saat itu juga, dan dapat memberikan hasil yang optimal. Pelaksanaan lelang melalui internet diharapkan dapat menarik calon pembeli lelang yang lebih banyak sehingga objek lelang akan cepat laku terjual sehingga kreditur dapat memperoleh pelunasan dari kredit yang telah diberikan kepada debitur. *E-auction* menumbuhkan potensi baru dalam proses bisnis lelang dan mendukung program pelaksanaan lelang yang transparan, akuntabel, mengikuti perkembangan teknologi dan menjawab kebutuhan masyarakat serta dapat meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam rangka mendukung pembangunan nasional.

---

<sup>72</sup> *Modernisasi Lelang, DJKN Luncurkan Produk E Auction*, [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id)

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 90/PMK.06/2016 tanggal 01 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet menyatakan bahwa Lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, yang selanjutnya disebut Lelang melalui internet adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet. Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan tersebut menjelaskan bahwa pelaksanaan lelang melalui internet dapat dilakukan dengan dua cara penawaran yaitu penawaran tertutup (*closed bidding*) dan penawaran terbuka (*open bidding*). Penawaran tertutup (*closed bidding*) merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang hanya dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya setelah daftar penawaran dibuka oleh Pejabat Lelang sedangkan penawaran terbuka (*open bidding*) merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran.

Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama sebagai pemohon lelang/penjual yang hendak melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan cara lelang melalui internet mengajukan permohonan secara tertulis dengan mencantumkan cara penawaran kepada Kepala KPKNL sesuai dengan wilayah kerjanya dengan disertai dokumen persyaratan lelang. Tahap selanjutnya, Penjual

mengumumkan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan dalam peraturan lelang dan dilengkapi dengan informasi tentang jangka waktu pengajuan penawaran lelang. Penjual dapat menambah pengumuman lelang melalui media internet dan/atau media lainnya guna mendapatkan peminat yang seluas-luasnya. KPKNL sebagai penyelenggara lelang harus menayangkan data terkait lelang pada aplikasi lelang setelah pengumuman lelang terbit. Penayangan data tersebut dilakukan paling lambat 5 (lima) hari setelah pengumuman lelang terbit dan memuat informasi tentang nama penjual, lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, spesifikasi barang, gambar/foto terbaru, nilai limit lelang, jaminan penawaran lelang dan jangka waktu pengajuan penawaran lelang. Kebenaran data terkait lelang tersebut merupakan tanggung jawab dari pihak Penjual. Waktu yang dicantumkan dalam pengumuman lelang mengacu pada waktu *server*, yaitu waktu pada perangkat *server* pada penyelenggara lelang melalui internet yang digunakan sebagai acuan waktu bagi seluruh pengguna jasa lelang melalui media internet. Penyelenggara lelang harus menayangkan persyaratan dan ketentuan pelaksanaan lelang melalui internet dan peserta lelang harus menyetujui dan menyatakan tunduk serta mengikatkan diri terhadap persyaratan dan ketentuan bagi peserta lelang.

Persyaratan dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dimuat secara rinci dalam bagian lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman



## Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta

Lelang Melalui Internet, sebagai berikut :

1. Peserta Lelang menyetujui transaksi yang dilakukan melalui aplikasi Lelang Melalui Internet dan tidak boleh melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Peserta Lelang tunduk dan taat pada semua peraturan yang berlaku di Indonesia yang berhubungan dengan penggunaan jaringan dan komunikasi data, baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun dari dan keluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Waktu yang digunakan adalah waktu *server*.
4. Peserta Lelang dianggap melakukan penawaran lelang secara sadar tanpa paksaan dari pihak mana pun dan penawaran lelang bersifat mengikat dan sah.
5. Peserta Lelang bertanggung jawab penuh atas transaksi elektronik yang dilakukan dengan menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet.
6. Peserta Lelang wajib menjaga kerahasiaan *user ID* dan *password* masing-masing. Penyelenggara Lelang Melalui Internet tidak bertanggung jawab atas segala akibat penyalahgunaan akun Peserta Lelang.
7. Jangka waktu Peserta Lelang melakukan penawaran:
  - a. untuk penawaran tertutup (*closed bidding*), setelah penayangan objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.
  - b. untuk penawaran terbuka (*open bidding*), setelah penayangan Kepala Risalah Lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang.
8. Jika terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan atau oleh Pejabat Lelang maka Pejabat Lelang memberitahukan kepada Peserta Lelang melalui aplikasi lelang melalui internet, surat elektronik (*email*), telepon, *website*, *short message service* dan/atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang melalui internet.
9. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan, atau oleh Pejabat Lelang, maka peserta lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.
10. 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.
11. Pengesahan Pembeli:
  - a. Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.
  - b. Jika terdapat penawaran tertinggi yang sama, yang diterima lebih dahulu akan disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.

12. Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.
13. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai atau cek/ giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
14. Pembayaran dengan cek/ giro hanya diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/ giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya mencukupi dan dapat diuangkan.
15. Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan, walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum atau badan usaha.
16. Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan/wanprestasi, maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.
17. 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.
18. Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut.
19. 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 atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
20. Kutipan Risalah Lelang diambil oleh Pembeli atau kuasanya di KPKNL yang menyelenggarakan lelang.
21. Bagi Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli, Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh perbankan, maka menjadi tanggungan Peserta Lelang.
22. Dalam hal terdapat gangguan teknis atas aplikasi dalam pelaksanaan Lelang Melalui Internet, yang terjadi sebelum atau setelah penayangan Kepala Risalah Lelang, Pejabat Lelang berwenang mengambil tindakan sesuai dengan ketentuan.
23. Penyelenggara Lelang Melalui Internet memberitahukan adanya gangguan teknis dan/ atau kondisi kahar kepada Peserta Lelang menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (*email*), telepon, *website*, *short message service*, dan/atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet.

24. Dalam hal terjadi pembatalan lelang akibat adanya gangguan teknis dan/ atau kondisi kahar terkait pelaksanaan lelang dengan penawaran menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet, maka Penjual, Peserta Lelang, dan/ atau pihak lain tidak dapat menuntut ganti rugi.
25. Peserta Lelang tidak akan menuntut Pejabat Lelang, Unit Pengelola TIK, dan Penyelenggara Lelang Melalui Internet, baik secara perdata maupun pidana dalam hal terdapat kondisi Gangguan Teknis atau permasalahan pada aplikasi Lelang Melalui Internet.
26. Waktu yang ditampilkan oleh aplikasi pada perangkat peserta lelang dapat berbeda dengan waktu *server* pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet sebagai akibat dari ketidakandalan jaringan komunikasi data yang digunakan oleh Peserta Lelang.
27. Data penawaran yang mengikat dan sah adalah penawaran yang masuk dan tercatat sesuai dengan waktu *server* pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet, bukan waktu yang ditampilkan oleh aplikasi pada perangkat peserta lelang.
28. Pejabat Lelang, Unit Pengelola TIK, dan Penyelenggara Lelang Melalui Internet dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang timbul:
  - a. karena kesalahan dan/ atau kelalaian yang dilakukan oleh Peserta Lelang atau pihak lain dalam proses penawaran lelang;
  - b. karena kegagalan peserta dalam memproses penawaran lelang yang diakibatkan oleh gangguan teknis pada jaringan komunikasi data yang digunakan oleh Peserta Lelang; dan
  - c. akibat tindakan pihak lain yang mengatasnamakan Penyelenggara Lelang Melalui Internet dan merugikan Peserta Lelang.
29. Peserta Lelang setuju bahwa usaha untuk memanipulasi data, mengacaukan sistem elektronik dan jaringannya adalah tindakan melanggar hukum.
30. Semua informasi resmi yang terkait dengan transaksi keuangan hanya dapat diperoleh dengan mengakses aplikasi Lelang Melalui Internet.
31. Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli barang tidak bergerak harus menandatangani Minuta Risalah Lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
32. 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 KPKNL yang menyelenggarakan lelang.
33. Khusus untuk pembelian dalam lelang ini, maka Penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.

Peserta Lelang yang berminat untuk mengikuti lelang harus tunduk terhadap ketentuan dan persyaratan lelang melalui internet sebagaimana diuraikan di atas. Prosedur untuk menjadi peserta lelang melalui media internet dapat digambarkan dalam gambar 3.2 berikut ini.

Gambar 3.2.  
Proses e-Auction



Sumber: <https://www.facebook.com/KementerianKeuanganRI/photos/>

Berdasarkan gambar di atas, dapat diuraikan bahwa proses e-Auction adalah sebagai berikut: Peserta lelang harus *sign-in* (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau *sign-up* (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat *domain* <https://www.lelang.go.id> untuk mendaftarkan *username* dan *password* masing-masing. Ada beberapa data yang harus dilengkapi dalam proses registrasi ini dan peserta lelang harus memastikan agar alamat *email* yang didaftarkan *valid*. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat *email* masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan *username*. Setelah aktif, peserta lelang memilih obyek lelang pada katalog yang tersedia dan setelah memastikan obyek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk:

- Mendaftarkan nomor identitas/KTP dan NPWP serta mengunggah softcopy KTP dan NPWP.

- b. Mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang, guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta lelang apabila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang.

Peserta lelang akan memperoleh nomor *Virtual Account (VA)* yang digunakan sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. Nomor VA dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” (sesuai *username* masing-masing pada aplikasi). Peserta lelang akan memperoleh kode *token* yang digunakan untuk menawar obyek lelang setelah uang jaminan lelang diterima di rekening penampungan KPKNL dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang sesuai ketentuan. Kode *token* dikirimkan ke alamat *email* masing-masing peserta lelang. Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “Tawar (*Bid*)” dalam menu “Status Lelang”. Peserta lelang harus membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang dengan cara mencentang frasa “Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang ini”. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas akhir penawaran lelang ditutup (*closing time*). Penawaran berikutnya harus lebih tinggi daripada penawaran sebelumnya dan setelah batas waktu penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh aplikasi sesuai nominal/angka penawaran dan waktu penerimaan penawaran lelang. Rekapitulasi seluruh penawaran lelang dapat dilihat pada aplikasi (sesuai *username* masing-masing pada aplikasi). Rekapitulasi seluruh penawaran lelang juga dikirimkan ke alamat *email* masing-masing peserta lelang. Seluruh peserta lelang (baik pemenang

lelang maupun peserta lelang) juga akan mendapatkan informasi melalui alamat *email* masing-masing mengenai hak dan kewajibannya. Setiap proses yang dilakukan peserta lelang dan memerlukan tindak lanjut/respon dari petugas (Pejabat Lelang maupun Bendahara Penerimaan ) melalui aplikasi dan dilakukan pada hari dan jam kerja.

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Saudari Septrianis Hazra** selaku Staf seksi pelayanan lelang berdasarkan data laporan realisasi pelaksanaan lelang tahun 2019 dan 2020 bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan melaksanakan proses lelang melalui internet pada awal tahun 2019. Sebagaimana dapat dilihat dalam tabel 3.2, pada Tahun 2019 telah dilaksanakan sebanyak 1.346 (seribu tiga ratus empat puluh enam) frekuensi dan Tahun 2020 dilaksanakan sebanyak 1.897 (seribu delapan ratus sembilan puluh tujuh) frekuensi. Peningkatan jumlah frekuensi pelaksanaan lelang tersebut menunjukkan bahwa penggunaan media internet dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut telah mulai diterima oleh para pengguna jasa lelang, khususnya pemohon lelang, yaitu Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menyelesaikan permasalahan kredit macetnya agar dapat memperoleh pelunasan dari debitur yang telah cidera janji.

Tabel 3.2  
Pelaksanaan Lelang Eksekusi Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 melalui media internet di KPKNL Medan

No.	Tahun	Frekuensi lelang	Laku (Frekuensi)	Hasil Lelang (Rp)	Tidak Ada Peminat (Frekuensi)
1	2019	1.346	217	311.006.300.768	1.129
2	2020	1.897	292	207.751.622.354	1.605

Sumber : data diolah dari Laporan Pelaksanaan Lelang *E- Auction* dalam rangka Eksekusi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Periode Tahun 2019 dan 2020

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Saudara Fatkhulloh** selaku Pejabat Lelang/Pelelang Ahli Muda pada KPKNL Medan, bahwa Prosedur pelaksanaan lelang melalui media internet lebih mudah dan praktis apabila dibandingkan dengan pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang. Perbandingan antara prosedur pelaksanaan lelang melalui internet dan lelang dengan kehadiran peserta lelang dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 3.3  
Perbandingan prosedur pelaksanaan lelang melalui internet dan lelang dengan kehadiran peserta lelang

No.	Tahapan dalam pelaksanaan lelang	Lelang Melalui internet	Lelang dengan Kehadiran Peserta Lelang
1	Pendaftaran peserta lelang	Peserta lelang mendaftar secara <i>online</i> pada alamat <i>domain</i> <a href="https://www.Lelang.go.id">https://www.Lelang.go.id</a> kemudian mendapatkan aktivasi melalui <i>email</i>	Peserta datang langsung ke tempat pelaksanaan lelang dan mengisi formulir sebagai peserta lelang
2	Penyetoran uang jaminan	Peserta lelang akan mendapatkan <i>virtual account</i> untuk menyetorkan uang jaminan	Uang jaminan disetorkan sesuai ketentuan dalam pengumuman lelang
3	Pelaksanaan lelang	Peserta lelang tidak harus hadir di tempat pelaksanaan lelang, proses penawaran dilakukan secara <i>online</i>	Peserta lelang harus hadir di tempat pelaksanaan lelang
		Kepala Risalah Lelang ditayangkan oleh Pejabat Lelang sesuai jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana tercantum dalam pengumuman lelang	Sebelum pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang akan membacakan kepala Risalah Lelang
		Penawaran dalam lelang melalui media internet dengan sistem <i>closed bidding</i> dilakukan setelah penayangan objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan kepala Risalah Lelang sedangkan	Penawaran dimulai setelah pembacaan Risalah Lelang

		pada sistem <i>open bidding</i> , penawaran dilakukan setelah penayangan kepala Risalah Lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang	
		Pejabat Lelang mengesahkan pemenang lelang yaitu penawar dengan harga tertinggi dan dilakukan setelah batas waktu penawaran yang ditentukan berakhir. Apabila diperoleh dua penawaran tertinggi yang sama maka pemenang lelang yang ditunjuk adalah peserta yang penawarannya terlebih dahulu diterima.	Penunjukkan pemenang lelang dilakukan setelah diperoleh penawaran tertinggi dari peserta lelang, apabila terdapat penawaran tertinggi yang sama maka penawaran akan dilanjutkan diantara peserta yang memiliki penawaran tertinggi yang sama tersebut sampai diperoleh pemenang lelang dengan penawaran tertinggi
4	Pengembalian uang jaminan	Uang jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai peserta lelang secara otomatis dikembalikan melalui nomor rekening bank yang sebelumnya telah didaftarkan oleh peserta lelang	Peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang harus mengambil uang jaminan secara langsung kepada Bendahara KPKNL

Sumber : data diolah 2021

Prosedur pelaksanaan lelang yang lebih mudah dan praktis diharapkan dapat memberikan kebebasan bagi peserta lelang dalam mengajukan penawaran karena tidak berinteraksi secara langsung dengan peserta lelang lainnya sehingga tidak dapat dipengaruhi atau tidak ada intimidasi antar peserta lelang yang bersaing sebagai pembeli. Hal ini dapat menghasilkan harga penawaran yang lebih optimal dan dapat meningkatkan citra positif pelaksanaan lelang dalam masyarakat. *E-auction* diharapkan dapat membuat lebih banyak lagi masyarakat yang



berpartisipasi dalam pelaksanaan lelang sehingga dapat meningkatkan pembangunan perekonomian di Indonesia.

Pelaksanaan lelang melalui internet selain berkaitan dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang juga berkaitan dengan peraturan perundang-undangan terkait transaksi elektronik, yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik serta Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Pelaksanaan lelang melalui internet merupakan salah satu bentuk transaksi elektronik dalam suatu sistem elektronik. Penyelenggaraan sistem elektronik dapat dimanfaatkan oleh penyelenggara negara, orang, Badan Usaha, dan/atau masyarakat. Pengertian Transaksi Elektronik menurut Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya sedangkan Sistem Elektronik adalah Pemakaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Pasal 16 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik menyatakan bahwa setiap Penyelenggara Sistem Elektronik wajib mengoperasikan Sistem Elektronik yang memenuhi persyaratan minimum sebagai berikut :

- 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;
- e. Memiliki mekanisme yang berkelanjutan untuk menjaga kebaruan, kejelasan, dan kebertanggungjawaban prosedur atau petunjuk.

Pasal 15 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik menyebutkan bahwa Setiap Penyelenggara Sistem Elektronik harus menyelenggarakan Sistem Elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya. Penjelasan Pasal 15 tersebut menjelaskan bahwa Andal artinya Sistem Elektronik memiliki kemampuan yang sesuai dengan kebutuhan penggunaannya, Aman artinya Sistem Elektronik terlindungi secara fisik dan non fisik, dan beroperasi sebagaimana mestinya artinya Sistem Elektronik memiliki kemampuan sesuai dengan spesifikasinya. Aspek andal dan aman merupakan hal yang terpenting yang harus dijaga dalam setiap penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk menjaga kualitas data dan informasi maupun dokumen yang ditampilkan dalam Sistem Elektronik sehingga tujuan pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 dapat tercapai, yaitu untuk :

- a. Mencerdaskan kehidupan bangsa sebagai bagian dari masyarakat informasi dunia;
- b. Mengembangkan perdagangan dan perekonomian nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat;
- c. Meningkatkan efektivitas 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 penyelenggaran Teknologi Informasi.

Aspek lain yang harus diperhatikan selain aspek keamanan adalah aspek keabsahan dari dokumen elektronik. Menurut Pasal 5 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik menyatakan bahwa informasi elektronik atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah tetapi ketentuan tersebut tidak berlaku untuk :

- a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis;
- b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta.

Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang merupakan dokumen yang dibuat dalam bentuk tertulis dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta, yaitu Pejabat Lelang. Risalah Lelang dalam pelaksanaan lelang melalui internet tetap dibuat dalam bentuk utuh secara tertulis, bukan dalam bentuk dokumen elektronik sehingga menjamin keabsahan pelaksanaan lelang melalui internet.

Berdasarkan hasil wawancara dari saudara **Iwan Rizky** selaku Perwakilan dari Perbankan (bank Mandiri) bahwa KPKNL Medan dalam pelaksanaan lelang melalui internet bertindak selaku penyelenggara sistem elektronik sudah memperhatikan dan memenuhi syarat-syarat sebagai penyelenggara sistem elektronik sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008

tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. Aplikasi *E-Auction* yang digunakan dalam pelaksanaan lelang melalui internet menampilkan secara utuh informasi atau dokumen mengenai objek lelang yang dibutuhkan oleh calon peserta lelang. Setiap calon peserta lelang dapat mengakses aplikasi tersebut dan terjaga kerahasiaannya dalam melakukan penawaran lelang. Aplikasi *E-Auction* dilengkapi dengan prosedur dan petunjuk dengan bahasa yang mudah dipahami oleh pengguna jasa lelang.

Berdasarkan teori penegakan hukum dari Soerjono Soekanto, Penegakan hukum hakikatnya upaya menyelaraskan nilai-nilai hukum dengan merefleksikan di dalam bersikap dan bertindak di dalam pergaulan demi terwujudnya kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Penulis menganalisis sebagai berikut :

#### 1) Kepastian Hukum

Pelaksanaan lelang melalui internet dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 harus dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku, yaitu yang dituangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 90/PMK.06/2016 tanggal 01 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 119/KMK.01/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Rencana

Keberlangsungan Layanan (Business Continuity Plan) terkait Dampak Corona Virus Disease 2019 (Covid 19) di lingkungan Kementerian Keuangan. Pembentukan peraturan perundang-undangan mengenai pelaksanaan lelang melalui internet dalam bentuk Peraturan Menteri Keuangan tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak, dalam hal ini Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama, Debitur dan Pembeli Lelang, mengingat sampai saat ini belum terbentuk Undang-Undang mengenai lelang sesuai dengan kondisi saat ini yang telah mengalami perubahan zaman era digitalisasi. Pembentukan Undang-undang lelang ini diarahkan untuk melakukan simplikasi/penyederhanaan peraturan karena selama ini aturan-aturan lelang masih terpisah-pisah dan penyederhanaan proses bisnis lelang dengan menyesuaikan perkembangan zaman saat ini.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang menjelaskan tentang Jenis, hierarki, dan materi muatan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terdiri atas :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi;
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Jenis-jenis peraturan perundang-undangan tersebut memiliki kekuatan hukum sesuai dengan hierarki urutannya. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menjelaskan tentang jenis peraturan lain selain peraturan-peraturan tersebut yaitu peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat. Peraturan Perundang-undangan dimaksud diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 maka Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 90/PMK.06/2016 tanggal 01 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet yang dibentuk oleh Menteri Keuangan berdasarkan kewenangannya telah mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam pelaksanaan lelang melalui internet dan dibentuk untuk melindungi kepentingan para pihak yang terkait.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa dalam suatu kepastian hukum harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian telah

memasuki ranah aksi, perilaku dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan dengan baik dan benar sehingga menimbulkan suatu kepastian hukum bagi masyarakat

Hal ini sesuai dengan konsep Indonesia sebagai negara hukum yang berkewajiban melaksanakan pembangunan hukum nasional yang dilakukan secara terencana, terpadu, dan berkelanjutan dalam sistem hukum nasional yang menjamin perlindungan hak dan kewajiban segenap rakyat Indonesia. Negara hukum bertujuan untuk melindungi hak-hak asasi manusia dan membatasi kekuasaan terhadapnya dan membawa persamaan pada aspek sosial, politik, penyelenggaraan ekonomi, kemakmuran, dan kesejahteraan rakyat.

## 2) Keadilan

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan suatu prinsip keadilan bagi kreditor yang telah menyalurkan kredit berupa pinjaman dengan menggunakan bunga sejumlah dana kepada debitor untuk digunakan bagi keperluan debitor tersebut. Debitor memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembayaran kredit yang diperolehnya dari kreditor sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian kredit. Apabila debitor wanprestasi (cidera janji) dalam melaksanakan pembayaran hutangnya kepada kreditor maka undang-undang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mengambil pelunasan piutangnya dengan melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dan melakukan penjualan melalui badan pelelangan umum

Apabila ada sisa dana dari hasil penjualan objek jaminan Hak Tanggungan melalui badan pelelangan umum tersebut maka sisa dana tersebut wajib dikembalikan oleh kreditor kepada debitor sebagai pemberi objek jaminan hak tanggungan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Pasal 4 UUHT No. 4 Tahun 1996 memuat suatu prinsip berimbang antara debitor pemberi Hak Tanggungan dan kreditor pemegang sertipikat Hak Tanggungan dalam hal pemenuhan hak dan kewajibannya masing-masing. Debitor memiliki hak untuk menggunakan dana pinjaman kredit yang diperolehnya dari kreditor sedangkan kreditor berhak menerima kembali pembayaran piutangnya dari debitor secara bertahap sesuai waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit tersebut

Untuk mengamankan pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditor terhadap debitor tersebut maka dibuatlah perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan dimana debitor memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang telah bersertipikat untuk diikat dengan jaminan hak tanggungan. Objek hak atas tanah dan bangunan yang telah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan tetap masih atas nama debitor kepemilikannya, dan tidak dapat dimiliki oleh kreditor sepanjang debitor melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran hutang-hutangnya kepada kreditor. Namun sebaliknya apabila debitor wanprestasi maka kreditor oleh Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dalam hal pengambilan kembali piutangnya yang belum dibayar oleh debitor tersebut.



Dari ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 tersebut tercermin hak dan kewajiban yang berimbang dan adil antara debitor pemberi Hak Tanggungan dan kreditor pemegang sertipikat Hak Tanggungan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Apabila kreditor dan debitor melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang hukum perjanjian kredit dan hukum jaminan hak tanggungan, maka objek jaminan Hak Tanggungan milik debitor tersebut akan dikembalikan kepada pemiliknya oleh kreditor

Prinsip keadilan di dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan juga tercermin dari ketentuan Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi, “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada” ketentuan Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 tersebut memberikan perlindungan hukum yang adil kepada kreditor pemegang sertipikat Hak Tanggungan yang beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Apabila debitor mengalihkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut ke tangan pihak ketiga, maka objek jaminan Hak Tanggungan tersebut tetap menjadi kewenangan bagi kreditor dan kreditor berhak melakukan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut di tangan siapapun objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berada.

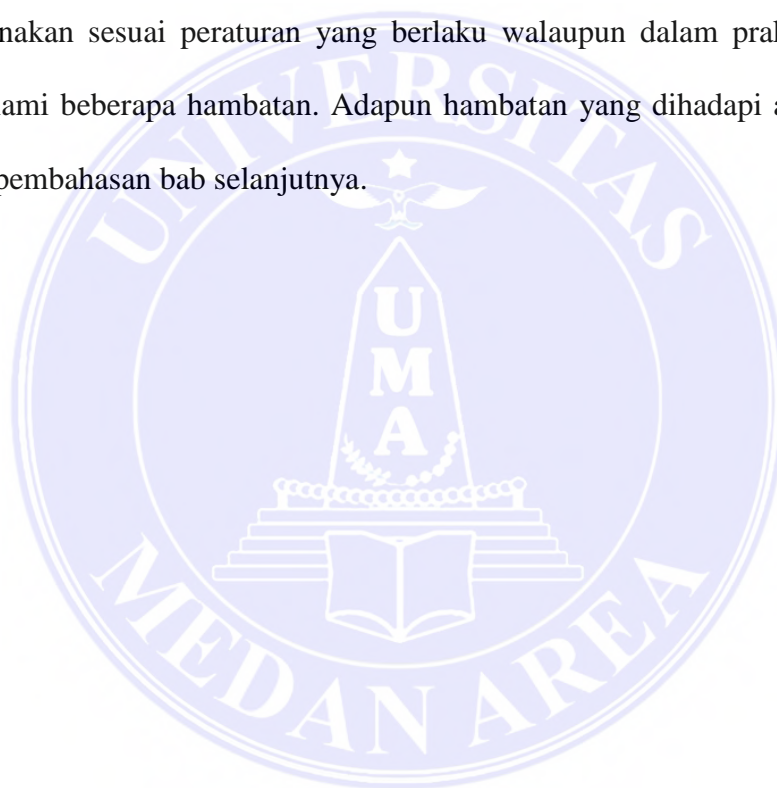
Sebelum dilaksanakan lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan, debitor juga diberikan kesempatan untuk menjual sendiri objek jaminan Hak Tanggungan tersebut kepada pihak ketiga yang menginginkannya dengan tujuan agar tercapai harga tertinggi dari objek jaminan Hak Tanggungan tersebut yang menguntungkan kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor. Hal ini termuat di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Dari uraian tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa objek jaminan Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan keamanan kredit yang diberikan oleh debitor kepada kreditor dalam hal pelaksanaan perjanjian kredit yang dibuat dengan kesepakatan bersama antara kreditor dengan debitor. Sebagai jaminan keamanan maka objek jaminan Hak Tanggungan tersebut akan menjadi kewenangan dari kreditor untuk mengeksekusinya apabila debitor ternyata wanprestasi dalam kewajiban pembayaran hutang-hutangnya kepada kreditor pemegang sertipikat hak tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 memberikan keadilan yang berimbang baik bagi debitor maupun bagi kreditor yang beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian kredit yang dibuat berdasarkan kesepakatan bersama tersebut.

### 3) Kemanfaatan

Pelaksanaan dan penegakan hukum juga harus memperhatikan kemanfaatan dan kegunaannya bagi masyarakat. Sebab hukum justru dibuat untuk kepentingan masyarakat (manusia). Karenanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemic covid 19 berdasarkan undang-undang

ITE dalam penegakan hukumnya harus memberi manfaat dalam masyarakat. Jangan sampai terjadi pelaksanaan dan penegakan hukum yang merugikan masyarakat, yang pada akhirnya menimbulkan keresahan.

Sehubungan dengan penelitian ini, Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet masa pandemi covid 19 berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik pada KPKNL Medan sudah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku walaupun dalam prakteknya masih mengalami beberapa hambatan. Adapun hambatan yang dihadapi akan diuraikan dalam pembahasan bab selanjutnya.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 KESIMPULAN

Berdasarkan analisis data dan pembahasan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Aturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet masa pandemi Covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik diatur dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189), Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/ 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 119/KMK.01/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Rencana Keberlangsungan Layanan (*Business Continuity Plan*) terkait Dampak Pandemi Covid 19 di lingkungan Kementerian Keuangan.
2. Mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet masa pandemi Covid 19 berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik dilaksanakan tanpa kehadiran fisik/pertemuan penjual, peserta lelang, dan pejabat lelang. Penawaran lelang dilakukan melalui internet baik cara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*). Kedudukan risalah lelang sebagai akta otentik merupakan alat bukti hukum yang sah.

3. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet berdasarkan undang-undang informasi dan transaksi elektronik pada KPKNL Medan dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain:
  - a) Faktor Hukum/Aturan yang ada yaitu : Simplifikasi/penyederhanaan peraturan lelang, terbatasnya pertemuan secara fisik dalam pelaksanaan lelang, Risalah lelang merupakan alat bukti hukum yang sah dan adanya gugatan perdata dari pihak debitur dalam hal penundaan pelaksanaan lelang.
  - b) Faktor Masyarakat yaitu adanya keengganan dari pengguna jasa lelang terhadap pelaksanaan lelang melalui internet, obyek hak tanggungan tidak laku terjual pada lelang pertama, adanya pembatalan lelang, obyek hak tanggungan yang akan dilelang masih dihuni dan maraknya penipuan lelang.
  - c) Faktor Penegak Hukum yaitu profesionalisme pejabat lelang dalam melaksanakan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku.
  - d) Faktor sarana dan fasilitas yang terkait jaringan internet, sumber listrik dan server lelang.

## 5.2. SARAN

1. Percepatan terwujudnya undang-undang lelang sebagai pengganti dari Vendureglement Stb.1908 No.189, dan melakukan simplifikasi peraturan dan penyederhanaan proses bisnis lelang serta menyesuaikan dengan

perkembangan zaman saat ini yang di dalamnya mengatur mengenai pelaksanaan lelang melalui internet sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang melalui media internet.

2. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat luas tentang pelaksanaan lelang melalui internet sehingga masyarakat dapat mengetahui dan ikut berperan serta dalam pelaksanaan lelang. Penggunaan media internet memberikan kesempatan kepada peserta lelang untuk mengikuti lelang dimana pun mereka berada dan tidak perlu hadir secara fisik di tempat pelaksanaan lelang. Lelang melalui internet lebih mudah dan praktis, lebih cepat, aman, dan diharapkan dapat meningkatkan harga lelang yang lebih optimal
3. Perlu dilakukan berbagai perbaikan kualitas pendukung dalam proses pelaksanaan lelang, baik dari segi prosedur, peningkatan kualitas dan profesionalisme Pejabat Lelang, senantiasa mengedukasi masyarakat untuk hati-hati atas penipuan bermodus lelang yang mengatasnamakan KPKNL dan atau Pegawai KPKNL maupun perbaikan dari segi sarana dan prasarana pendukung lelang melalui internet sehingga pelaksanaan lelang melalui internet dapat dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku, aman, serta membantu meningkatkan perekonomian.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Manan Abdul, 2004, *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- Andika Wijaya, 2016, *Aspek Hukum Bisnis Transportasi Jalan Online*, Jakarta: Sinar Grafika
- Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan di Pengadilan*, Jakarta: Kencana
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV Mandar Maju
- Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika
- Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta: Ind Hill Co
- Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: PT Alumni
- M.Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT Gramedia
- Moh. Nazir, 2011, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Munir Fuady, 2012, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Jakarta: CV Mandar
- Philips Dillah Suratman, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: CV Alfabeta
- R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita

- Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Jakarta: PT Sinar Grafika.
- Salim, HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pres
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Perkasa
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa
- Yahya Ahmad Zein, 2009, *Kontrak Elektronik dan Penyelesaian Sengketa Bisnis E Commerce dalam Transaksi Nasional dan Internasional*, Bandung: CV Mandar Maju
- Hariwijaya M, 2016, *Metode Penelitian Skripsi, Tesis dan disertasi untuk ilmu sosial dan Humaniora*, Yogyakarta: Parama Ilmu
- Kusumaatmadja Mochtar, 2001, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung: PT.Alumni
- Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (grand theory)*, Jakarta: Kencana
- Suratman dan H.Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta
- Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum*, Yogyakarta:Genta Publisihing
- Makarim Edmon, 2011, *Notaris dan Transaksi Elektronik*, Depok: PT Rajagrafindo Persada

## **B. Hukum / Peraturan Perundang-undangan**

- Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Staatsblad 1908:189
- Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblad 1908:190
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan



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

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Keekarantinaan Kesehatan

Peraturan Pemerintah Nomor 82 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK. 06/ 2016 tentang Pedoman

Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet

Peraturan Menteri Keuangan No.113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang

Peraturan Menteri Keuangan No. 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I

Peraturan Menteri Keuangan No. 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

### **C. Kamus/Ensiklopedia/Internet/Media Lainnya**

Modernisasi Lelang, DJKN Luncurkan Produk E Auction,  
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

<https://www.facebook.com/KementerianKeuanganRI/photos>


**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**  
**DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA**  
**KANTOR WILAYAH DJKN SUMATERA UTARA**  
**KPKNL MEDAN**

**KUTIPAN RISALAH LELANG**  
**NOMOR : 227/04/2021**

Pada hari ini, Kamis, Tanggal : 25-02-2021 (Dua puluh lima bulan Februari tahun Dua ribu Dua puluh satu)  
 Pukul : 11.30 (Sebelas lebih tiga puluh menit) Waktu Server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat (WIB)  
 Tempat Lelang : Mandiri University, Jalan Kutulang No. 44 Medan  
 Pejabat Lelang : Maryoso, S.E.  
 NIP : 19790310 199903 1 001  
 Nomor SK Pengangkatan : 11/KM.6/UP.11/2011, tanggal 18 Agustus 2011  
 Nomor Surat Tugas : ST-476/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 22 Februari 2021  
 Dilakukan penjualan lelang atas permohonan,  
 Nama : Subaktiyana selaku Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Regional Retail Collection & Recovery Region I/Sumatera 1  
 Nomor Surat Permohonan : MNR.RCR/REG.MDN.0086/2021 tanggal 22 Januari 2021  
 Nomor Surat Penetapan Lelang : S-218/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 25 Januari 2021  
 Jenis Lelang : Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan  
 Nama Pejabat Penjual : Iwan Rizky  
 Surat Tugas Pejabat Penjual : MNR.RCR/REG.MDN.0087/2021 tanggal 22 Januari 2021  
 Objek Lelang yang terjual, Uraian : 1 (Satu) bidang Tanah seluas 64 M2 berikut Bangunan dan segala sesuatu yang melekat diatasnya terletak di Jl. Abdul Hamid/Jalan, Kelurahan Sei Putih Barat, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara (setempat dikenal Jl. Ayahanda No. 43D ) sesuai dengan SHM No. 1217 terdaftar atas nama Zul Fahmi  
 Nama Pembeli, Pekerjaan : Josephine Juliana Sibarani, Dokter  
 Nomor KTP : NIK No. 3175025007840006  
 Alamat : Jln Mongonsidi IV No. 14 Kelurahan/Desa Anggrung, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.  
 Harga pembelian : Rp.902.565.000,00 (sembilan ratus dua juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah)

Pejabat Penjual ttd Iwan Rizky	Pembeli ttd Josephine Juliana Sibarani	Pejabat Lelang ttd. Maryoso, S.E. NIP 19790310 199903 1 001
--------------------------------------	--	--

Saksi II ttd Azri Suud      Saksi I ttd Ary Iswahyudi      Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli Medan, 30 Maret 2021 Kepala Kantor,

  
 Kesatria Purba  
 NIP 19700725 199603 1 001

No. : 000010270

## SYARAT DAN KETENTUAN LELANG

- Penjualan lelang ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), Ordonansi 28 Februari 1908 *Stetsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Stetsblad* 1941:3) jst Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang.
- Peserta lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang ini setelah menunjukkan identitas diri dan menyetorkan uang jaminan penawaran lelang/menyerahkan garansi bank jaminan penawaran lelang, sesuai Pengumuman Lelang dengan ketentuan sebagai berikut:
1. Dalam hal jaminan Penawaran Lelang berupa uang, berlaku ketentuan sebagai berikut:
    - a. Uang jaminan dari peserta lelang yang diisahkan sebagai Pembeli akan diperhitungkan dengan pelunasan kewajiban pembayaran lelang.
    - b. Uang jaminan dari peserta lelang yang tidak diisahkan sebagai pembeli akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun, diluar mekanisme perbankan.
    - c. Uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara sebagai penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan.
  2. Dalam hal jaminan penawaran lelang berupa garansi bank berlaku ketentuan sebagai berikut:
    - a. Garansi bank dikembalikan kepada peserta lelang yang tidak diisahkan sebagai pembeli.
    - b. Garansi bank dikembalikan kepada pembeli setelah yang bersangkutan melunasi kewajiban pembayaran lelang.
    - c. Hasil klaim garansi bank disetorkan ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan.
- Dalam hal penawaran lelang dilakukan dengan kehadiran peserta secara lisan, maka:
1. Penawaran harga dilakukan secara naik-naik/turun untuk mencapai harga tertinggi.
  2. Besaran kelipatan ditentukan oleh Pejabat Lelang.
- Dalam hal penawaran lelang dilakukan dengan dan/atau tanpa kehadiran peserta tertulis dengan menggunakan formulir surat penawaran, maka:
1. Surat penawaran harus ditulis dalam bahasa Indonesia dengan Angka Arab dan huruf latin dan bernomorl cukup dan ditandatangani oleh penawar.
  2. Surat penawaran diserahkan kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup, dimasukkan kedalam amplop yang tersedia, atau dikirim melalui pos tercatat kepada alamat tromol pos yang telah ditentukan.
  3. Ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam surat penawaran mengikat bagi peserta lelang yang mengajukan penawaran.
- Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan serentak, menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan Pemenang Lelang dengan cara:
- a. melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan (naik-naik) atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang bersangkutan; atau
  - b. apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan, melakukan penetapan salah satu di antara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian.
- Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama melalui internet, Pejabat Lelang messahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli.
- Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama melalui tromol pos Pejabat Lelang messahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli.
- Dalam hal dilakukan penawaran secara bersamaan, dan terdapat penawaran tertinggi dengan nilai yang sama antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran melalui internet cara tertutup (*closed bidding*), melalui email, dan/atau melalui tromol pos dengan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran secara tertulis dengan kehadiran, Pejabat Lelang berhak messahkan Pembeli dengan cara melakukan pengundian diantara peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut.
- Dalam hal terjadi gangguan teknis dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan secara bersamaan antara lelang dengan kehadiran peserta dan lelang tanpa kehadiran peserta yang menyebabkan lelang tanpa kehadiran peserta tidak dapat dilakukan, lelang dengan kehadiran peserta tetap sah dan mengikat.
- Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai atau melampaui Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual, diisahkan sebagai Pembeli oleh saya Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang hari ini juga.
- Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.
- Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- 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.
- Peserta lelang yang telah diisahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang ini walaupun dalam penawaranannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum.
- Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Pembeli Wahprestasi), 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.
- Pembeli tidak diperkenankan mengambil/ menguasai Barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini, maka dianggap telah melakukan suatu tindakan kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.
- Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus Barang tersebut.
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipungut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dipungut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus Barang tersebut.
- Biaya balik nama Barang, tunggakan pajak berikut denda-dendanya serta biaya-biaya resmi lainnya menjadi tanggungjawab sepenuhnya Pembeli.
- Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.
- Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, makapengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya.
- Jika Pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli barang tersebut sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh Penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak untuk memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan barang itu kepada pihak lain atas nama Penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari Pembeli. Ada pun uang pembelian yang sudah diberikan kepada Penjual tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali oleh Pembeli.
- Pejabat Lelang dan KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas Barang yang dilelang tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan menjadi resiko Pembeli.
- Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian diisahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.
- 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 KPKNL Medan.
- Khusus untuk Pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.