

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PROSES  
PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
MELALUI INTERNET (*E-AUCTION*) PADA KANTOR  
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN  
LELANG (KPKNL) MEDAN**

**TESIS**

OLEH

**AMAS KENAEBAN NASUTION  
NPM. 161803042**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2018**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/3/23

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)2/3/23

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PROSES  
PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
MELALUI INTERNET (*E-AUCTION*) PADA KANTOR  
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN  
LELANG (KPKNL) MEDAN**

**TESIS**

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

**OLEH**

**AMAS KENA EKAN NASUTION  
NPM. 161803042**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2018**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/3/23

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)2/3/23

**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Judul** : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet (*E-Auction*) pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan  
**Nama** : Amas Kenaekan Nasution  
**NPM** : 161803042

**Menyetujui**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Prof. Dr. Suhaidi., SH., MH**

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

**Ketua Program Studi  
Magister Hukum**

**Direktur**

**Dr. Marlina., SH., M.Hum**

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

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/3/23

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)2/3/23

**Telah diuji pada Tanggal 30 Agustus 2018**

---

---

**N a m a : Amas Kenaekan Nasution**

**N P M : 161803042**



**Panitia Penguji Tesis :**

<b>Ketua</b>	<b>: Dr. Marlina., SH., M.Hum</b>
<b>Sekretaris</b>	<b>: Dr. Taufik Siregar., SH., M.Hum</b>
<b>Pembimbing I</b>	<b>: Prof. Dr. Suhaidi., SH., MH</b>
<b>Pembimbing II</b>	<b>: Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH</b>
<b>Penguji Tamu</b>	<b>: Dr. Isnaini., SH., M.Hum</b>

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/3/23

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)2/3/23



## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.



Medan, Agustus 2018

METERAI  
TEMPEL  
A0738AEF781197229  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH

(AMAS KENA EKAN NASUTION)

## ABSTRAK

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PROSES PELAKSANAAN LELENG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI INTERNET (*E-AUCTION*) PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELENG (KPKNL) MEDAN

Name : Amas Kenaekan Nasution  
NIM : 161803042  
Program : Magister Hukum  
Pembimbing I : Prof. Dr. Suhaidi, SH., MH  
Pembimbing II : Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH

Sistem pelelangan secara online melalui internet (*e-auction*) menjadi terobosan dari sistem pelelangan secara konvensional. Tetapi juga bisa memberi peluang bagi pihak yang tidak bertanggung jawab untuk mengambil keuntungan, sehingga perlu ditegaskan dimana letak perlindungan hukum bagi pembeli selaku pihak yang paling lemah posisinya. Tujuan penelitian ini Untuk: 1) Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisa perlindungan hukum bagi pembeli sebagai pemenang lelang dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*), 2) mengetahui, mengkaji dan menganalisa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*), 3) Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisa kepastian hukum bagi para pihak dalam lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*).

Penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif, yang dilakukan untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer, dan sekunder. Tipe penelitian adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif dimana penelitian ini memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh segala sesuatu yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi pembeli selaku pemenang Lelang dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui *e-auction*.

Hasil penelitian: 1) Proses pelaksanaan lelang hak tanggungan secara *e-auction* telah memberikan perlindungan hukum bagi pembeli/ pemenang. 2) Proses pelaksanaan lelang secara *e-auction* yaitu proses pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui media (internet maupun surat elektronik) terbuka untuk umum, dilakukan tanpa kehadiran peserta lelang dihadapan pejabat lelang dan pejabat penjual dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dengan penawaran tertulis, yang terdiri dari proses pra lelang. Pelaksanaan Lelang dan Pasca Lelang. 3) Pelaksanaan lelang hak tanggungan secara *e-auction* juga telah memberikan kepastian hukum bagi penjual/kreditur, debitur maupun pemenang lelang/pembeli.

*Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kepastian Hukum, lelang eksekusi, Hak Tanggungan, e-auction, KPKNL.*



**ABSTRACT**  
**LEGAL PROTECTION AGAINST BUYERS**  
**IN THE IMPLEMENTATION PROCESS OF EXECUTION AUCTION**  
**OF SECURITY RIGHTS OVER LAND THROUGH INTERNET**  
**(E-AUCTION) IN STATE ASSET MANAGEMENT AND AUCTION**  
**SERVICES OFFICE (KPKNL) MEDAN**

Nama : Amas Kenaekan Nasution  
N I M : 161803042  
Program : Magister of Law  
Advisor I : Prof. Dr. Suhaidi, SH., MH  
Advisor II : Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH

*The online auction system through the internet (e-auction) became a breakthrough of the conventional auction system. But it can also provide an opportunity for those who are not responsible for taking advantage, so it is necessary to emphasize where the legal protection is for buyers as the weakest party. The purpose of this study is to: 1) To find out, review and analyze legal protection for buyers as auction winners in the process of auctioning execution security Right Over Land via the internet (e-auctions), 2) find out, review and analyze the process of carrying out the auction of execution of security Right Over Land via the internet (e-auctions), 3) To find out, review and analyze legal certainty for the parties in the auction of execution of e-auctions.*

*The research used is a type of normative legal research, which is carried out to obtain data from library materials, especially those relating to legal issues that are carried out by examining primary and secondary legal materials. This type of research is descriptive analysis with a normative juridical approach where this research provides a detailed, systematic and thorough description of everything related to legal protection and legal certainty in the auction of execution of Underwriting Rights through e-auction.*

*Research results: 1) The process of auctioning the security riht over land by e-auction has provided legal protection for the buyer / winner. 2) The auction implementation process by e-auction, namely the process of conducting an auction conducted through the media (internet or e-mail) open to the public, carried out without the presence of bidders before auction officials and sales officials witnessed by 2 (two) witnesses with a written offer, which consists of the pre-auction process, Implementation of Auction and Post-Auction. 3) The auction of mortgage rights by e-auction has also provided legal certainty for sellers / creditors, debtors and auction winners/ buyers.*

*Keywords: Legal Protection, Legal Certainty, auction execution, Security Right Over Land, e-auction, KPKNL.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT, karena hanya atas berkat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga pekerjaan penulisan karya ilmiah dalam bentuk tesis ini dapat diselesaikan.

Tesis penulis ini berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet (*e-auction*) pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan”.

Adapun penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan terakhir perkuliahan penulis di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Bisnis dalam program pendidikan S-2 untuk mencapai gelar Magister Hukum.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih terdapat kekurangan, maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun sehingga terdapat penelitian-penelitian lain yang lebih baik dan relevan dengan tesis ini pada masa yang akan datang.

Dalam penyelesaian tulisan ini telah banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada para pihak tersebut, terutama kepada:

- Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area.
- Ibu Prof. Dr. Ir. Retna Astuti, K., MS selaku Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area.



- Ibu Dr. Marlina, SH, M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area.
- Bapak, Prof. Dr. Suhaidi, SH., MH, selaku Dosen Pembimbing I penulis, yang telah bersedia membimbing dan mendorong dengan sabar memberikan teori, ilmu dari dasar hingga akhirnya penulis terinspirasi menulis topik ini dan menyelesaikan penulisan tesis..
- Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah bersedia membimbing dan mendorong dalam penyelesaian tesis ini dengan sabar dari segi teori dan pendekatan penelitian dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
- Bapak. Ibu para Dosen pascasarjana yang telah memberikan ilmu dan pengarahan kepada penulis selama menuntut ilmu pengetahuan di Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak dan Ibu seluruh staf administrasi di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Ali Azcham Noveansyah, selaku kepala KPKNI, Medan beserta seluruh stafnya KPKNI, Medan yang telah memberikan data dan informasi mengenai lelang.
- Kepada Istri tercinta Penulis Efrita Harahap,STP. terima kasih atas segala doa dan dukungannya kepada Penulis selama menempuh pendidikan di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area dan dukungan dalam penyelesaian tesis ini.

- Putraku tersayang Ari Akhsan Mansur Nasution dan Putriku tersayang Talita Aqila Nasution, berkat doa dan penyertaan mereka akhirnya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
- Dan yang sangat istimewa kepada kedua orang tua tersayang dan juga tercinta Penulis Ayahanda Mansur Nasution (alm.), Ibunda Hj. Danilah Anzor Pulungan, terima kasih yang tiada terhingga kepada beliau yang telah membesarkan penulis, memberikan dorongan dan motivasi, yang selalu dan tanpa kenal lelah mendidik dan membesarkan Penulis, dan kepada merekalah penulis persembahkan karya ini.
- Akhirnya Penulis menyadari atas segala kekurangan dan keterbatasan ilmu sehingga penulis memohon maaf dengan segala kerendahan hati dan berharap penelitian penulis ini bermanfaat bagi para pembaca tesis ini.

Medan, Agustus 2018  
Penulis,

AMAS KENA EKAN NASUTION  
NPM 161803042

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN .....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
ABSTRAK .....	iii
<i>ABSTRACT</i> .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	13
1.3. Tujuan Penelitian .....	13
1.4. Manfaat Penelitian .....	14
1.5. Keaslian Penelitian .....	15
1.6. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep .....	17
1.6.1. Kerangka Teori .....	17
1.6.1. Kerangka Konsep .....	23
1.7. Metode Penelitian .....	29
1.7.1. Tipe dan Jenis Penelitian .....	29
1.7.2. Data dan Sumber Data .....	30
1.7.3. Metode Pendekatan .....	33
1.7.4. Alat Pengumpul Data .....	35
1.7.5. Analisis Data .....	35
<b>BAB II PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI INTERNET (E-AUCTION).....</b>	<b>37</b>
2.1. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit pada Bank .....	37
2.2. Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan.....	47
2.3. Subyek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet ( <i>E-auction</i> ) .....	61



2.4. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungannya Melalui <i>E-auction</i> .....	63
<b>BAB III PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI INTERNET (<i>E-AUCTION</i>) .....</b>	<b>71</b>
3.1. Deskripsi Pelaksanaan Lelang Melalui Internet ( <i>E-auction</i> ).....	71
3.1.1. Deskripsi Umum Lelang <i>E-auction</i> .....	71
3.1.2. Sejarah dan Dasar Hukum Lelang <i>E-auction</i> .....	78
3.1.3. Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Secara Konvensional dan Melalui <i>E-auction</i> .....	86
3.2. Jenis-Jenis Lelang .....	110
3.3. Fungsi dan Asas Lelang .....	112
<b>BAB IV KEPASTIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI INTERNET (<i>E-AUCTION</i>).....</b>	<b>120</b>
4.1. Kepastian Hukum dan Keamanan dalam Lelang <i>E-Auction</i>	120
4.2. Kepastian Hukum Lelang <i>E-Auction</i> bagi Penjual/ Kreditur.....	132
4.3. Kepastian Hukum Lelang <i>E-Auction</i> bagi Debitur.....	134
4.4. Kepastian Hukum Lelang <i>E-Auction</i> bagi Pemenang Lelang/ Pembeli.....	135
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>138</b>
5.1. Kesimpulan .....	138
5.2. Saran.....	141
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>x</b>





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 2/3/23

Access From ([repository.uma.ac.id](http://repository.uma.ac.id))2/3/23

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat. biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti Fidusia, Gadai.

Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan. Dalam praktek saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat. Masyarakat membutuhkan pendanaan dari bank, yaitu salah satunya dengan cara kredit. Muchdarsyah Sinungan, memberikan pengertian kredit sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.<sup>1</sup> Pengertian ini apabila

<sup>1</sup> Muchdarsyah Sinungan, 1984, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, PT. Bina Aksara, Jakarta, Cet. II, hlm. 12.

dikaitkan dengan pengertian kredit dari Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang- undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) mempunyai persamaan, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan. Kredit di definisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyatakan bahwa: “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.” Selain itu adapula Pasal 1338 KUHPerdata sistem pengaturan perjanjian yang menyebutkan “Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang- Undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas dalam hukum perjanjian pada umumnya yang intinya memperbolehkan para pihak untuk secara bebas menuangkan kehendaknya, kemudian disusun dalam perjanjian yang mengikat para pihak yang menandatangani perjanjian asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik, atau ketertiban umum.

Adanya hak milik perorangan atas tanah bisa dijadikan jaminan suatu kredit. Akan tetapi tanah hak milik yang dijadikan jaminan kredit itu mengekor pada kreditnya bila kreditnya macet, maka konsekuensinya menjadi pelunasan



kredit tersebut, yaitu dengan cara menguangkan apa yang menjadi jaminan kredit itu sendiri dalam hal ini adalah tanah yang dijadikan jaminan.

Secara umum Undang-Undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada Kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata, yaitu:

“Segala harta kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata tersebut bersifat umum. Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang Debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara Kreditur dan Debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank.

Pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, dan perjanjian *accessoir*nya merupakan perjanjian hak tanggungan. Dibuatnya suatu perjanjian kredit antara bank dengan debitur bertujuan agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan peminjam diikat dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur dengan debitur membuat suatu janji dengan



mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau anggunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari apabila debitur eidera janji atau wanprestasi.

Apabila debitur eidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Karena sertifikat hak tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu grose akta yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara pelelangan dimuka umum.

Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

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

Dari ketentuan diatas, maka Hak Tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda diatasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Jadi, obyek Hak Tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan oleh pemegang haknya yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset tersebut". artinya adalah apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Konsep ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan



utang debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>2</sup> Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>3</sup> Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi atas *grosse akta* hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.<sup>4</sup>

Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu sebagaimana diuraikan dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 alenia ke 3 mempunyai ciri-ciri antara lain:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun 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.

<sup>2</sup> Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, hlm. 46.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Ibid.*

Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 ditentukan bahwa Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perUndang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditur-Kreditur lainnya.

Eksekusi Hak Tanggungan (jaminan), tidak termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi yang mendasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ” maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel Eksekutorial, berlaku peraturan eksekusi yang dikenal dengan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur di dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190). Di dalam *Vendu Reglement* mengatur hal-hal yang sifatnya mengkhusus namun tetap dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian baik yang mempunyai



nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,<sup>5</sup> meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Sedangkan lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang. Berbeda halnya dengan lelang eksekusi yang peralihan haknya dilakukan oleh kreditur. Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Lelang Negara (sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)) sedangkan untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh KPKNL atau Balai Lelang Swasta.

Sedangkan Lelang Eksekusi menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah: adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Peraturan Menteri Keuangan tersebut ada 3 (tiga) jenis lelang yaitu: Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

<sup>5</sup> Penjelasan Pasal 41 ayat (4): “Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaaan/ Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat lelang dari tereksekusi.”

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan berkaitan dengan lelang yang masuk ke KPKNL Medan sampai dengan tahun 2017 adalah sebesar 47 (empat puluh tujuh) perkara dan dari 47 (empat puluh tujuh perkara) seluruhnya adalah perkara berkaitan dengan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, biasanya akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang, sehingga terdapat banyak perkara baik perdata maupun tata usaha negara berkaitan dengan lelang.

Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan.<sup>6</sup> Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris akan memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan secara sengaja agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang.

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.



Tujuan daripada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.<sup>7</sup>

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa: "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang."

Pemerintah membentuk suatu lembaga yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL) sebagai sarana penjualan lelang. Sehingga lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan. Namun, banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya. Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun apabila dicermati dari klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat

<sup>7</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, hlm. 516.



ditemukan adanya asas lelang, yaitu: 1) Asas Transparansi, 2) Asas Akuntabilitas, 3) Asas Efisiensi, 4) Asas Kepastian (*Certainty*), 5) Asas Keadilan

Berdasarkan asas-asas lelang diatas, menimbulkan beberapa kebaikan lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tujuan lelang antara lain melaksanakan penjualan barang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum.

Ada beberapa cara dalam melakukan pengajuan penawaran secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang mana telah diatur dalam Pasal 64 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa penawaran lelang langsung dan/atau penawaran lelang tidak langsung dilakukan dengan cara: lisan yang semakin meningkat atau semakin menurun, atau tertulis, dan atau tertulis yang dilanjutkan dengan lisan dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

Kemudian dalam Pasal 64 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 terdapat dua jenis cara penawaran lelang secara tertulis yakni:

- a) Lelang tertulis dengan kehadiran peserta lelang.
- b) Lelang tertulis tanpa kehadiran peserta lelang contohnya melalui surat elektronik (*email*), melalui surat tromol pos, dan atau melalui internet baik cara terbuka (*open bidding*), maupun cara tertutup (*closed bidding*).

Apakah sah pelaksanaan lelang melalui surat elektronik (*email*), dan atau melalui internet baik cara terbuka (*open bidding*), maupun cara tertutup (*closed bidding*), ini dikuatkan dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun

2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang di dalamnya 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. Jelas terlihat bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara internet (*e-auctions*) merupakan bagian dari dokumen elektronik melalui sistem elektronik.

Pelelangan secara online dapat menjadi terobosan dari sistem pelelangan secara konvensional, atau sebaliknya, bisa menjadi peluang bagi pihak yang tidak bertanggung jawab untuk mengambil keuntungan di dalamnya. Hal ini berkaitan erat dengan akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan pelelangan hak tanggungan, sehingga perlu terlihat lebih jelas dimana letak perlindungan hukum bagi pembeli selaku pihak yang paling lemah posisinya, dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*).

Bedasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka diangkatlah permasalahan ini ke dalam suatu karya tulis dengan judul: “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI INTERNET (E-AUCTION) PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN**”



## 1.2. Perumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, adapun permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada 3 (tiga) hal, yaitu:

- 1) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli sebagai pemenang lelang dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*)?
- 2) Bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*)?
- 3) Adakah kepastian hukum bagi para pihak dalam lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*)?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan umum penulisan ini adalah mengembangkan kemampuan dan dalam menyampaikan dan menuliskan pikiran dalam suatu karya ilmiah serta lebih memahami mengenai aturan-aturan hukum yang berlaku terutama yang terkait dengan pengaturan tentang lelang, dan secara umum penelitian ini untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang Hukum Perdata/Bisnis melalui pemahaman terhadap perlindungan pembeli lelang dalam proses pelelangan. Sehingga pembeli lelang mendapatkan kepastian hukum dalam proses pelelangan tersebut, dan memberikan pemahaman kepada masyarakat berkaitan dengan pelelangan.



Berdasarkan pada tujuan umum di atas adapun tujuan khusus dari penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang dibahas, yakni:

- 1) Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisa perlindungan hukum bagi pembeli sebagai pemenang lelang dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*).
- 2) Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*).
- 3) Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisa kepastian hukum bagi para pihak dalam lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*).

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, adapun manfaat dari penelitian ini yaitu:

- 1) Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum bisnis pada khususnya.
- 2) Untuk menambah pengembangan ilmu hukum di bidang perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*).
- 3) Untuk memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat mengenai proses lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan menggunakan internet (*e-auctions*).

- 4) Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi hukum perdata Indonesia secara umum dan hukum bisnis secara khusus.
- 5) Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan menggunakan internet (*e-auctions*).
- 6) Untuk mengetahui lebih dalam mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan lelang dan kepastian hukum dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*).
- 7) Selain itu penulisan tesis ini juga dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi khalayak umum mengenai suatu pelelangan melalui internet (*e-auctions*) agar semua pihak dapat terlindungi dan tidak merugikan pihak manapun khususnya mengenai proses pelelangan melalui internet (*e-auctions*).

### 1.5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan yang ada dalam lingkungan Universitas di seluruh Indonesia, khususnya di lingkungan Magister Hukum Pasca Sarjana Universitas Medan Area, belum ada penelitian baik dalam bentuk tesis maupun karya tuli sebelumnya yang berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet (*e-auction*) pada Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan". Namun ditemukan tesis maupun karya tulis lainnya dengan judul dan rumusan masalah yang mirip dan menyangkut permasalahan tentang perlindungan hukum bagi pembeli lelang, yaitu:

- a. Penelitian yang dilakukan oleh Elizabeth Karina Leonita, SH, NIM 0806426805, pada tahun 2010 dari Program Pascasarjana Universitas Indonesia Depok, dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional)", dengan menggunakan metode penelitian Empiris, dengan rumusan masalah *pertama* "Apakah BPPN berwenang melakukan pelelangan barang jaminan secara langsung tanpa melalui Kantor Lelang, mengingat Menteri Keuangan secara akademik, melaksanakan *Vendu Reglement* sebagai dasar pelaksanaan lelang?" *kedua* "Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara (BPPN) kepada PT. Bumijawa Sentosa sebagai pembeli objek lelang yang beritikad baik ditinjau dari segi hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 Tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional ("PP No. 17 Tahun 1999")?"
- b. Penelitian yang dilakukan oleh Melani Ananta, SH, NIM 0806478802, pada tahun 2011 dari Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Depok, dengan judul "Sistem Lelang *Online* Melalui iPasar Kayu Jati Perum Perhutani Ditinjau Dari Asas Lelang Yang



Berlaku Di Indonesia” menggunakan metode penelitian empiris, dengan rumusan masalah *pertama* “Apakah ketentuan pelelangan kayu jati Perhutani yang diwadahi oleh iPASAR tersebut sesuai dengan asas lelang yang berlaku?” *kedua* “Bagaimanakah akibat hukum dari lelang oleh iPASAR tanpa dihadiri Pejabat Lelang dan tanpa dibuatkan Risalah Lelangnya?”

Penelusuran terhadap penelitian yang telah dilakukan diatas tidak ada kesamaan dengan penelitian ini, oleh karena itu tingkat orisinalitas penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

## 1.6. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

Landasan teoritis dan konsep adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum atau teori khusus, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, aturan hukum, norma- norma dan lain-lain yang akan dipakai sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian. Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran- pemikiran teoritis, oleh karena ada hubungan timbal baik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data. analisa, serta kontruksi, data. Kerangka tersebut mencakup:

### 1.6.1. Kerangka Teori

Kerangka teori yang merupakan kerangka yang digunakan untuk menganalisis permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet (*e-auctions*) yaitu:

## A. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*rechtbescherming van de burgers*."<sup>8</sup> Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni "*rechtbescherming*."

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

1. Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
2. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

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 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

<sup>8</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya. hlm. 1.



suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.<sup>9</sup>

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).<sup>10</sup> Menurut Satjipto Raharjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang."<sup>11</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>12</sup> Adapula menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasrakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1999, *Penegakkan Hukum*, Binacipta, Bandung, hlm. 15.

<sup>10</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, hlm. 85.

<sup>11</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

<sup>12</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 3.



tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>13</sup>

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

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pembeli lelang tersebut.

## B. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta. hlm. 1

<sup>14</sup> Syamsul Arifin, dkk., 2015, *Pengantar Falsafah Hukum*. Ciptapustaka Media, Bandung,

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>15</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>16</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158.

<sup>16</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. 2009 *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hlm. 385.



perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>17</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum. yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom. yang mandiri. karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan. melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>18</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.

<sup>17</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, 1999. Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

<sup>18</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83



Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian kredit sesuai pasal 1313 KUHPdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian kredit). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian kredit, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak kreditur maupun pihak debitur.

### 1.6.2. Kerangka Konsep

Kerangka konsep adalah uraian tentang defenisi-defenisi terkait dengan judul penelitian tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet (*e-auction*) yaitu:

#### A. Konsep Lelang

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan

penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Sedangkan Lelang Eksekusi menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdota tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUHPerdota.

Penjualan Lelang dikuasai oleh ketentuan ketentuan KUHPerdota mengenai jual beli yang diatur dalam KUHPerdota Buku III tentang Perikatan. Pasal 1319 KUHPerdota berbunyi, semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Pasal 1319 membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Pasal 1457 KUII Perdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam defenisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli. adanya kesepakatan antara



penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lisensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUHPerdata mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319.

*Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, dinyatakan: Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Pengertian lelang menurut pendapat Polderman, sebagaimana dikutip Rochmat Soemitro, menyatakan: Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat. Polderman selanjutnya mengatakan, bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat



untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syaratnya ada 3, yaitu:

- 1) Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*).
- 2) Ada kehendak untuk mengikat diri.
- 3) Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Menurut Roell sebagaimana dikutip Rochmat Soemitro menyatakan: penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat di mana kesempatan lenyap.

Berdasarkan jenisnya, lelang menurut peraturan yang berlaku (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016), lelang barang tidak bergerak dan barang bergerak meliputi :

#### 1. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau Badan Swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Yang termasuk lelang Noneksekusi Sukarela adalah: Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero; Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;

Lelang Barang milik perwakilan negara asing; dan Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha swasta.

## 2. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kategori Lelang Non Eksekusi Wajib, yaitu: Lelang Barang Milik Negara/Daerah; Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah; Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial; Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks kepabeanan dan cukai; Lelang Barang gratifikasi KPK; Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan; Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi; Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset; Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional;

## 2. 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, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN); Lelang Eksekusi pengadilan; Lelang Eksekusi pajak; Lelang Eksekusi harta pailit; Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT); Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP); Lelang Eksekusi barang rampasan; Lelang Eksekusi jaminan fidusia; Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai; Lelang Eksekusi barang



temuan; Lelang Eksekusi gadai; Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### B. Konsep Lelang *Onlie* melalui Internet (*e-auction*)

Peluncuran aplikasi lelang internet (*e-auction*) yang digagas oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) - Kementerian Keuangan Republik Indonesia pada tanggal 7 November 2014, dirasakan sebagai suatu langkah yang tepat dalam mengakomodasi perkembangan bisnis dan pemasaran di era digital. Di sisi lain, Indonesia juga sudah cukup siap mengakomodasi kemajuan era internet dan mengaplikasikannya dalam dunia perdagangan melalui mekanisme *e-commerce* dan *e-auction*.

Lelang melalui internet menurut Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet yaitu: “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”, Selanjutnya disebut dengan *e-auctions*.



Ada 2 (dua) jenis cara penawaran yang dilakukan dalam *e-auction* yaitu: penawaran tertutup (*closed bidding*), dan penawaran terbuka (*open bidding*).

- a) Penawaran tertutup (*closed bidding*) merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang hanya dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya setelah daftar penawaran lelang dibuka oleh Pejabat Lelang.
- b) Penawaran terbuka (*open bidding*) merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran.

## 1.7. Metode Penelitian

Metode penelitian berisi point-point Tipe atau Jenis Penelitian, Data dan Sumber Data, Metode Pendekatan, Alat Pengumpul Data, Analisis Data.

### 1.7.1. Tipe dan Jenis Penelitian

Tipe penelitian tesis ini adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif dimana penelitian ini memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh segala sesuatu yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui internet. Adanya hukum normatif yang beranjak dari adanya aturan atau norma tentang asas-asas dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan pelaksanaan lelang melalui internet tidak mempunyai kepastian hukum. Sehingga terdapat konsekuensi dari pelaksanaan lelang tersebut yaitu menyebabkan adanya kerugian kepada

pihak pembeli lelang yang beritikad baik, hal ini bersinggungan dengan prinsip hubungan kontraktual yaitu Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa Undang-Undang melindungi pihak yang beritikad baik.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer, dan sekunder.<sup>19</sup> Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara mengkaji hukum dalam *Law in Book* yang dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan.<sup>20</sup>

### 1.7.2. Data dan Sumber Data

Adapun sumber data (bahan hukum) yang diperoleh dalam penulisan tesis ini yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Kedua bahan hukum tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Bahan Hukum Primer

Mengingat Indonesia bekas jajahan Belanda, sebagaimana negara-negara Eropa kontinental lainnya dan bekas jajahannya, Indonesia menganut *Civil Law System*, bahan hukum primer yang terutama bukanlah putusan peradilan atau yurisprudensi, melainkan peraturan perundang-

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13-14

<sup>20</sup> *Ibid*

undangan.<sup>21</sup> Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dipergunakan sebagai bahan hukum penulisan tesis ini yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement. Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 :3);
3. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
4. Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Undang-undang Republik Indonesia No 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
6. Instruksi Lelang (Vendu Instructie. Staatsblad 1908: 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 189. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5348);

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 144.



8. Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 51);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet;

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan didalamnya. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi: literatur-literatur, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, makalah, komentar-komentar atas putusan pengadilan, kamus hukum, dan ensiklopedia yang dapat diakses melalui media internet berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini, dan juga bahan-bahan hukum lainnya yang terkait dengan permasalahan penelitian.

### 1.7.3. Metode Pendekatan

### 1.7.3. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian hukum dimaksudkan agar bahan hukum yang ada menjadi dasar sudut pandang dan kerangka berfikir peneliti untuk melakukan analisis. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yaitu:

- Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) hal ini dimaksudkan agar bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Penelitian dalam ruang lingkup hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan peraturan perundang-undangan.
- Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) artinya konsep-konsep dalam ilmu hukum dapat dijadikan titik tolak atau pendekatan bagi analisis penelitian hukum, karena akan banyak muncul konsep bagi suatu fakta hukum. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.
- Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*) pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan peraturan perundangan Indonesia dengan satu atau beberapa peraturan perundangan di negara-negara lain. Menurut Gutteridge, perbandingan hukum merupakan suatu metode studi dan penelitian hukum, Gutteridge juga membedakan perbandingan deskriptif yang tujuan utamanya adalah untuk mendapatkan informasi dan perbandingan hukum terapan yang mempunyai sasaran tertentu.

- Pendekatan Historis (*Historical Approach*) pendekatan sejarah ini dilakukan dengan menelaah latar belakang dan perkembangan dari materi yang diteliti. Pendekatan historis dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu. Pendekatan ini sangat membantu peneliti untuk memahami filosofi dari aturan hukum dari waktu ke waktu. Di samping itu, melalui pendekatan demikian peneliti juga dapat memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut.
- Pendekatan Kasus (*Case Approach*) pendekatan kasus dalam penelitian hukum bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Dalam pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. *Ratio decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat preskriptif, bukan deskriptif. Sedangkan *diktum*, yaitu putusannya merupakan sesuatu yang bersifat deskriptif. Oleh karena itulah pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi*.<sup>22</sup>

Jenis Pendekatan yang dipergunakan adalah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan Lelang. Pendekatan Konseptual dilakukan dengan cara beranjak dari prinsip-prinsip

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana. Jakarta, hlm. 93-139



hukum, pandangan para sarjana, doktrin-doktrin, dan dapat juga meneliti dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan tersebut.

#### 1.7.4. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, untuk pendekatan peraturan perundang-undangan teknik pengumpulan bahan hukumnya yaitu dengan cara mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan permasalahan hukum tersebut. Sedangkan untuk pendekatan konseptual menggunakan penelusuran buku-buku hukum yang mengandung banyak konsep-konsep hukum.<sup>23</sup>

#### 1.7.5. Analisis Data

Pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara memeriksa kembali bahan hukum yang diperoleh terutama dari kelengkapannya, kesesuaian, kejelasan makna, serta relevansinya dengan kelompok lain. Kemudian langkah selanjutnya dengan memberikan catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber bahan hukum, nama penulis, dan juga tahun penerbitannya. setelah itu melakukan penyusunan ulang bahan-bahan hukum secara teratur, berurutan, logis, yang bertujuan supaya mudah dipahami dan diinterpretasikan.

Analisis bahan hukum dilakukan dengan memaparkan isu hukum dengan deskripsi yang diuraikan secara lengkap dan jelas. selanjutnya dilakukan sistematisasi pengklasifikasian terhadap bahan-bahan hukum tertulis melalui

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm. 196.

proses analisis dan dikaitkan dengan teori, konsep serta doktrin para sarjana. Berdasarkan hasil sistematisasi tersebut kemudian dilakukan teknik interpretasi atau penafsiran secara normatif.





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 2/3/23

Access From (repository.uma.ac.id)2/3/23



## BAB II

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUGAN MELALUI INTERNET (*E-AUCTION*)

#### 2.1. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit pada Bank

Asal mula terbentuknya bank salah satunya adalah untuk menopang kegiatan usaha dalam masyarakat, dengan cara pemberian bantuan berupa dana yang akan dipergunakan untuk kegiatan usaha. Bank merupakan penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk pemberian kredit disamping lembaga keuangan lainnya. Di dalam Undang-Undang Perbankan terdapat dua jenis bank yaitu Bank Umum dan Bank Pengkreditan Rakyat. Kedua jenis bank ini mempunyai tujuan komersial yaitu melakukan kegiatan usaha berupa pemberian kredit.

Menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Perbankan pengertian Bank antara lain:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Melihat dari pengertian bank di dalam peraturan perundang-undangannya maka dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha dari bank dengan tujuan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat. Bank selain menyalurkan dana kepada masyarakat dalam eksistensinya bank juga merupakan sebagai penghimpun dana dalam masyarakat. Pasal 1 Angka 11

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa

“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.”

Sehingga dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwa bank sebagai pihak penyedia dana dengan persetujuan atau kesepakatan pinjam- meminjam yang dibuat antara pihak bank dengan pihak debitur, selain itu juga ada kewajiban untuk melunasi hutang yang dimiliki oleh debitur sehingga debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan termuat dalam perjanjian kredit.<sup>25</sup> Adanya jaminan sebagai perjanjian *accessoir* yang melekat dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya memiliki dasar pemikiran bahwa jika terhadap kredit yang diberikan berjalan dengan baik dan debitur melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka hubungan usaha antara bank dengan debitur menjadi berakhir dan semuanya berjalan dengan baik karena hak dan kewajiban antara masing-masing pihak tersebut telah dipenuhi, namun adapula kemungkinan resiko terjadinya kredit bermasalah yang dapat terjadi dan dapat menyebabkan bank mengalami kerugian maka di dalam menjaminan utang tersebut dilekatkan pula perjanjian pembebanan hak tanggungan yang akan termuat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

<sup>25</sup> Nirmala Sari, 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang dalam Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Tesis, Universitas Udayana, Denpasar, hal. 82



Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit yang dibuat oleh bank karena bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib membuat upaya pengamanan agar kredit yang diberikannya dapat dilunasi oleh debitur yang bersangkutan. Sesuai dengan salah satu prinsip bank yaitu prinsip kehati-hatian maka pengamanan kredit merupakan hal yang mutlak yang harus dilakukan bank karena apabila debitur tidak melunasi kredit maka hal itu merupakan kerugian bagi bank dan dapat mempengaruhi tingkat kesehatan bank sehingga sekecil apapun jumlah kredit debitur maka bank tetap membuat jaminan kredit guna untuk memberikan keamanan. Sehingga apabila debitur ingkar janji dan tidak melunasi utangnya maka bank dapat melakukan penjualan atas objek jaminan kredit yang bersangkutan, dan hasil dari pencairan jaminan kredit tersebut dapat diperhitungkan oleh bank sebagai pelunasan kredit debitur yang disebut kredit macet.

Jaminan kredit dapat dibebankan kepada 3 (tiga) kelompok objek yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak, dan jaminan perorangan. Barang bergerak misalnya perhiasan, surat berharga, kendaraan bermotor, perlengkapan kantor, barang persediaan, barang dagangan, dan sebagainya. Sedangkan barang tidak bergerak berupa tanah dan benda-benda yang melekat dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung kantor, gudang, hotel, dan lain sebagainya. Barang tidak berwujud dapat berupa tagihan, piutang, dan sejenisnya.

<sup>1</sup> *Ibid*, hal. 83



Penanggungungan utang dapat berupa jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*company/corporate guaranty*).

Jaminan kredit dapat diikat dengan gadai yaitu penguasaan barang jaminan tersebut berpindah pada kreditur, biasanya dibebankan kepada barang bergerak namun adapula fidusia yaitu barang jaminan tersebut tetap berada pada kekuasaan debitur tetapi hanya surat-suratnya yaitu hak jamiannya saja yang berada dalam kekuasaan kreditur misalnya kendaraan bermotor sehingga masih dapat digunakan oleh debitur. Adapula untuk jaminan barang tidak bergerak diikat dengan hak tanggungan misalnya untuk tanah dan bangunan.

Pengikatan atas objek hak jaminan kredit bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi bank dalam menerima pelunasan kredit dengan cara menguasai objek jaminan kredit. Pengikatan objek jaminan yang sempurna diperlukan untuk memberikan kepastian hukum bagi bank yang dapat dilakukan melalui lembaga jaminan. Tiap-tiap benda yang dijaminakan mempunyai lembaga jaminan yang berbeda-beda dan hal ini tergantung pada bentuk jaminan yang diserahkan kepada bank, adapula lembaga jaminan yang digunakan untuk mengikat objek jaminan kredit dapat berupa gadai, hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia. Pemenuhan pengikatan objek jaminan kredit dari masing-masing lembaga jaminan tersebut mempunyai satu tujuan utama yaitu memberikan kepastian hukum kepada bank dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Hak tanggungan digunakan untuk jaminan kredit pada bank yang berupa barang tidak bergerak yaitu untuk tanah dan bangunan sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah

Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa cara mencairkan objek hak tanggungan yang diikat dengan hak tanggungan yaitu dapat melalui eksekusi dan juga melalui penjualan dibawah tangan.<sup>26</sup> Bank sebagai kreditur dapat mendapatkan pengembalian utang oleh debitur melalui lembaga hukum yang tersedia. Lembaga hukum yang dapat dipergunakan dan berfungsi untuk menyelesaikan masalah kredit macet, adalah : Pengadilan Negeri dan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)/ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNI.) apabila kredit macet.

Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri selama ini hanya terhadap tagihan bank, yang oleh pihak kreditor sebelumnya telah mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana hak tanggungan itu berada. Setelah debitur yang ingkar janji dipanggil dan diberi tenggang waktu untuk membayar hutangnya dengan sukarela, namun tetap lalai untuk membayar, maka obyek hak tanggungan disita dengan sita eksekutorial. Jika setelah disita tetapi debitur tetap lalai untuk membayar, maka obyek hak tanggungan tersebut akan dilelang secara umum.

Proses pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak kreditor, sebenarnya tidaklah sulit. Karena disamping sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dimana pada sertifikat tersebut dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang mempunyai kekuatan eksekutorial

<sup>26</sup> Undang-Undang Nomor 1 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 20



yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pemegang Hak Tanggungan pertama juga mempunyai hak untuk melakukan eksekusi langsung terhadap obyek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan kredit, apabila debitur ingkar janji. Hal mana didasarkan pada kuasa yang diberikan oleh debitur maupun oleh undang-undang kepada pihak kreditor.

Sri Soedewi dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan di Indonesia* menyatakan bahwa dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan pada suatu objek benda tertentu yang mempunyai tujuan sebagai penjaminan kekuatan dari perjanjian pokoknya. Selain hak tanggungan, adapula fidusia, gadai, *borgtocht*, dan lain-lain. Perjanjian penjaminan sendiri mempunyai kedudukan sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian *accessoir* yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu memberikan kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor.<sup>27</sup>

Hak tanggungan juga bersifat *accessoir* yang artinya hak tanggungan yang berarti bahwa hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi eksistensinya tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Lahirnya ditentukan oleh piutang yang dijamin pelunasannya begitu juga hapusnya tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan utang yang hapusnya

<sup>27</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V. Bina Usaha, Yogyakarta, hal. 37



disebabkan karena lunasnya kredit atau lunasnya hutang tertentu. Sifat jaminan yang *accessoir* maka mempunyai sifat antara lain:<sup>28</sup>

1. Adanya tergantung pada perjanjian pokok;
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
3. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian *accessoir* juga batal.
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
5. Jika peruntungan pokok beralih karena cessi, subrograsi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan mengandung hak untuk pelaksanaan pemenuhan piutangnya terhadap benda jaminan, manakala piutang tersebut telah jatuh tempo dan sudah dapat ditagih, namun ternyata debitur tidak sanggup untuk melunasinya sehingga dapat dinyatakan bahwa debitur telah wanprestasi. Kreditur mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung terhadap benda yang menjadi jaminan tanpa perantaraan hakim. Hal ini dikarenakan dalam perjanjian Hak Tanggungan terdapat titel eksekutorial yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga mempunyai kekuatan yang mengikat dan pasti seperti kekuatan putusan pengadilan. Dengan kata lain telah mempunyai kekuatan eksekutorial, yang mempunyai dampak dapat dilakukannya eksekusi secara langsung terhadap benda yang dijaminan tersebut dengan jalan benda jaminan tersebut dapat dijual dimuka umum dan hasilnya diperhitungkan untuk pelunasan piutangnya.<sup>29</sup> Selain itu karena ada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, maka kreditur

<sup>28</sup> *Ibid*, hal. 47

<sup>29</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 14

dapat menjual benda yang dijaminan oleh debitur tersebut dimuka umum atas dasar parate eksekusi. Jika debitur wanprestasi, setelah mendapat peringatan beberapa kali tetap tidak memenuhi maka pihak bank tidak melakukan eksekusinya sendiri melainkan meminta campur tangan Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disingkat PUPN) atau pengadilan. Namun untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi seringkali pihak debitur lebih memilih menjual sendiri barang jaminannya tersebut guna melunasi hutangnya dan dapat menerima kembali apabila ada sisa uang dari hasil penjualannya tersebut setelah digunakan untuk melunasi hutangnya pada kreditur karena apabila melalui penjualan umum akan memberatkan debitur karena barang akan dijual dengan harga yang jauh lebih murah.

Objek hak tanggungan yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.<sup>30</sup> Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam UUHT dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.<sup>31</sup>

UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas

<sup>30</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (1)

<sup>31</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (2)



dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>72</sup> Tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 17 UUHT yang menyatakan bahwa:

Bentuk dan isi akta pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tata cara pemberian Hak Tanggungan merupakan prosedur tata cara proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Tata cara ini diatur dalam Pasal 10 ayat (1), (2), dan (3) UUHT yang dinyatakan sebagaimana berikut:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari penjelasan Pasal 10 ayat (1) disebutkan bahwa sesuai dengan sifat hak tanggungan yaitu *accessoir* maka pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang dapat menimbulkan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta

<sup>72</sup> *Ibid.*, Pasal 4 ayat (4)



otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Selain itu pemberian hak tanggungan dilakukan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). hal ini telah tercantum di dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT.

Selain itu pemberian hak tanggungan dilakukan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT), hal ini telah tercantum di dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT. Dalam Pasal 10 ayat (3) yaitu bahwa apabila objek hak tanggungan tersebut berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>33</sup>

Pada penjelasan Pasal 10 ayat (3) menyebutkan bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah tersebut dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Dengan adanya ketentuan ini berarti penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

---

<sup>33</sup> Bahsan, M., 2010, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT: Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 104

Jika debitur wanprestasi, setelah mendapat peringatan beberapa kali tetap tidak memenuhi maka pihak bank tidak melakukan eksekusinya sendiri melainkan meminta campur tangan Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disingkat PUPN) atau pengadilan. Namun untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi seringkali pihak debitur lebih memilih menjual sendiri barang jaminannya tersebut guna melunasi hutangnya dan dapat menerima kembali apabila ada sisa uang dari hasil penjualannya tersebut setelah digunakan untuk melunasi hutangnya pada kreditur karena apabila melalui penjualan umum akan memberatkan debitur karena barang akan dijual dengan harga yang jauh lebih murah.

## 2.2. Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan

Hak tanggungan timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dengan memberikan hak tanggungan dengan bentuk suatu perjanjian, Rumusan Pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa:

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Salah satu ciri dari hak tanggungan adalah pelaksanaannya yaitu apabila kreditur melakukan cidera janji makatelah diatur dalam Undang-Undang tentang eksekusinya serta hak-hak istimewa yang terdapat di dalam hak tanggungan tersebut yang lebih ditujukan kepada penerima hak tanggungan.

Keistimewaan tersebut terdapat dalam salah satu asas hak tanggungan yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya.



Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan diberikankedudukan untuk didahulukan terhadappara kreditur lainnya dalam mendapatkan pelunasan piutangnya atas hasil penjualan benda yang dibebani dengan hak tanggungan.

Pelelangan objek Hak Tanggungan oleh bank memiliki dua prosedur eksekusi hak tanggungan, yaitu berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan menjual langsung atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dan juga berdasarkan Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yaitu eksekusi dengan perantaraan pengadilan. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, di dalam UUHT dijelaskan bahwa adanya landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan melakukan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan yaitu berdasarkan Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 26 yang memberikan penegasan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Objek yang dibebankan atas hak tanggungan berada di bawah kekuasaan penerima hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada kreditur apabila debitur cidera janji. Jika terjadi cidera janji oleh



kreditur karena disengaja maupun kealpaan maka benda yang dijamin dengan hak tanggungan akan dijual untuk melunasi utang debitur yang dijamin tersebut. Kekuatan hukum pemegang hak tanggungan sangat jelas diberikan dalam hukum hak tanggungan karena memberikan keutamaan haknya.

Pelelangan dari aspek eksekusi merupakan pelelangan yang dilaksanakan berdasarkan atas dasar adanya putusan pengadilan. Penggolongan lelang dari aspek eksekusi ini dibagi menjadi 2 macam antara lain yaitu:

- a. Pelelangan non eksekusi;
- b. Pelelangan eksekusi,<sup>34</sup>

Pelelangan non eksekusi merupakan pelelangan tanpa adanya putusan hakim sedangkan pelelangan eksekusi yaitu pelaksanaan lelang berdasarkan dari adanya putusan hakim atau yang memiliki titel eksekutorial. Sehingga dengan adanya titel eksekutorial maka apabila debitur cidera janji maka kreditor dapat langsung melakukan eksekusi jaminan tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada debitur melalui Pengadilan Negeri. Hal ini dapat memberikan kemudahan eksekusi sehingga eksekusi dapat berjalan dengan mudah dan pasti apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya yang mana telah diperjanjikan sebelumnya.

Eksekusi objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 20 UUHT yaitu pemegang Hak Tanggungan diberikan pilihan eksekusi sebagai berikut:<sup>35</sup>

1. Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa: Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek

<sup>34</sup> Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 44

<sup>35</sup> Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan. Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Alumni, Bandung. Hal 69

Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila debitur melakukan eidera janji maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan atau dengan Pasal 14 UUPH ayat 2 yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", Titel eksekutorial yang terdapat didalam sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai akibat bahwa objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan guna untuk melunasi piutang pemegang hak tanggungan dengan mendapatkan hak mendahului daripada kreditor- kreditor lainnya.

2. Penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan penjualan dibawah tangan berdasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan akan dicari harga yang paling tinggi sehingga dapat menguntungkan para pihak.
3. Pelaksanaan penjualan guna untuk pelunasan kredit macet tersebut yang dimaksud dapat menjual dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan dan harus diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat. serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.



yang mengatakan bahwa apabila debitur eidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan Pasal 6 UUHT ini berarti tanpa ada janjipun sudah mengikat.

Eksekusi jaminan dapat dilakukan dengan parate eksekusi, parate eksekusi memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri seolah-olah objek jaminan yang dijaminan oleh debitur adalah miliknya sendiri dengan tanpa melibatkan debitur itu sendiri. Pelaksanaan parate eksekusi dianggap sederhana karena tidak melibatkan debitur, pengadilan maupun prosedur hukum acara. Pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi, padahal kreditur sendiri baru membutuhkannya kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan, itulah sebabnya eksekusi yg demikian disebut sebagai parate eksekusi.

- b. UUHT memberikan kemungkinan pelaksanaan eksekusi melalui proses pengadilan. Proses peradilan, memakan waktu dan biaya, maka dalam praktek yang dilakukan adalah eksekusi melalui suatu gugatan. Apabila terjadi gugatan lewat pengadilan, benda objek jaminan akan dilelang di muka umum dan hasilnya dipakai untuk melunasi hutang debitur.
- c. Penjualan objek jaminan secara di bawah tangan (Pasal 20 UUHT angka 3) Penjualan di bawah tangan adalah penjualan yang dilakukan tidak melalui lelang di muka umum. Penjualan di bawah tangan akan lebih



menguntungkan kedua belah pihak karena biasanya apabila terjadi penjualan melalui lelang harga mungkin turun dan debitur maupun kreditor dapat dirugikan.

UUHT memberikan fasilitas kepada kreditor apabila debitur cidera janji sehingga pelaksanaan eksekusi berjalan dengan mudah dan pasti. Didalam penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa:

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan ini lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Artinya bahwa hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah salah satu bentuk perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan. UUHT memberikan landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan melakukan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan yaitu berdasarkan Pasal 14 yang memberikan penegasan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Selain itu di dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e menyatakan bahwa “Untuk dipunyainya kewenangan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini" yang artinya bahwa hak dari pemegang hak tanggungan tersebut yang digunakan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT harus mempunyai landasan berdasarkan hak yang diberikan oleh Undang-Undang, tetapi sebelumnya juga haruslah diperjanjikan dulu oleh para pihak yang akan tertulis didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

1. Adanya tergantung pada perjanjian pokok;
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
3. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian *accessoir* juga batal.
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
5. Jika perutusan pokok beralih karena cessi, subrograsi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.<sup>36</sup>

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan mengandung hak untuk pelaksanaan pemenuhan piutangnya terhadap benda jaminan, manakala piutang tersebut telah jatuh tempo dan sudah dapat ditagih, namun ternyata debitur tidak sanggup untuk melunasinya sehingga dapat dinyatakan bahwa debitur telah wanprestasi. Kreditur mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung terhadap benda yang menjadi jaminan tanpa perantaraan hakim. Hal ini dikarenakan dalam perjanjian Hak Tanggungan terdapat titel eksekutorial yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga mempunyai kekuatan yang mengikat dan pasti seperti kekuatan putusan pengadilan. Dengan kata lain telah mempunyai kekuatan eksekutorial, yang

<sup>36</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, C.V. Bina Usaha, Yogyakarta, hal. 37.



mempunyai dampak dapat dilakukannya eksekusi secara langsung terhadap benda yang dijaminan tersebut dengan jalan benda jaminan tersebut dapat dijual dimuka umum dan hasilnya diperhitungkan untuk pelunasan piutangnya.

Selain itu karena ada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, maka kreditur dapat menjual benda yang dijaminan oleh debitur tersebut dimuka umum atas dasar parate eksekusi. Jika debitur wanprestasi, setelah mendapat peringatan beberapa kali tetap tidak memenuhi maka pihak bank tidak melakukan eksekusinya sendiri melainkan meminta campur tangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Namun untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi seringkali pihak debitur lebih memilih menjual sendiri barang jaminannya tersebut guna melunasi hutangnya dan dapat menerima kembali apabila ada sisa uang dari hasil penjualannya tersebut setelah digunakan untuk melunasi hutangnya pada kreditur karena apabila melalui penjualan umum akan memberatkan debitur karena barang akan dijual dengan harga yang jauh lebih murah.

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

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 17 UUHT yang menyatakan bahwa:

Bentuk dan isi akta pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tata cara pemberian Hak Tanggungan merupakan prosedur tata cara proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Tata cara ini diatur dalam Pasal 10 ayat (1), (2), dan (3) UUHT yang dinyatakan sebagaimana berikut:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.



Dari penjelasan Pasal 10 ayat (1) disebutkan bahwa sesuai dengan sifat hak tanggungan yaitu *accessoir* maka pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.<sup>37</sup> Perjanjian yang dapat menimbulkan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Selain itu pemberian hak tanggungan dilakukan dengan cara pembuaatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT), hal ini telah tercantum di dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT.

Selain itu pemberian hak tanggungan dilakukan dengan cara pembuaatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT), hal ini telah tercantum di dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT. Dalam bukunya yang berjudul Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, M. Bahsan menjelaskan Pasal 10 ayat (3) yaitu bahwa apabila objek hak tanggungan tersebut berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>38</sup>

Pada penjelasan Pasal 10 ayat (3) menyebutkan bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah tersebut dimungkinkan asalakan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang

<sup>37</sup> *Ibid*, hal. 39

<sup>38</sup> Bahsan, M., 2010, *op cit.*, Hal 106

1. Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan permohonan.<sup>40</sup>
2. Permohonan harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang.<sup>41</sup>
3. Permohonan disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.<sup>42</sup>

Seorang penawar lelang sebelum melaksanakan perjanjian jual beli di pelelangan harus memperhatikan beberapa kriteria dari pelelangan. Adapun kriterianya yaitu :

1. Pembeli harus mengetahui persis barang yang akan ia beli.
2. Pembeli harus mengetahui status hukum barang yang akan ia beli.
3. Pembeli harus benar-benar siap membeli, dalam arti bahwa ia akan mengajukan penawaran sesuai dengan kemampuannya dan akan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh kantor lelang Negara.

Adanya aturan yang jelas mengenai Hak Tanggungan dan kekuatan eksekutorialnya seharusnya telah memberikan perlindungan hukum yang sangat jelas sehingga aspek tujuan hukum yaitu kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat tercapai. Dalam praktiknya, pemberian kredit sering mengalami resiko emacetan kredit. Maka untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang diikat dengan jaminan. Tujuan dari pengikatan jaminan adalah untuk memberikan kepastian dan

<sup>40</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 11

<sup>41</sup> *Ibid*, Pasal 11 ayat (1)

<sup>42</sup> *Ibid*, Pasal 11 ayat (1)



keamanan atas pelaksanaan kredit tersebut jika terjadi wanprestasi yang diakibatkan oleh debitur. Oleh karena itu hak debitur sebagai pemberi pinjaman dan kewajiban kreditor sebagai pihak peminjam telah jelas tercantum dalam Undang-Undang. Hal ini dapat memudahkan pelaksanaan pemberian kredit karena posisi kreditor sebagai peminjam telah terlindungi dengan baik. Jika debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji maka kreditor dapat mengambil pelunasannya melalui pelelangan umum yang berdasarkan irahirah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan.

### 2.3. Subyek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet (*E-auction*)

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auction*) ada beberapa pihak yang secara langsung terkait dengan pelaksanaan penjualan/ lelang eksekusi hak tanggungan melalui *e-auction*, yaitu: Penjual/ Kreditor, Debitur, Pembeli/ Pemenang Lelang, dan Pejabat Lelang.

#### a. Pemohon/ penjual lelang

Pemohon lelang/ penjual lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 adalah orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan ke kantor lelang agar barang yang dimiliki/dikuasai dapat

dilelang.<sup>43</sup> Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang, atau orang/badan hukum yang oleh undang- undang atau yang berlaku diberikan wewenang untuk menjual barang melalui pelelangan.

b. Peserta lelang

Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti: Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang.<sup>44</sup> (Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 27/PMK.06/2016).

c. Pembeli Lelang

Pembeli lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang Pejabat Lelang. Pembeli lelang wajib membayar harga lelang dan bea lelang pembeli, serta pungutan resmi lainnya seperti BPHTB dan PPH, apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut dalam batas waktu 5 (lima hari kerja) setelah pelaksanaan lelang maka pengesahannya sebagai pembeli dibatalkan dan uang jaminan menjadi hangus atau tidak bias diminta kembali.<sup>45</sup> (Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

d. Pejabat Lelang Kelas I/ KPKNL

<sup>43</sup> *Ibid*, Pasal 1 Angka 15

<sup>44</sup> *Ibid*, Pasal 1 angka 21

<sup>45</sup> *Ibid*, Pasal 41



Pelaksanaan lelag eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh atau dihadapan Pejabat Lelang kelas I dari KPKNL. Pejabat Lelang Kelas I, menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil/Aparatur Sipil Negara pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara/KPKNL yang diangkat dan dilantik oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan lelag eksekusi, lelag noneksekusi wajib, dan lelag noneksekusi sukarela. Untuk pelaksanaan lelag. Sedangkan pejabat lelag kelas II hanya bis melaksanakan lelag noneksekusi sukarela sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya.

#### **2.4. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *E-auction***

Hak tanggungan merupakan perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada kreditor. Pelunasan hutang kreditor dilakukan dengan cara penjualan objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum.<sup>46</sup> Permasalahan dalam pelelangan terjadi ketika pemenang lelag tidak dapat menguasai objek lelag yang dibelinya dikarenakan susahnya pengosongan dan adanya gugatan dari pihak debitor ataupun pihak ketiga. Perlindungan hukum harus diberikan terhadap pemenang lelag yang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang

<sup>46</sup> Begiyama Fahmi Zaki. 2016. *Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*. Jurnal FH UNILA, Lampung, hal. 13

lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang.

Terhadap permasalahan pertama untuk sulitnya melakukan pengosongan, pemenang lelang pada dasarnya sudah sepenuhnya memiliki hak terhadap objek tersebut. Pemenang lelang dapat membuat permohonan kepada pengadilan untuk mengeksekusi atau mengosongkan jaminan tersebut dari debitor atau pihak ketiga dengan menunjukkan risalah lelang yang dalam hal ini memiliki kekuatan sama dengan putusan pengadilan. Hal tersebut dikarenakan risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Selain sebagai dasar permohonan eksekusi ke pengadilan, risalah lelang juga dapat digunakan sebagai dasar balik nama ke BPN tanpa harus meminta persetujuan terlebih dahulu kepada debitor ataupun pemilik sertifikat objek hak tanggungan sebelumnya, karena risalah lelang sama halnya dengan akta jual beli.

Apabila terjadi permasalahan kedua, yaitu tidak sah atau batalnya lelang dikarenakan putusan pengadilan yang timbul karena adanya gugatan dari debitor atau pihak ketiga, meskipun pada praktiknya hal semacam ini jarang terjadi, namun akan ada akibat hukum terhadap pembeli atau pemenang lelang. Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya sehingga yang telah diputuskan, baik pembayaran harga nilai jaminan, BPHTB, dan bea lelang. Jika putusan



tidak mengetahui tentang adanya cacat/permasalahan-permasalahan yang melekat pada barang yang ia beli secara lelang, serta yang ia ketahui bahwa kantor lelang adalah sebagai perantara penjual yang sah berdasarkan undang-undang dan mengetahui bahwa si pemilik barang tersebut adalah benar-benar pemilik barang yang sah. Meskipun didalam peraturan tidak memberikan dasar hukum bahwa KPKNL/Pejabat Lelang bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan namun kantor lelang haruslah memberikan perlindungan kepada pembeli lelang berupa: <sup>47</sup>

1. Pejabat lelang harus meneliti barang yang akan dilelang terlebih dahulu, hal ini berkaitan tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual, sehingga apabila terdapat permasalahan tentang barang maupun kepemilikan barang tersebut maka antara KPKNL maupun pemilik barang tersebut menyelesaikan segala permasalahan-permasalahan yang melekat pada barang tersebut. KPKNL/Pejabat Lelang harus lebih cermat melihat dan meneliti apakah ada permasalahan pada objek lelang yang akan dilaksanakan pelelangan, apabila semua permasalahan itu telah selesai baru kemudian terhadap barang tersebut dilakukan penjualan secara umum (lelang). Hal ini dilakukan guna untuk menghindarkan agar objek yang dilelang tersebut tidak mengalami cacat hukum atau tidak sah.
2. Pejabat lelang memberikan perlindungan hukum berupa kesaksian dan barang-barang bukti berupa memberikan surat bukti pembelian lelang

<sup>47</sup> Purnama Tioria Sianturi. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Mandar Maju, Bandung, hal. 78

(risalah lelang) serta bukti-bukti sertifikat yang sah terhadap barang tersebut (Rumah toko) itu dengan sertifikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta surat-surat bukti lainnya. KPKNL juga akan memberikan pembelaan dengan mengatakan bahwa sebelum lelang itu dilaksanakan, terlebih dahulu telah dilakukan pengajuan permintaan penjualan lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Pelaksanaan lelang yang ada selama ini kurang memberikan pertanggung jawaban yang tegas kepada pembeli/pemenang sehingga pembeli tidak dapat diminta Pertanggung jawaban dalam hal kerugian. Pada dasarnya KPKNL/Pejabat Lelang tidak dapat menolak apa yang dipermohonkan kepadanya sepanjang persyaratan lelang dipenuhi. Pihak KPKNL tidak bertanggung jawab apabila ada kerugian yang dipikul oleh pemenang lelang. Pada awal pengajuan penawaran pembelian lelang, pembeli telah membuat dan menyetujui surat pernyataan sanggup untuk membeli objek lelang tersebut. Hal ini merupakan perlindungan awal dari KPKNL/Pejabat Lelang untuk pemenang lelang, sehingga pemenang lelang tidak ada yang tidak tahu bagaimana benda yang akan dibelinya karena kantor lelang melakukan semua kegiatan lelang itu secara transparan tidak ada yang ditutup-tutupi, dan untuk segala resiko yang timbul akan ditanggung oleh pembeli lelang.

Pada dasarnya siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum maka ia harus bertanggung jawab terhadap seseorang yang dirugikannya. Namun dalam kenyataannya di dalam peraturan lelang disebutkan bahwa pembeli lelang harus



Bersedia menanggung segala resiko yang terjadi. Adapula klausula yang tertera dalam Risalah Lelang yaitu: "Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan 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 mengosongkan." Di dalam klausula tersebut seolah-olah memberikan benteng yang kuat terhadap KPKNL sehingga sulit bagi pihak yang dirugikan untuk meminta pertanggung jawaban apabila didalam proses pelelangan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh pembeli lelang.

Apabila melihat dari perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon yaitu: perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum represif dikaitkan dengan perlindungan hukum pembeli lelang maka:<sup>48</sup>

1. Perlindungan hukum preventif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif. Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang sampai saat ini belum ada artinya bahwa perlindungan hukum pembeli lelang sebelum terjadinya pelelangan untuk mencegah adanya tindakan pelanggaran hukum yang dapat merugikan pembeli lelang belum diatur. Hal ini merupakan kelemahan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang karena peraturan perundang-undangan tersebut dapat dikatakan sudah terlalu lama dan

<sup>48</sup> Nirmala Sari, *op cit.*, hal. 112

membutuhkan adanya pembaharuan hukum karena hukum merupakan sesuatu yang dinamis artinya bahwa hukum harusnya mengikuti perkembangan masyarakat yang ada dimana masyarakat merupakan makhluk yang dinamis yang selalu berubah seiring dengan berjalannya waktu. Apabila hukum tidak dapat berjalan beriringan dengan masyarakat maka akan terjadi kesenjangan hukum dan masyarakat yang akan menyebabkan kerugian pada masyarakat karena hukum yang tidak dapat melindungi kepentingan masyarakat.

2. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Perlindungan hukum yang represif apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang maka perlindungan hukum represif kepada pembeli lelang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu karena lelang merupakan jual beli seperti jual beli perdata pada umumnya maka upaya hukum yang ada adalah seperti pada upaya hukum pada hukum acara perdata yaitu melalui banding dan kasasi.

Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini tidak memberikan perlindungan kepada pemenang lelang artinya bahwa hak dari pemenang lelang yang beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Undang-Undang harus memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang karena dengan adanya pemenang lelang serta objek hak tanggungan merupakan kunci dalam penyelesaian kredit macet selain itu perlindungan hukum wajib diberikan kepada pemenang lelang agar pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum



seperti yang tertera pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 28 Agustus 1976 No. 821 K/Sip/1974 bahwa itikad baik memegang peranan penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beritikad baik.<sup>49</sup>





UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/3/23

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)2/3/23



## BAB III

### PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI INTERNET (*E-AUCTION*)

#### 3.1. Deskripsi Pelaksanaan Lelang Melalui Internet (*E-auction*)

##### 3.1.1. Deskripsi Umum Lelang *E-auction*

Pada masa sekarang, di era yang serba canggih membuat perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertambah cepat dalam berbagai bidang. salah satu adanya perkembangan teknologi informasi. Perkembangan teknologi informasi tersebut menyebabkan masyarakat modern tidak dapat dipisahkan dari internet. Teknologi yang canggih telah membuka kran informasi dunia. informasi dapat dengan mudah didapatkan melalui media internet. Media internet adalah media yang tidak mengenal batas wilayah dan tempat. hampir seluruh orang dari berbagai lapisan masyarakat sudah mengenal media internet ini. Cukup dengan mengetik nama suatu situs, maka dengan mudah akan mendapatkan informasi yang anda butuhkan. Masyarakat mulai menggunakan kecanggihan teknologi sebagai lahan bisnis dan perdagangan elektronik. Kehadiran internet di dalam pesatnya era informasi dan teknologi membawa perkembangan baru bagi dunia bisnis dan perdagangan. Dalam bidang perdagangan. internet mulai banyak dimanfaatkan sebagai media aktivitas bisnis. Tingkat peminat pengguna internet makin tinggi membuat pelaku bisnis memikirkan ide-ide dan model-model yang

baru dalam bisnis dan perdagangan yang dapat dilakukan melalui internet, lewat suatu model yang disebut transaksi elektronik.

Salah satu contoh perkembangan dan bisnis yang berbasiskan internet yaitu dengan adanya lelang *online*. Secara etimologi berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Internet merupakan suatu layanan komunikasi elektronik yang menghubungkan jaringan komputer dan fasilitas komputer, yang terorganisasi di seluruh dunia melalui telepon atau satelit dengan mengkoneksikan perangkatnya pada jaringan Internet.<sup>51</sup>

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) selaku unit eselon I di Lingkungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang membawahi beberapa Kantor Wilayah DJKN selaku unit eselon II dan Kantor Wilayah yang membawahi beberapa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku unit eselon III yang merupakan kantor unit operasional memanfaatkan kemudahan ini untuk kepentingan publik, dengan peluncuran aplikasi lelang internet (*e-auction*) pada tanggal 7 November 2014, yang bertepatan dengan peringatan ulang tahun ke-8 (Sewindu DJKN).<sup>52</sup>

Definisi yang jelas dan lengkap mengenai lelang internet (*e-auction*) dijelaskan dalam, Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan

<sup>51</sup> <http://kbbi.web.id/internet>, diakses pada tanggal 02 Mei 2018. Pukul 13.20 WIB.



Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yang berbunyi sebagai berikut:

“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.”

Dalam perkembangannya, lelang memiliki fungsi publik dan fungsi privat. Dalam hal lelang melalui internet, lebih dititikberatkan pada fungsi publik, yang direfleksikan pada saat lelang dipergunakan untuk melaksanakan penjualan barang dalam rangka penegakan hukum, atas pelaksanaan putusan/ penetapan pengadilan dan pelaksanaan ketentuan perundang-undangan terhadap barang jaminan. Lelang melalui internet terhadap barang jaminan, merupakan langkah efektif yang diambil pihak kreditur dalam mengatasi kredit bermasalah.

Lelang pada umumnya adalah proses membeli dan menjual barang dan jasa dengan menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi. Lelang *online* itu sendiri merupakan suatu lelang atau tawar menawar yang dilakukan secara *online*. Metode lelang *online* ini merupakan suatu konsep yang mempertemukan dua pihak yang saling membutuhkan melalui media internet, satu pihak menawarkan sesuatu dan pihak satunya membutuhkan sesuatu atau tertarik terhadap penawaran tersebut. Konsep seperti ini sudah banyak dijumpai di dunia *online*, melalui kecanggihan internet. Peminat situs lelang secara *online* ini makin meningkat dikarenakan mudah (tidak terbatas oleh waktu dan tempat), cepat,

lebih praktis, tidak harus berjumpa secara langsung atau tatap muka, dan adanya transparansi harga barang yang menjadi objek lelang.

Definisi lelang menurut ketentuan Pasal 1 *Vendu Reglement*, bahwa yang dimaksud dengan penjualan dimuka umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang diadakan dimuka umum, dengan penawaran yang makin meningkat, makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana kepada orang-orang yang diundang itu untuk yang sebelumnya telah diberitahukan tentang pelelangan atau penjualan itu ataupun yang diperkenankan pada pelelangan atau penjualan itu diberi kesempatan untuk menawar harga dengan cara yang makin meningkat, makin menurun, atau dengan pendaftaran harga. Berdasarkan pengertian lelang tersebut diketahui bahwa lelang merupakan suatu proses yang cukup sederhana dan merupakan suatu mekanisme pasar yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran lisan, semakin naik atau semakin turun, dan atau tertutup untuk memperoleh harga yang optimal.<sup>53</sup>

Pengaturan tentang lelang juga ada di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Pada Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menyebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan oleh peraturan

<sup>53</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Cresco, Bandung, 1987, hlm. 1



PerUndang-Undangan. Seiring penggunaan media internet yang semakin luas dan canggih, lelang dapat dilakukan secara *online* melalui internet. lelang internet yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Dalam pelaksanaan lelang secara *online*, penjual selaku pemilik barang harus menjamin penawaran tersebut benar-benar memenuhi syarat sahnya lelang, dengan kata lain permohonan lelang yang diajukan telah memenuhi legalitas formil baik subjek maupun objek lelang dan peserta lelang *online* dianggap telah menyetujui penawaran lelang yang akan dilaksanakan. Pelaksanaan lelang *online* setidak tidaknya harus memenuhi beberapa ketentuan yaitu menggunakan perangkat lunak yang khusus untuk penyelenggaraan lelang *online*. peserta lelang yang sah akan mendapatkan nomor peserta lelang dan kata sandi. penawaran dilakukan secara berkesinambungan sejak waktu yang telah ditetapkan sampai dengan penutupan penawaran, sebagaimana akan disebutkan dalam pengumuman lelang, nilai limit barang bersifat terbuka/ tidak rahasia harus dicantumkan di dalam situs, peserta lelang *online* dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang *online* yang lainnya. dan Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli berdasarkan cetakan rekapitulasi yang diproses perangkat lunak lelang *online* pada saat penutupan penawaran.

Lelang *online* mempunyai beberapa karakteristik yang membedakan sesuai dengan perkembangan. Lelang *online* menghilangkan batasan geografis artinya

peserta bisa dari mana saja dapat mengikuti proses pelelangan *online* ini, peserta lelang tidak harus mengikuti proses lelang secara bersamaan dengan tatap muka, durasi lelang *online* berlangsung dalam beberapa hari saja (biasanya kurang lebih satu minggu), lebih fleksibel, biaya operasional lebih rendah, dan tentunya menarik banyak peminat lelang. Perkembangan teknologi internet yang menjadikan sistem perdagangan kian berkembang dengan baik dan mudah, menyebabkan pelelangan secara *online* mempunyai peminatnya tersendiri, tentu jumlah peminat ini semakin meningkat setiap tahunnya. Mobilitas dan ketersediaan yang ditawarkan menjadi kekuatan tersendiri bagi pelelangan *online* yang menjadi trend baru bagi masyarakat. Selain hal itu, dikarenakan banyak terdapat kemudahan-kemudahan dalam pelelangan *online*, menjadikan lelang *online* ini sudah bukan merupakan hal yang asing bagi masyarakat dimasa sekarang ini. Perkembangan, pembaharuan, dan pengembangan teknologi pada umumnya adalah karya masyarakat, yang memberikan ruang gerak manusia semakin luas. Peran teknologi bagi kelangsungan hidup manusia telah meningkatkan taraf hidup dan memberikan berbagai kemudahan yang sangat mengagumkan.<sup>54</sup>

Lelang melalui internet menggunakan aplikasi yang disebut “aplikasi *e-auction*”, yaitu aplikasi berbasis web (*web based applicatton*) yang digunakan untuk melaksanakan lelang tanpa kehadiran secara *online*. *E-Auction* ada 2 (dua) cara penawaran, yaitu penawaran tertulis tanpa kehadiran dengan penawaran

<sup>54</sup> Suteki, *Hukum dan Alih Teknologi Sebuah Pergulatan Sosiologis*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm.12.



tertutup (*closed bidding*) yang dulu dikenal dengan lelang e-mail, serta penawaran tertulis tanpa kehadiran dengan penawaran terbuka naik-naik (*open bidding*) yang dulu dikenal dengan lelang internet. Sebagaimana aplikasi berbasis web pada umumnya, *e-auction* juga memiliki alamat atau nama domain. Saat ini, aplikasi *e-auction* dapat diakses melalui alamat domain [www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id). Secara garis besar, e-Auction terdiri dari 2 (dua) aplikasi, yaitu aplikasi *front-end*, dan aplikasi *back-end*. Aplikasi *front-end* adalah aplikasi yang diakses oleh masyarakat sebagai peserta lelang. Semua kegiatan yang dilakukan oleh peserta lelang dilakukan pada sisi *front-end* ini, mulai dari mendaftarkan diri, melengkapi persyaratan untuk mengikuti lelang, memilih barang, mengikuti lelang, mengirimkan penawaran, sampai dengan melihat hasil lelang. Aplikasi *front-end* diakses melalui alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> menggunakan web browser.<sup>55</sup>

Aplikasi *back-end* adalah sisi aplikasi yang diakses oleh pegawai yang terkait dengan *e-auction*, antara lain Pejabat Lelang, Bendahara Penerimaan, Kepala Kantor/Kepala Seksi Lelang, dan Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNT. Semua kegiatan yang dilakukan oleh pegawai tersebut dilakukan pada sisi *back-end* ini. Sisi *back-end* diakses menggunakan web browser melalui alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/backend/>. Untuk dapat masuk ke *back-end*, pegawai yang bersangkutan harus *sign-in* menggunakan akun *Single*

<sup>55</sup> Brana Pandega, *Modul Aplikasi e-auction*, Pusdiklat Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan BPPK, Jakarta, 2016, hlm. 6

*Sign-On* (SSO DJKN) masing-masing. Akun SSO DJKN tersebut juga harus didaftarkan terlebih dahulu sesuai dengan kewenangannya.<sup>56</sup>

### 3.1.2. Sejarah dan Dasar Hukum Lelang *E-auction*

Lelang di Indonesia mempunyai sejarah cukup panjang semenjak dan sebelum kemerdekaan. Sistem lelang masuk di Indonesia sejak zaman Hindia Belanda, pada masa itu penduduk Hindia Belanda dibedakan menjadi tiga golongan dan masing-masing golongan berlaku Hukum Perdata yang berbeda-beda, yaitu: a) Golongan Eropa berlaku Hukum Perdata dan Hukum Dagang di Negara, b) Golongan Timur Asing berlaku bab-bab tertentu Hukum Perdata, Hukum Dagang golongan Eropa. c) Golongan Bumi putera berlaku hukum adat.

Kedatangan *Vereenigde Oostindische Compagnie* (Perserikatan Perusahaan Hindia Timur) atau *VOC* yang didirikan pada tanggal 20 Maret 1602 adalah perusahaan Belanda yang memiliki monopoli untuk aktivitas perdagangan di Asia dan pada tahun 1506 *VOC* berhasil mendarat di Banten. *VOC* dibubarkan pada tahun 1798 karena kesulitan finansial setelah Belanda diserang oleh Napoleon, selanjutnya wilayah koloni *VOC* di Hindia Timur diserahkan kepada Kerajaan Belanda. Jabatan pemerintahan dan perusahaan-perusahaan Belanda di Hindia Belanda dijabat oleh orang-orang Belanda. Apabila terjadi perpindahan/

<sup>56</sup> *Ibid*, hal. 9



mutasi pejabat Belanda tersebut timbul masalah mengenai penjualan barang-barang milik pejabat yang dimutasi tersebut.<sup>57</sup>

Tahun 1908 Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan *Staatsblad* 1908 Nomor 189 tentang *Vendu Reglement*, dimana pada saat itu belum ada *Volksraad* (DPR), meskipun *Vendu Reglement* adalah peraturan setingkat Peraturan Pemerintah, tetapi *Vendu Reglement* merupakan peraturan lelang yang tertinggi. Oleh karena itu tidak salah jika *VR* disebut sebagai Undang-Undang Lelang. *Vendu Reglement* diberlakukan untuk memperbesar penerimaan dari sektor pajak lelang, selain itu juga untuk melindungi kepentingan para Pejabat Belanda yang pindah dari Hindia Belanda untuk menjual aset-asetnya.<sup>58</sup>

Setelah keluar *Staatsblad* 1908 ini maka terbentuklah Inspeksi Lelang yang bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan (*Direktuur van Financieel*), kemudian berdiri Direktorat Jenderal Pajak yang bernama Inspeksi Keuangan, namun posisinya tidak sama dengan Inspeksi Lelang. Di bawah Menteri Keuangan terdapat unit operasional yang disebut Kantor Lelang Negeri (*Vendu Kantoren*) yang antara lain berada di Batavia (Jakarta), Bandung, Cirebon, Semarang, Jogjakarta, Surabaya, Makassar, Banda Aceh, Medan, dan Palembang.

Tahun 1919, Gubernur Jenderal Nederlandseh Indie mengangkat Pejabat Lelang Kelas II (*Vendumesteeer* Klas II) untuk menjangkau daerah-daerah yang belum terdapat Kantor Lelang Negeri dan frekuensi pelaksanaan lelang yang

<sup>57</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/sejarah-lelang>, diakses pada tanggal 02 Mei 2018, Pukul 14.20 WIB

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

rendah, jabatan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Notaris setempat. Kemudian seiring dengan meningkatnya permintaan lelang, jabatan tersebut ditingkatkan menjadi Kantor Lelang Negeri Kelas I. Tidak diketahui secara pasti perubahan istilah *Vendumeester*, menjadi Juru Lelang dan kemudian Pejabat Lelang, tetapi pada tahun 1970-an dalam praktek dan peraturan yang mengatur tentang lelang telah digunakan istilah Pejabat Lelang.<sup>59</sup>

Pada pemerintahan Hindia Belanda telah dikenal adanya tata urutan dalam peraturan perundang-undangan. Menurut E. Utrecht, tata urutan peraturan perundang-undangan pada masa Hindia Belanda. Sebagaimana dikemukakan oleh E. Utrecht, suatu undang-undang (*wet*) ditetapkan oleh pemerintah Belanda bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Belanda. Tata cara dan prosedur lelang diatur dalam peraturan (*reglement*), sedangkan Bea Materai diatur dalam *verordening* dan masih banyak lagi pengaturan-pengaturan yang dibuat dalam bentuk *reglement* dan *verordening*. *Reglement* dan *verordening* dibuat bersama antara Gubernur Jenderal dengan *Hogerechthoof* (Mahkamah Agung), pengaturan-pengaturan tersebut belum diatur dalam ordonansi karena pada tahun tahun itu belum terbentuk lembaga parlemen atau DPR (*Volksraad*) yang bertugas membentuk Undang-Undang (ordonansi). *Volksraad* baru terbentuk pada tahun 1926 yang anggotanya dipilih berdasarkan penunjukan, bukan melalui pemilihan.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> *Ibid*

<sup>60</sup> E.Utrecht, 1962, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*. Jakarta, PT. Ichtiar, hal 161



Lelang pada masa Hindia Belanda berada dibawah dibawah kewenangan *Director Van Financien* (Menkeu), hal ini berlanjut sampai era kemerdekaan Republik Indonesia:<sup>61</sup>

- 1) Tahun 1960 lelang berada dibawah pembinaan Direktorat Jenderal Pajak;
- 2) Tahun 1970 Kantor lelang Negeri berubah nama menjadi Kantor Lelang Negara;
- 3) Tahun 1990 Kantor lelang Negara di integrasikan dengan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dan Pada Tahun 1991 BUPN berubah nama menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN);
- 4) Tahun 2000 BUPLN berubah menjadi DJPLN (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) dan Pada tahun 2001 Kantor Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang Negara meleburkan diri menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN);
- 5) Tahun 2006 DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan kantor operasionalnya berubah nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Setelah kemerdekaan Indonesia sampai dengan saat ini pemerintah melalui Kementerian Keuangan telah berupaya keras untuk menyempurnakan aturan terkait lelang. Hal ini dilakukan tidak lain adalah demi mengikuti perkembangan zaman dan menjawab kebutuhan yang berkembang dimasyarakat. Hal ini terlihat dari catatan jumlah peraturan terkait lelang yang telah beberapa kali dikeluarkan

---

<sup>61</sup> *Loc. cit.*

oleh Menteri Keuangan yang sampai dengan saat ini jumlahnya tidak kurang dari 10 (sepuluh) Keputusan/ Peraturan Menteri Keuangan antara lain, KMK Nomor 557/KMK.01/1999, KMK Nomor 337/KMK.01/2000, KMK Nomor 507/KMK.01/2000, KMK Nomor 304/KMK.01/2002, KMK Nomor 450/KMK.01/2002, PMK Nomor 40/PMK.07/2006, PMK Nomor 150/PMK.06/2007, PMK Nomor 61 /PMK.06/2008, PMK Nomor 93/PMK.06/2010, PMK Nomor 106/PMK.06/2013 dan terakhir yang masih berlaku saat penulisan tesis ini adalah PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan berbagai pertimbangan untuk mewujudkan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, serta untuk mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat, sementara peraturan yang terbaru yaitu PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengakomodir pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang melalui media internet sebagaimana disebutkan secara implisit dalam Pasal 64 ayat (2) dan (3) PMK 27 tersebut.

Dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang terbit sebelum PMK Nomor 27/PMK.06/2016 muncul hal-hal baru yang selama ini belum diatur PMK sebelumnya, Hal baru yang diatur di dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 sekaligus menjadi icon perubahan di dalam sejarah lelang di Indonesia adalah terkait adanya aturan yang memperbolehkan peserta lelang untuk melakukan penawaran lelang dengan menggunakan email dan ataupun menggunakan aplikasi internet, walaupun dalam peraturan tersebut tidak mengatur secara spesifik tentang



tata cara lelang online melalui internet (*e-auction*), tata cara lelang online melalui internet (*e-auction*) ini baru diatur secara implisit dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 dan ditandai dengan terbitnya Peraturan baru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Dasar hukum positif menyangkut pelaksanaan lelang melalui internet (*e-auction*) yang dilaksanakan di Indonesia sebagaimana dijelaskan diatas terdiri dari:

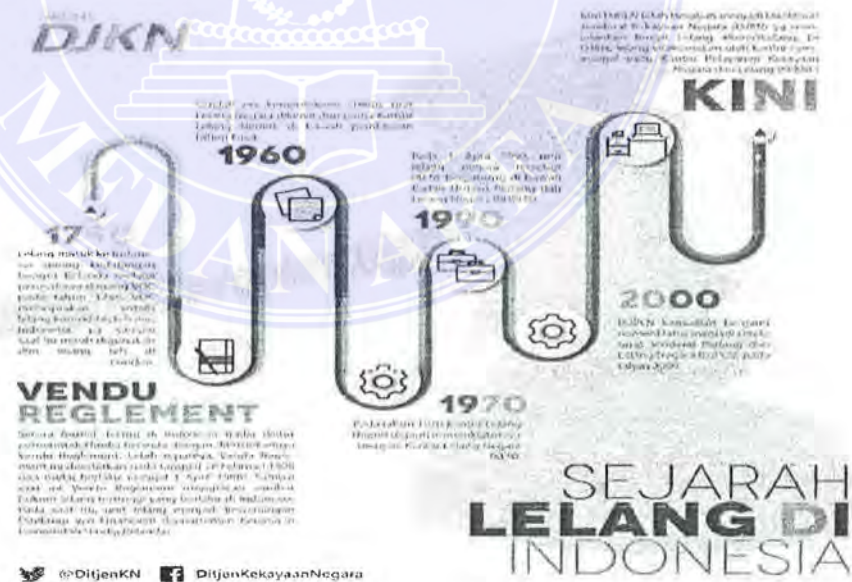
- A. Dasar hukum umum, merupakan peraturan perundang-undangan yang mendasari pelaksanaan lelang secara umum, yaitu:
- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 2) Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 :3);
  - 3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan);
  - 4) Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

- 5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kembali Kewajiban Pembayaran Hutang (untuk Lelang Eksekusi Harta Pailit);
- 6) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (untuk Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia);
- 7) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (untuk lelang barang sitaan sesuai Pasal 45 KUHP);
- 8) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (untuk lelang barang rampasan yang berasal dari benda sitaan berkaitan dengan tindak pidana korupsi);
- 9) Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908: 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85);
- 10) Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 51);
- 11) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

B. Dasar hukum khusus, merupakan peraturan perundang-undangan yang mendasari pelaksanaan lelang melalui internet (e-auction) secara khusus, yaitu:



- 1) Undang-undang Republik Indonesia No 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
- 2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet;
- 3) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui Surat Elektronik (*Email*) Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;
- 4) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.



Tabel 1: Sejarah Lelang di Indonesia

### 3.1.3. Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Secara Konvensional dan melalui *E-auction*

Proses pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dibedakan pada 2 (dua) proses, yaitu: 1) Proses Lelang Secara Konvensional dan 2) Proses Lelang Secara *E-auction*. Dalam proses lelang baik konvensional maupun *e-auction* dikategorikan kepada 3 (tiga) proses) yaitu: I. Proses Pra Lelang, II Proses Pelaksanaan Lelang dan III, Proses Pasca Lelang.

#### A. Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Secara Konvensional

Lelang secara konvensional adalah proses pelaksanaan lelang yang dilakukan secara konvensional tanpa melalui media terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh peserta lelang dihadapan pejabat lelang dan penjual/pemohon lelang dengan penawaran lisan maupun tertulis.<sup>62</sup> Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan secara konvensional dilakukan dengan cara:

#### I. Proses Pralelang (secara konvensional)

- 1) Permohonan Lelang dari Penjual/Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pihak penjual atau kreditur pemegang hak tanggungan pertama dapat mengajukan permohonan lelang secara tertulis ditujukan kepada KPKNL.<sup>63</sup> Penjual harus segera melengkapi surat permohonan lelangnya dengan melengkapi syarat-syarat berupa dokumen-dokumen/ bukti-bukti

<sup>62</sup><https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12649/Lelang-konvensional-dan-lelang-internet-manakah-yang-terbaik.html>, diakses 08 Mei, 2018, Pukul 14,00 WIB.

<sup>63</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 11



hak dan kewenangannya menjual barang secara lelang. Menurut Pasal 5 *juncto* Pasal 6 Keputusan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, syarat dokumen atau kelengkapan surat permohonan tersebut ada yang bersifat umum dan ada yang bersifat khusus.

Kelengkapan dokumen yang bersifat umum yaitu, antara lain: surat permohonan lelang, salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, daftar barang yang akan dilelang, Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang, dan syarat lelang tambahan dari Penjual (apabila ada).

Kelengkapan dokumen yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi hak tanggungan yaitu, antara lain:

- a. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari: 1. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit, 2. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, 3. fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, 4. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi, 5. salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan, 6. surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan 7. salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen

ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau 8. salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);<sup>64</sup>

- b. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari: 1. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan, 2. bukti pengumuman lelang, 3. SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, 4. salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan 5. Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (*Akta de Command*).<sup>65</sup>

<sup>64</sup> Keputusan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Pasal 6 ayat (5) huruf a

<sup>65</sup> *Ibid*, Pasal 6 ayat (5) huruf b



- 2) KPKNL menetapkan jadwal pelaksanaan lelang. Setelah diteeliti permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut dan memperoleh kelengkapan atas legalitas subyek dan objek lelang, maka kantor lelang (KPKNL) akan menetapkan waktu dan tempat lelang, waktu pelaksanaan lelang untuk lelang eksekusi hak tanggungan adalah minimal 14 hari kalender dari terbitnya pengumuman koran (pengumuman lelang kedua).<sup>66</sup>
- 3) Pengumuman lelang di surat kabar harian
- Maksud dan tujuan dari Pengumuman Lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas sebagai upaya mengumpulkan peminat. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang dilakukan oleh Penjual. Pengumuman Lelang berdasarkan Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 paling sedikit memuat: 1. Identitas Penjual, 2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan, 3. Jenis dan jumlah barang, 4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan, 5. Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyeteroran, dalam hal dipersyaratkan adanya Jaminan Penawaran Lelang, 6. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak, 7. Cara penawaran lelang, 8. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang

<sup>66</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (3)

oleh pembeli. Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian yang memiliki oplah 5000 eksemplar (untuk surat kabar yang terbit di kota atau kabupaten), 1.500 eksemplar (untuk surat kabar yang terbit di ibu kota provinsi) dan 20.000 eksemplar (untuk surat kabar yang terbit di ibu kota Negara).<sup>67</sup>

Pengumuman Koran tersebut harus terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang. Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya. Untuk lelang eksekusi hak tanggungan, pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, yaitu pertama melalui pengumuman selebaran sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan selanjutnya pengumuman pada surat kabar harian sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, dimana jarak waktu antara terbitnya pengumuman pertama ke terbitnya pengumuman kedua yaitu 15 (lima belas) hari kalender.

#### 4) Penetapan Nilai Limit

Nilai limit merupakan harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/ pemegang hak tanggungan berdasarkan hasil penilaian dari tim penilai internal yang independen untuk objek hak tanggungan yang nilai pengikatannya dibawah 1 milyar rupiah, dan untuk nilai pengikatan hak tanggungan diatas 1 milyar rupiah harus

<sup>67</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 53 ayat (3)



menggunakan jasa Penilai atau Penaksir independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang terdaftar/terdaftar oleh Kementerian Keuangan.<sup>68</sup> Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Penaksir / tim penaksir, merupakan pihak yang berasal dari pihak penjual, yang melakukan penaksiran menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

- 5) Peserta lelang menyetorkan jaminan penawaran lelang ke rekening KPKNL

Uang jaminan penawaran lelang harus sudah efektif diterima paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Jaminan penawaran lelang dibebankan kepada pihak Peserta Lelang dengan besaran yang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% dari Nilai Limit dan paling banyak 50 % dari nilai limit.<sup>69</sup> Jaminan penawaran lelang merupakan prasyarat sebelum melakukan lelang dan hal ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai Pembeli melakukan wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari kerugian peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau yang hanya main-main.

## II. Proses Pelaksanaan Lelang (secara konvensional)

### 1. Pelaksanaan lelang

<sup>68</sup> *Ibid*, Pasal 43 s.d. Pasal 46

<sup>69</sup> *Ibid*, Pasal 38

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh atau dihadapan Pejabat Lelang kelas I dari KPKNI. Setiap pelaksanaan lelang (berdasarkan Pasal 1a *Vendu Reglement* dan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Pejabat lelang ada 2 (dua) yaitu:

- 1) Pejabat Lelang Kelas I, menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil/ Aparatur Sipil Negara pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara/KPKNI, yang diangkat dan dilantik oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela.
- 2) Pejabat Lelang Kelas II, menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 1745/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II adalah Pegawai swasta yang berwenang melakukan lelang jenis noneksekusi sukarela saja, yang diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan.

## 2. Penawaran Lelang

Penawaran lelang dilakukan dengan cara: 1. Penawaran Lisan dengan penawaran naik-naik dan 2. Penawaran Tertulis, yaitu penawaran lelang



dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan diserahkan pada saat pelaksanaan lelang. Dalam hal terdapat nilai penawaran yang sama diantara peserta lelang, maka penawaran lelang akan dilanjutkan secara lisan naik-naik terhadap penawar tertinggi yang sama tersebut. Peserta lelang/kuasanya harus hadir pada saat pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu melakukan registrasi, bagi peserta lelang yang memberikan kuasa kepada pihak lain harus disertai dengan Akta Kuasa Notariil.

3. Penetapan Pemenang Lelang/ Penetapan Lelang Tidak ada Peminat/ Penetapan Lelang Batal.

Penawaran tertinggi dalam lelang telah sesuai dengan kehendak Penjual, maka barang akan dilepas dan Pejabat Lelang akan menetapkan penawar tertinggi sebagai Pemenang Lelang/Pembeli. Namun, dalam hal penawaran tertinggi ternyata belum mencapai harga jual yang dikehendaki (Harga Limit), maka Pejabat Lelang akan menetapkan bahwa obyek lelang akan ditahan atau tidak ditunjuk pemenangnya, kecuali Penjual setuju untuk melepaskan barang tersebut.

Pejabat lelang menetapkan lelang tidak ada peminat jika tidak ada peserta lelang yang mengikuti lelang/tidak ada yang menyetor uang jaminan penawaran lelang .

Pejabat lelang menetapkan pembatalan lelang karena 2 (dua) hal:

1. Pembatalan atas permintaan penjual. misalnya hutang debitur luas/atau dilakukan penjadwalan ulang. penjual tidak menerbitkan

pengumuman lelang dan penjual tidak hadir dalam lelang dengan kehadiran peserta lelang dan terhadap hal ini dikenakan bea lelang pembatalan sebesar Rp 250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).<sup>70</sup>

2. Pembatalan oleh pejabat lelang tidak dikenakan bea lelang pembatalan. Pembatalan dilakukan oleh pejabat lelang jika: a) SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada; b) Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi. c) Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUPH dari pihak lain selain debitor /tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang. d) Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi; e) Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang; f). Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang; g) Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan; h) keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; i). terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa

<sup>70</sup> Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2018. tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.



kehadiran peserta; j) Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau; j) Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.<sup>71</sup>

### C. Proses Pascalelang (secara Konvensional)

1. Pembatalan Pengesahan Pembeli dan Pembayaran dan Penyetoran  
Pembayaran harga lelang dilakukan secara tunai /cash atau cek/ giro (asalkan cek/giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya mencukupi dan dapat diuangkan) paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Setelah diterimanya pembayaran tersebut, Bendahara KPKNL menyetorkan hasil bersih lelang kepada pemohon/kreditur pemegang hak tanggungan Kurator.
2. Penyerahan dokumen kepemilikan barang  
Dalam hal dokumen asli barang dikuasai oleh Pejabat lelang, pejabat lelang menyerahkan dokumen asli dan / atau barang tersebut kepada pembeli paling lama 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran. Jika dokumen yang dimaksud merupakan dokumen hak atas tanah dan/atau bangunan pembeli juga menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam hal dokumen asli barang dikuasai oleh kreditur, kreditur menyerahkan dokumen asli dan / atau barang

<sup>71</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 30

tersebut kepada pembeli paling lama 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran. Jika dokumen yang dimaksud merupakan dokumen hak atas tanah dan/atau bangunan, pembeli juga menyerahkan bukti setor BPHTB.

### 3. Bukti pelaksanaan lelang

Risalah lelang diberikan sebagai bukti pelaksanaan lelang. Risalah lelang ditanda tangani oleh Pejabat lelang. Risalah Lelang terdiri dari, Minuta, Salinan, Kutipan dan Grosse. Minuta Risalah Lelang merupakan asli Risalah lelang beserta lampiran-lampirannya disimpan oleh pejabat lelang sebagai dokumen atau arsip negara/ bukti pelaksanaan lelang oleh negara. Salinan Risalah Lelang diberikan kepada Kreditor selaku penjual, kepada Kantor Wilayah DJKN selaku Superintenden, dan peringgal di seksi pelayanan lelang, salinan risalah lelang diberikan 3 hari setelah selesainya seluruh kewajiban Pembeli. Pembeli mendapat Kutipan Risalah Lelang paling lama satu hari kerja setelah ada permintaan pembeli dengan menunjukkan bukti identitas diri dan bukti kewajiban pembayaran lelang, ditambah bukti setor BPHTB jika objek yang dimenangkan berupa tanah atau tanah dan bangunan. Grosse risalah lelang adalah salinan asli Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" diberikan atas permohonan pembeli atau penjual.



Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang dibuat menjadi beberapa bentuk yang masing-masing berbeda fungsinya. Risalah lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang Lelang merupakan mekanisme jual beli khusus dimana pelaksanaan lelang dilakukan oleh dan / atau dihadapan Pejabat lelang. Pejabat lelang merupakan penengah sekaligus yang menjebatani terjadinya transaksi jual beli antara penjual dan pembeli dalam lelang. Pembuatan risalah lelang harus dapat mencerminkan keseimbangan antara kepentingan penjual dan pembeli. Risalah lelang dibuat sesuai aturan yang ditetapkan yang disesuaikan dengan fungsinya.<sup>72</sup>

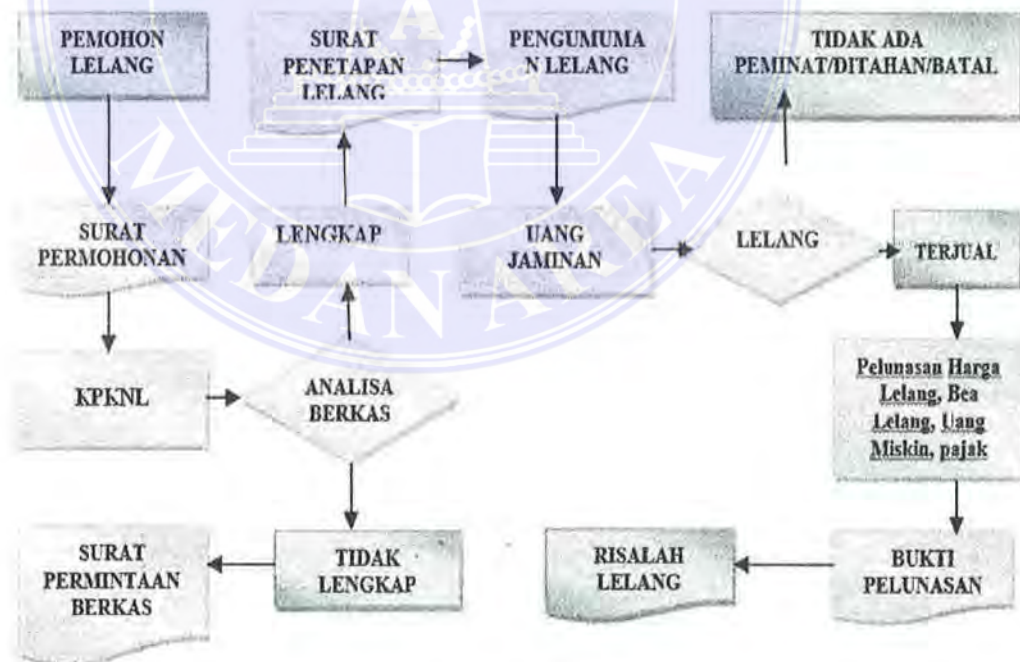
Fungsi dari risalah lelang adalah sebagai alat bukti berkekuatan hukum sempurna yang memberikan alas hak dan perlindungan hukum atas jual beli barang dalam lelang. Risalah lelang juga merupakan akta otentik karena dibuat oleh pegawai yang berwenang membuatnya risalah lelang dibuat dengan bahasa Indonesia dan diberi nomor urut. Sebagai akta otentik, risalah lelang menjadi bukti yang cukup untuk membuktikan bahwa perbuatan hukum yang dicantumkan atau disebutkan dalam risalah lelang merupakan perbuatan yang nyata-nyata terjadi.<sup>73</sup>

<sup>72</sup> Pasal 35 Vendu Reglement

<sup>73</sup> Pasal 165 HIR

Sebagai bukti sempurna, risalah lelang menjadi bukti yang cukup untuk membuktikan perbuatan hukum yang dicantumkan atau disebutkan dalam risalah lelang, sehingga tidak diperlukan alat-alat bukti yang lain. Dalam Pasal 1869 BW, kekuatan pembuktian dari Risalah Lelang dapat tidak bergantung pada Pejabat Lelang sebagai pembuatnya. Dalam hal ini kekuatan pembuktian dari Risalah Lelang tersebut menurun. Dalam Pasal 1869 BW sebagaimana diterjemahkan oleh Subekti menyatakan bahwa:

“Suatu akta yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas [pejabat umum], atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”



Tabel 2: Alur Pelaksanaan Lelang



## B. Proses Lelang Secara *E-auction*

Proses lelang secara e-auction adalah proses pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui media (internet maupun surat elektronik) terbuka untuk umum, dilakukan tanpa kehadiran peserta lelang dihadapan pejabat lelang dan pejabat penjual dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dengan penawaran tertulis.

Lelang melalui internet menurut Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet yaitu:

“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”, Selanjutnya disebut dengan *e-auctions*.

Ada 2 (dua) jenis cara penawaran yang dilakukan dalam *e-auction* yaitu: penawaran tertutup (*closed bidding*), dan penawaran terbuka (*open bidding*).<sup>74</sup>

- a) Penawaran tertutup (*closed bidding*), merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang hanya dapat diketahui oleh Peserta

<sup>74</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, Pasal 3 ayat (1)

Lelang lainnya setelah daftar penawaran lelang dibuka oleh Pejabat Lelang.<sup>75</sup>

- b) Penawaran terbuka (*open bidding*) merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran.<sup>76</sup>

Dalam aplikasi ada 2 (dua) jenis aplikasi yaitu: Aplikasi *Front-End* dan Aplikasi *Front-End*. Aplikasi *front-end* adalah aplikasi yang diakses oleh masyarakat sebagai peserta lelang. Semua kegiatan yang dilakukan oleh peserta lelang dilakukan pada sisi *front-end* ini. mulai dari mendaftarkan diri, melengkapi persyaratan untuk mengikuti lelang, memilih barang, mengikuti lelang, mengirimkan penawaran, sampai dengan melihat hasil lelang. Aplikasi *front-end* diakses melalui alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> menggunakan *web browser*. Sedangkan aplikasi *back-end* adalah sisi aplikasi yang diakses oleh pegawai yang terkait dengan *e-auction*, antara lain Pejabat Lelang, Bendahara Penerimaan, Kepala Kantor/Kepala Seksi Lelang, dan Kepala Seksi Hukum dan Informasi. Semua kegiatan yang dilakukan oleh pegawai tersebut dilakukan pada sisi *back-end* ini. Aplikasi *back-end* diakses menggunakan *web browser* melalui alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/backend/>. Untuk dapat masuk ke *back-end*, pegawai yang bersangkutan harus *sign-in* menggunakan akun *Single Sign-On (SSO) DJKN* masing-masing.

<sup>75</sup> *Ibid*, Pasal 3 ayat (2)

<sup>76</sup> *Ibid*, Pasal 3 ayat (3)



Akun SSO DJKN tersebut juga harus didaftarkan terlebih dahulu sesuai dengan kewenangannya.

Proses pelaksanaan lelang melalui internet (*e-auction*) pada prinsipnya hampir sama dengan pelaksanaan lelang secara konvensional, namun ada beberapa perbedaan dalam proses lelang melalui *e-auction* ini, proses tersebut meliputi:

#### A. Proses Pralelang (secara *E-auction*)

##### 1. Persiapan Lelang oleh Bendahara Penerima

Berbeda dengan lelang konvensional dimana penyetoran uang jaminan lelang ditujukan langsung ke rekening penampungan lelang KPKNL, untuk lelang yang dilaksanakan melalui *e-auction* setoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor *Virtual Account*. *Virtual Account (VA)* adalah nomor rekening virtual yang mewakili nomor rekening penampungan lelang (rek. giro) yang sesungguhnya. Layanan *VA* disediakan oleh perbankan untuk mempermudah pemilik atau pengelola rekening giro dalam mengidentifikasi pembayaran yang masuk ke rekening giro tersebut. Kemudahan inilah yang dimanfaatkan *e-auction* untuk mempermudah tugas bendahara penerimaan dalam mengidentifikasi setoran uang jaminan penawaran lelang yang masuk ke rekening penampungan lelang KPKNL, karena di setiap nomor *VA* sudah terdapat informasi: 1. Siapa pesertanya; 2. Uang jaminan tersebut untuk lelang yang mana; 3. Kapan paling

lambat uang jaminan tersebut efektif masuk ke rekening penampungan lelang KPKNL. Nomor *VA* yang mewakili rekening penampungan lelang KPKNL pada umumnya diberikan dan diaktifkan oleh bank mitra KPKNL atas permintaan dari KPKNL selaku pemilik rekening. Agar dapat digunakan oleh peserta lelang, sejumlah nomor *VA* tersebut harus diunggah terlebih dahulu ke aplikasi *e-auction* oleh bendahara. Nomor *VA* yang tersedia nantinya akan dibagikan secara acak (otomatis) ke setiap calon peserta lelang yang memutuskan untuk mengikuti lelang.<sup>77</sup>

## 2. Persiapan lelang oleh Pejabat Lelang

Dalam melaksanakan lelang melalui *e-auction*, hal pertama yang dilakukan oleh Pejabat Lelang adalah mengunggah objek/barang yang akan dilelang. Data yang dibutuhkan dalam mengunggah objek lelang antara lain: 1. Judul / Objek Lelang; 2. Jenis Lelang dan jenis barang; 3. Nilai limit dan besarnya uang jaminan; 4. Kelipatan bid khusus untuk lelang open bidding; 5. Batas akhir uang jaminan efektif masuk ke rekening penampungan; 6. Waktu lelang dimulai, khusus untuk lelang open bidding; 7. Waktu lelang selesai (batas akhir menawar); 8. Uraian objek lelang; dan 9. Foto objek lelang. Setelah data-data tersebut diunggah / disimpan, data objek lelang tersebut tidak serta merta muncul di halaman *Front-End*, data objek

<sup>77</sup> Brana Pandega, *Modul Aplikasi e-auction*, Pusdiklat Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan BPPK, Jakarta, 2016, hlm. 14



lelang tersebut masih tersimpan sebagai *DRAFT*. Hal ini dimaksudkan agar Pejabat Lelang masih memiliki kesempatan untuk memeriksa kebenaran data dan mengoreksi data apabila ternyata ada kesalahan dalam penginputan data sebelumnya. Untuk menayangkan objek lelang sehingga muncul di halaman *Front-End*, Pejabat Lelang dapat mengakses menu "Lelang Aktif", kemudian memilih objek lelang yang akan ditayangkan. Setelah proses penayangan berhasil, objek lelang akan muncul di halaman yang bisa diakses umum dan sudah dapat dilihat dan diikuti oleh calon peserta yang berminat.<sup>78</sup>

### 3. Persiapan Lelang oleh Peserta

Pada dasarnya setiap orang dapat mengakses dan melihat barang/ objek lelang pada *front-end e-auction* tanpa harus *sign in* terlebih dahulu. Namun untuk dapat mengikuti lelang, setiap calon peserta harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu: 1. Terdaftar sebagai pengguna aplikasi *front-end e-auction* (mendaftarkan akun); 2. Telah mengaktifkan akun; 3. Mengunggah data KTP dan data KTP tersebut diverifikasi oleh Pejabat Lelang; 4. Mengunggah data NPWP dan data NPWP tersebut telah divalidasi baik oleh sistem maupun oleh Pejabat Lelang; 5. Mengunggah data rekening pengembalian uang jaminan. Persyaratan-persyaratan di atas cukup sekali harus dipenuhi oleh seorang calon peserta lelang. Artinya, jika

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm. 16

sudah memenuhi persyaratan tersebut seorang calon peserta lelang dapat langsung mengikuti lelang-lelang yang lainnya tanpa harus mengulangi proses melengkapi persyaratan.<sup>79</sup>

## B. Proses Pelaksanaan lelang (*secara E-auction*)

### 1. Peserta Memilih dan Mengikuti Lelang

Setelah semua persyaratan untuk mengikuti lelang terpenuhi, selanjutnya calon peserta lelang dapat memilih objek lelang yang diminati, kemudian mengikuti lelang tersebut. Pada tahap ini, calon peserta lelang akan dikonfirmasi mengenai data peserta lelang, nomor rekening pengembalian uang jaminan, dan status keikutsertaan peserta tersebut, apakah ikut lelang untuk dirinya sendiri atau atas kuasa badan hukum. Setelah peserta berhasil mengikuti lelang, maka sistem akan memberikan nomor *VΛ* yang akan digunakan oleh peserta lelang untuk menyetorkan uang jaminan lelang. Selanjutnya calon peserta lelang dapat memilih objek lelang yang diminati, kemudian mengikuti lelang tersebut. Nomor *VΛ* diberitahukan kepada peserta lelang hanya melalui aplikasi *e-auction*. Sistem tidak pernah mengirimkan nomor *VAt* atau nomor rekening apapun melalui *e-mail*, SMS, surat menyurat ataupun media lainnya. Hal ini bertujuan

---

<sup>79</sup> *Ibid*, hlm. 17



untuk mengantisipasi percobaan penipuan yang menargetkan peserta lelang sebagai korbannya.<sup>80</sup>

## 2. Pemeriksaan Uang Jaminan Lelang

Untuk menentukan apakah seorang peserta lelang berhak mengikuti lelang atau tidak, harus dipastikan apakah peserta tersebut telah menyetorkan uang jaminan yang sah. Dalam menentukan sah atau tidaknya setoran uang jaminan dari seorang peserta lelang, bendahara harus memastikan bahwa setoran yang masuk memenuhi kriteria sebagai berikut: Jumlah uang yang disetorkan tepat, tidak kurang dan tidak lebih, Penyetoran dilakukan dalam 1 (satu) kali transaksi, tidak diangsur, Uang jaminan telah efektif masuk di rekening penampungan lelang sebelum batas waktu yang ditentukan (tidak terlambat), setelah seorang peserta dinyatakan sah setoran uang jaminannya, Pejabat Lelang akan melakukan pemeriksaan terakhir sebelum peserta lelang dinyatakan memenuhi syarat untuk mendapatkan token lelang yang nantinya digunakan pada saat mengirimkan penawaran.<sup>81</sup>

## 3. Pemeriksaan Peserta Lelang

Setelah seorang peserta dinyatakan sah setoran uang jaminannya, Pejabat Lelang akan melakukan pemeriksaan terakhir sebelum peserta

---

<sup>80</sup> *Ibid*, hlm. 19

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 20

lelang dinyatakan memenuhi syarat untuk mendapatkan token lelang yang nantinya digunakan pada saat mengirimkan penawaran.

#### 4. Unggah File Kepala Risalah Lelang

Berbeda dengan lelang konvensional yang menyatakan bahwa lelang dimulai pada saat Pejabat Lelang membacakan Kepala Risalah Lelang, lelang yang dilaksanakan melalui *e-auction* dinyatakan dimulai pada saat Pejabat Lelang menayangkan Kepala Risalah Lelang. Untuk mengakomodir ketentuan tersebut, aplikasi *e-auction* mewajibkan Pejabat Lelang mengunggah Kepala Risalah Lelang sebelum memulai lelang.

#### 5. Pengiriman Penawaran

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



ditentukan, dan Pejabat Lelang sudah menayangkan Kepala Risalah Lelang.<sup>82</sup>

#### 6. Penetapan Pemenang Lelang

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

#### 7. Pembatalan Lelang

Apabila dalam pelaksanaan lelang *e-auction* terdapat hal-hal yang sesuai peraturan yang berlaku dapat membatalkan lelang, Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan lelang. kemudian Pejabat Lelang diwajibkan untuk mengunggah surat/keterangan pembatalan beserta alasan pembatalan lelang. Sistem akan mengirimkan notifikasi melalui *e-mail* kepada semua peserta terkait. sehingga peserta tersebut mendapatkan informasi mengenai batalnya lelang beserta surat/keterangan pembatalan dan alasan pembatalan.

#### 8. Penetapan Lelang TAP

<sup>82</sup> *Ibid*, h!m. 23

Apabila sampai suatu lelang selesai tidak ada penawaran yang masuk, maka Pejabat Lelang dapat menetapkan status lelang tersebut menjadi Tidak Ada Peminat (TAP). Penetapan lelang TAP ini perlu dilakukan agar ada kejelasan status suatu lelang, kemudian apabila ternyata ada setoran uang jaminan yang disahkan oleh bendahara pada lelang tersebut, maka bendahara baru dapat melakukan pengembalian uang jaminan apabila status lelang telah ditetapkan menjadi TAP.

### C. Proses Pascalelang (secara *E-auction*)

#### 1. Arsip Lelang

Sebagai sarana untuk mempermudah Pejabat Lelang dalam kegiatan pasca lelang khususnya penyusunan lampiran Risalah Lelang, *back-end e-auction* menyediakan menu "Arsip Lelang". Menu tersebut berisi data-data lelang yang sudah selesai, baik karena laku, TAP maupun karena batal. Khusus untuk lelang yang laku, Pejabat Lelang dapat melihat data seluruh penawaran yang masuk lengkap dengan informasi KTP, NPWP dan Surat Kuasa (jika atas kuasa).

#### 2. Pengembalian Uang Jaminan

Setelah Pejabat Lelang menetapkan pemenang lelang, menetapkan lelang TAP ataupun membatalkan lelang, maka tugas bendahara adalah mengembalikan uang jaminan yang telah disetorkan oleh peserta lelang. Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam

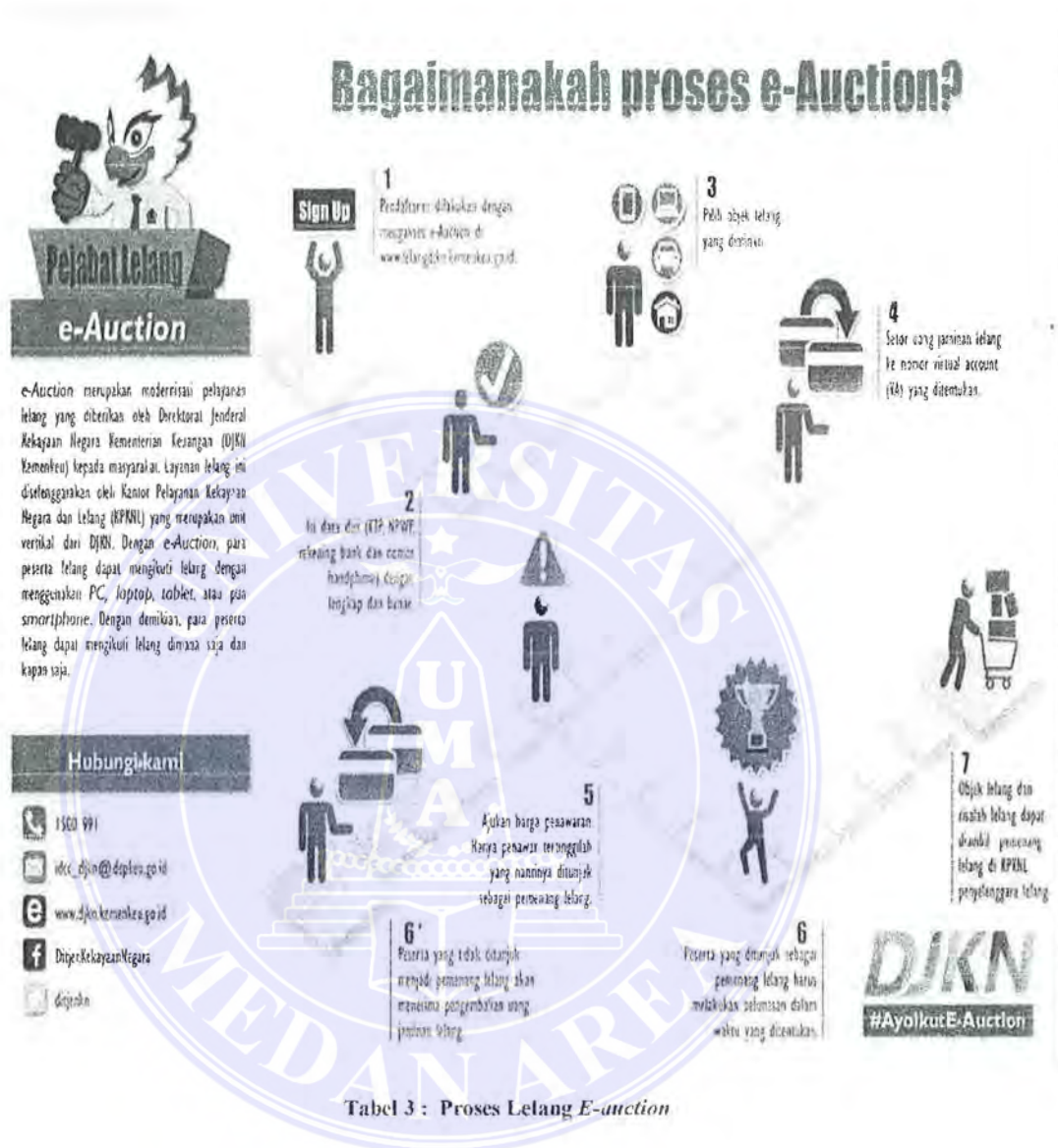


proses pengembalian uang jaminan, bendahara dapat mengakses menu “Pengembalian Uang Jaminan”. Setelah bendahara memilih lelang yang akan diproses pengembalian uang jaminannya, akan muncul tabel yang berisi daftar peserta beserta informasi rekeningnya.<sup>83</sup>

### 3. Pengumuman Hasil Lelang

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

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm. 27



Tabel 3 : Proses Lelang E-auction

### 3.2. Jenis-jenis Lelang

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdiri dari 3 (tiga) jenis yaitu: 1. Lelang Eksekusi, 2. Lelang Nonseksekusi wajib dan 3. Lelang Nonseksekusi Sukarela.

### A. 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, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN); Lelang Eksekusi pengadilan; Lelang Eksekusi pajak; Lelang Eksekusi harta pailit; Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT); Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP); Lelang Eksekusi barang rampasan; Lelang Eksekusi jaminan fidusia; Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai; Lelang Eksekusi barang temuan; Lelang Eksekusi gadai; Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 19 99 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### B. Jenis-jenis Lelang Noneksekusi wajib

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kategori Lelang Non Eksekusi Wajib, yaitu: Lelang Barang Milik Negara/Daerah; Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah; Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial; Lelang Barang Milik Negara



yang berasal dari aset eks kepabeanan dan cukai; Lelang Barang gratifikasi KPK; Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan; Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi; Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset; Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional

### C. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau Badan Swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Yang termasuk lelang Noneksekusi Sukarela adalah: Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero; Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan; Lelang Barang milik perwakilan negara asing; dan Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha swasta.

### 3.3. Fungsi dan Asas Lelang.

Lelang sebagai salah satu penjualan barang memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi privat dalam lelang karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli. Lelang dapat dikatakan berfungsi sebagai sarana transaksi jual beli barang yang dapat memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang.<sup>84</sup>

<sup>84</sup> Aryo Dharmajaya, 2009, Tinjauan Hukum Terhadap Lelang Atas Tanah dan Bangunan yang Tidak Dapat Dimiliki oleh Pemenang Lelang (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 158k/Pdt/2005), Tesis, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 19.

Fungsi lelang disamping mempunyai fungsi privat juga memiliki fungsi publik dalam pelaksanaannya, antara lain:

1. Mendukung *Law Enforcement* di bidang Hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Perpajakan, dan lain-lain yaitu sebagai bagian dari eksekusi suatu putusan;
2. Mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan dan pengurusan asset yang dimiliki atau dikuasai Negara;
3. Mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk Bea Lelang, Biaya Administrasi, Pajak Pph Pasal 25, dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)<sup>85</sup>

Selain fungsi diatas lelang juga mempunyai asas-asas. Lelang memiliki beberapa kelebihan berupa asas dalam pelaksanaannya yang seharusnya mempermudah pelaksanaan lelang. Asas-asas tersebut antara lain: Asas Transparansi, Asas Akuntabilitas, Asas Efisiensi, Asas *Certainty* (kepastian), dan Asas Keadilan.

Dalam lelang yang dilakukan melalui media Internet melalui media *online (e-commerce)* tidak terdapat adanya Pejabat Lelang yang memimpin langsung jalannya lelang. Sistem lelang *e-commerce* yang tergolong lebih modern ini memang sedikit berbeda dengan sistem lelang yang diterapkan di Indonesia saat ini (*e-auction*), dimana sistem lelang *e-auction* yang

<sup>85</sup> Ibid.

menganut kewajiban bahwa lelang yang dilaksanakan harus dengan kepengurusan Pejabat Lelang dari awal dimulainya proses lelang sampai pada tahap akhir.<sup>86</sup>

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun apabila dicermati dari klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu:<sup>87</sup>

#### 1. Asas Transparansi

Asas transparansi seperti yang telah dikemukakan pada merupakan asas yang paling penting yang membangun peraturan lelang, dimana segala akses informasi bagi para calon pembeli lelang tidak ada yang disembunyikan, dan masyarakat diperlakukan sama untuk ikut bersaing membeli barang.

Dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan melalui *e-auction* diatas, dapat diketahui bahwa, dalam pelaksanaan lelang tersebut, telah dilakukan pengumuman terlebih dahulu mengenai barang-barang yang akan dilelang dan para calon pembeli diberikan informasi sebanyak-banyaknya mengenai spesifikasi barang yang dilelang secara mendetail dimana didalam suatu halaman pada situs *e-auction*, berikut dengan pencantuman harga awal dan nilai limit, bahkan selain di situs *e-auction* pengumuman juga dilakukan di pengumuman melalui selebaran dan pengumuman koran.

<sup>86</sup> Yonani Bijak Maliki, 2015, Tinjauan Yuridis Keabsahan Jual Beli Lelang Melalui Internet, Skripsi Universitas Jember, Jember, Hal 24

<sup>87</sup> Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 45



Berdasarkan wawancara dengan Zulfikar Lubis selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang Pada KPKNL Medan, disampaikan bahwa pengumuman lelang memang wajib dibuat sebelum pelaksanaan lelang dengan selengkap-lengkapnyanya dan apa adanya, termasuk besarnya nilai limit dan uang jaminan serta spesifikasi barang milik daerah yang hendak dilelang, agar peminat yang membacanya jelas dan tidak menimbulkan kesalahan di kemudian hari. Pengumuman lelang diumumkan di masyarakat umum melalui media cetak dan media elektronik untuk mengumpulkan peserta lelang.<sup>88</sup>

## 2. Asas *Certainty* (kepastian)

Asas ini mengandung pengertian bahwa harus ada kepastian untuk melindungi masyarakat, terutama para peserta lelang. Asas kepastian mencakup kepastian berkaitan dengan apakah lelang jadi terlaksana atau tidak, berkaitan dengan tempat pelaksanaan lelang, dan berkaitan dengan uang jaminan yang sudah dibayarkan calon pembeli apabila lelang tidak jadi atau dibatalkan pelaksanaannya atau uang jaminan terhadap peserta lelang yang tidak menang apakah akan dikembalikan.

Dalam kaitannya dengan prosedur lelang *e-auction* diatas, sesuai dengan esensi dari asas kepastian hukum, apakah lelang jadi terlaksana atau tidak, hal ini menyangkut pembatalan lelang. Dan jika lelang terjadi maka akan ada pemberitahuan kepada calon pembeli lelang.<sup>89</sup> Tempat pelaksanaan lelang hanya terdapat pada situs *e-auction* itu sendiri, tidak ada situs lain yang mewakili keberadaan *e-auction*.

<sup>88</sup> Zulfikar Lubis, *Wawancara*, Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Medan, Kota Medan, (Medan: 4 Mei 2018)

<sup>89</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, Pasal 11

### 3. Asas Kompetisi

Pada pelaksanaan lelang selalu terdapat kompetisi didalamnya. karena dalam lelang, setiap penawar, baik perorangan maupun badan hukum berlomba-lomba mendapatkan harga terbaik agar mereka mendapatkan barang yang diinginkannya tersebut. Lelang dilakukan untuk membentuk harga terbaik dari suatu barang yang dinilai baik pula oleh para peminatnya. Kaitannya dengan proses lelang *e-auction* diatas, bahwa benar didalam proses penawaran barang dalam lelang *e-auction* tersebut sangat jelas terdapat kompetisi pengajuan penawaran dari para calon pembeli. Dimana calon pembeli tidak saling bertemu-satu sama lain, sehingga tidak ada kerja sama antara sesama pembeli untuk menciptakan harga yang minimal yang akan merugikan pihak kreditur dan tidak akan terjadi intimidasi antara sesama pembeli sehingga harga yang tercipta merupakan harga yang optimal.

Berdasarkan wawancara dengan Fadly Nur selaku Pejabat Lelang Kelas I Pada KPKNL Medan, disampaikan bahwa peserta lelang *e-auction* tidak mengetahui antara penawaran satu peserta dengan penawaran peserta lainnya, bahkan pejabat lelang sekalipun tidak akan mengetahui penawaran dari masing-masing peserta sampai lelang *e-auction* ditutup oleh sistem.<sup>90</sup>

### 4. Asas Efisiensi

<sup>90</sup> Fadly Nur, *Wawancara*, Pejabat Lelang Kelas I Pada KPKNL Medan, Kota Medan, (Medan: 8 Mei 2018)



Asas efisiensi adalah asas yang menyangkut dalam hal tempat pelaksanaan lelang serta waktu lelang yang telah ditemukan, serta mengenai transaksi lelang. Berkaitan dengan proses pelaksanaan lelang secara *e-auction* hal tersebut diatas, maka :

1. Tempat pelaksanaan lelang melalui lelang online yang diwadahi oleh *e-auction* hanya dilakukan didalam situs *e-auction*. tidak ada situs lain yang mewakili *e-auction*.
2. Penawaran, lelang ini sifatnya lebih praktis, karena dapat dilakukan dimana saja, dikantor, dirumah, dan di berbagai tempat dimana tersedia layanan internet, tidak perlu berkumpul pada suatu tempat seperti lelang konvensional yang mengharuskan para calon pembeli berpindah-pindah, terlebih jika perlu mengeluarkan biaya, maka hal tersebut dinilai kurang efisien karena perlunya usaha tambahan (*extra effort*) dari calon pembeli baik dari transportasi, energi, dan biaya. Sedangkan melalui *e-auction* calon pembeli lelang tidak perlu melakukan hal tersebut, karena proses penawaran (*bidding*) dapat dilakukan dimana-pun calon pembeli berada selama terdapat jaringan internet.
3. Efisiensi waktu pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui *e auction* Pelaksanaan lelang tidak terpaut dalam 1 (satu) waktu saja, melainkan bahwa lelang terjadi setiap hari dan dalam 1 (satu) hari terdapat 2 (dua) sesi. Hal ini sudah pasti terjadi setiap harinya, selalu ada lelang kecuali hari Sabtu dan Minggu atau hari libur.<sup>91</sup> Maka dari itu para peserta lelang tidak perlu

<sup>91</sup> Zulfikar Lubis, *Wawancara*, Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Medan, Kota Medan, (Medan: 7 Mei 2018)



menunggu pengumuman lelang terlebih dahulu. cukup dengan membuka situs *e-auction* pada setiap sesi yang diinginkan.

4. Transaksi pembayaran lelang. pembayaran pokok lelang dari pemenang lelang dilakukan pada hari ketiga setelah dilakukan lelang, sesuai tata tertib yang di keluarkan oleh *e-auction* itu sendiri. Dalam 5 (lima) hari kerja ditentukannya pemenang lelang. pemenang wajib membayar pokok lelang dan biaya Lelang. apabila wanprestasi. maka uang jaminan yang sebelumnya telah disetorkan menjadi hangus dapat langsung secara otomatis masuk ke kas Negara. Yang menentukan terjadinya wanprestasi adalah Pejabat lelang. Pejabat lelang dapat memantau apabila ada pemenang atau pembeli lelang yang tidak membayar dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja maka penetapannya sebagai pemenang lelang akan dibatalkan.

#### 5. Asas Akuntabilitas

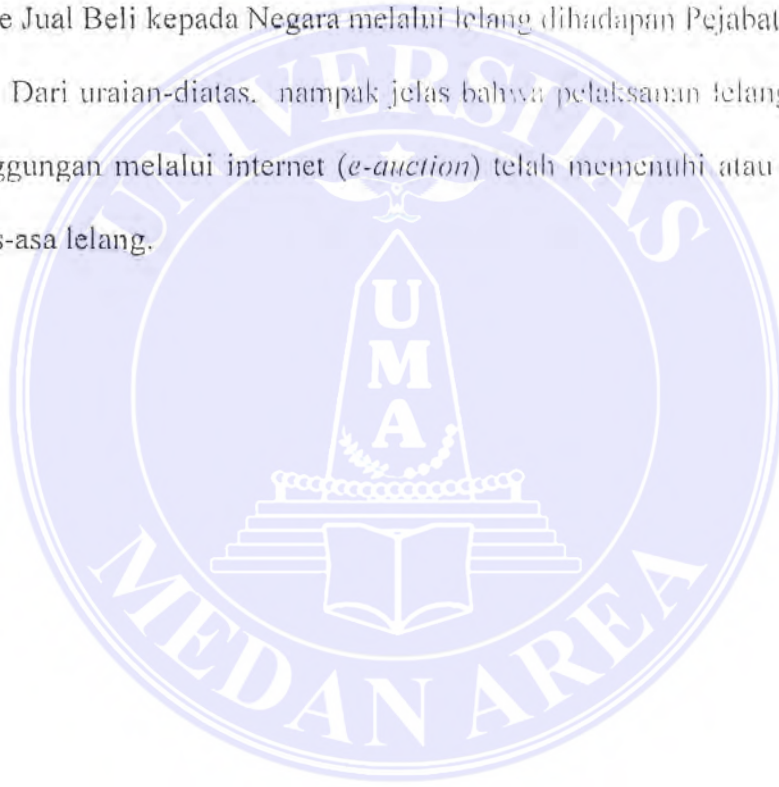
Dalam asas ini, ditentukan bahwa lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang, dan hasilnya harus dituangkan dalam Risalah Lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang. Artinya, dalam pelaksanaan lelang dapat dipertanggung jawabkan. Asas akuntabilitas tercermin dari :

1. Yang melakukan lelang adalah pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Lelang. Walaupun lelang dilakukan secara *e-auction*;
2. Terhadap prosedur lelang melalui *e-auction* pasti jelas karena pejabat lelang selaku pemimpin lelang tidak dapat melakukan *kongkalikong* mengenai penawaran satu calon dengan calon pembeli. karena pejabat lelang tidak bias

mengetahui/mengintip antara penawaran calon pembeli satu dengan yang lain sampai dengan lelang ditutup dan tidak bisa mengajukan penawaran lain.<sup>92</sup>

3. Lelang harus diakhiri dengan pembuktian Risalah Lelang (harus akta autentik). Walaupun lelang dilakukan melalui *e-auction* Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang yang berfungsi sebagai: Berita Acara Lelang dan Akte Jual Beli kepada Negara melalui lelang dihadapan Pejabat Lelang.<sup>93</sup>

Dari uraian-diatas, nampak jelas bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auction*) telah memenuhi atau sesuai dengan asas-asas lelang.



<sup>92</sup> Fadly Nur, *Wawancara*, Pejabat Lelang Kelas I Pada KPKNI, Medan, Kota Medan, (Medan: 8 Mei 2018)

<sup>93</sup> Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, Persyaratan dan Ketentuan, Angka 15



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 2/3/23

Access From (repository.uma.ac.id)2/3/23



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dan telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum bagi pembeli sebagai pemenang lelang dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*), yaitu: Perlindungan yang diberikan oleh *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum lelang di Indonesia, IIR, dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
  - A. **Perlindungan hukum secara preventif** diberikan oleh *Vendu Reglement* terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas peralihan hak obyek lelang, serta dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, dimana dalam Pasal 4 menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
  - B. **Perlindungan hukum secara represif** diberikan oleh IIR dalam hal pengosongan obyek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan obyek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri. Namun akan timbul masalah jika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang dibelinya dikarenakan:
    - a. **Adanya gugatan dari pihak debitor** ataupun pihak ketiga, berakibat tidak sah atau batalnya lelang dikarenakan putusan pengadilan yang timbul karena adanya gugatan dari debitor atau pihak ketiga, akan ada

akibat hukum terhadap pembeli. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Hal ini berlaku sejak jual beli lelang baru pada tahap setelah penunjukan pembeli lelang sebagai pemenang, maupun setelah barang objek lelang telah dilakukan penyerahan baik penyerahan nyata atau fisik melalui pengosongan maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di kantor pertanahan. Sedangkan dari hasil lelangnya maka akan dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditor atau termohon eksekusi atau pemegang hak tanggungan.

b. **Susahnya pengosongan.** Terhadap permasalahan ini, pembeli/pemenang lelang dapat membuat permohonan kepada pengadilan untuk melakukan eksekusi pengosongan objek lelang tersebut dengan menunjukkan risalah lelang yang dalam hal ini memiliki kekuatan sama dengan putusan pengadilan, dikarenakan risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Selain sebagai dasar permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan, risalah lelang juga dapat digunakan sebagai dasar balik nama ke BPN tanpa harus meminta persetujuan terlebih dahulu kepada debitor ataupun pemilik sertifikat objek hak tanggungan sebelumnya.



2. Proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*), adalah proses pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui media (internet maupun surat elektronik) terbuka untuk umum, dilakukan tanpa kehadiran peserta lelang dihadapan pejabat lelang dan pejabat penjual dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dengan penawaran tertulis. Proses pelaksanaan yaitu:

A. **Proses Pra Lelang *e-auction***, yaitu: 1) Persiapan Lelang oleh Bendahara Penerima, Persiapan Lelang oleh Pejabat lelang, 3) Persiapan lelang oleh Peserta.

B. **Proses Lelang *e-auction***, yaitu: 1) Peserta Memilih dan Mengikuti Lelang, 2. Pemeriksaan Uang Jaminan Lelang, 3. Pemeriksaan Peserta Lelang, 4. Unggah File Kepala Risalah Lelang, 5. Pengiriman Penawaran, 6. Penetapan Pemenang Lelang/ Pembatalan Lelang/ Lelang Tidak Ada Penawaran.

C. **Proses Pasca Lelang *e-auction***, yaitu : 1. Arsip Lelang, 2. Pengembalian Uang Jaminan, 3. Pengumuman Hasil Lelang.

3. Lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet (*e-auctions*) memberikan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak tersebut yaitu:

A. **Bagi Penjual/ Kreditur**, Kreditur dapat mengajukan eksekusi lelang tanpa melalui proses penagihan jika debitur cidera janji (*parate eksekusi*), hal ini akan memberikan kepastian bagi kreditur untuk pengembalian hutang debitur. Dan Pengembalian dapat optimal dengan sistem lelang melalui *e-auction*.



**B. Bagi Debitur.** Dengan optimalnya penawaran melalui *e-auction* memberikan kepastian bagi debitur untuk melunasi hutangnya dari hasil penjualan barang jaminan melalui *e-auction*. Dan kemungkinan debitur mendapat sisa penjualan akan lebih besar jika dilakukan dengan pelaksanaan lelang *e-auction*.

**C. Bagi Pemenang Lelang/Pembeli.** Setelah ditunjuk sebagai pemenang lelang termasuk Pemenang lelang hak tanggungan melalui *e-auction* Pembeli akan mendapatkan rislah lelang sebagai akte otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini akan memberikan kepastian hukum atas objek yang dibelinya.

## 5.2. Saran

Berdasarkan pada pembahasan masalah sebelumnya, ada beberapa saran yang dapat diajukan, yaitu:

1. Paradigma masyarakat yang telah salah memahami tentang lelang sebagai suatu penjualan yang hanya menguntungkan satu pihak. Ditambah lagi maraknya penipuan yang berkedok lelang online yang muncul dikalangan masyarakat akhir-akhir ini. Mengharuskan Pemerintah (dalam hal ini DJKN) untuk lebih gencar dalam melakukan sosialisasi tentang mekanisme penjualan lelang secara elektronik (*e-auction*) yang baik dan benar. Sosialisasi lelang *e-auction* akan meningkatkan minat masyarakat untuk ikut serta dalam lelang *e-auction*. Dengan sosialisasi *e-auction* masyarakat akan terhindar dari penipuan yang berkedok lelang online, sehingga lelang

*e-auction* dapat menjadi alternatif jual beli yang terpercaya sehingga tujuan *e-auction* untuk mewujudkan lelang yang lebih efisien, transparan dan akuntabel, mengikuti perkembangan teknologi serta menjawab kebutuhan masyarakat sekaligus meningkatkan penerimaan negara bukan pajak akan tercapai.

2. Terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas kepemilikan obyek lelang, maka diperlukan adanya perombakan norma-norma dalam *Vendu Reglement*, juga peraturan teknis pelaksanaan lelang agar tidak menimbulkan celah hukum yang merugikan bagi pihak debitur, kreditur, pemenang lelang, serta pihak-pihak lain yang berkepentingan. Hal ini juga mengingat bahwa norma-norma yang terdapat dalam *Vendu Reglement* sudah tidak relevan lagi dalam perkembangan hukum yang pesat saat ini. Sehingga perlu dibuat Undang-undang Lelang sebagai dasar dan acuan pelaksanaan lelang di Indonesia.
3. Untuk Kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui *e-auction* maka seharusnya eksekusi pengosongan yang dalam HIR dinyatakan kewenangan dari Pengadilan Negeri (viat eksekusi pengadilan), seharusnya nanti dalam Undang-undang lelang pengganti *Vendu Reglement* menjadi kewenangan dari Pejabat lelang/ KPKNL selaku penyelenggara lelang. Karena pembeli lelang/pemenang lelang selama ini menganggap segala sesuatu terkait objek yang dilelang adalah kewenangan pejabat lelang/ KPKNL. termasuk dalam eksekusi pengosongan atas objek

lelang.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/3/23

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)2/3/23



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 2/3/23

Access From ([repository.uma.ac.id](http://repository.uma.ac.id))2/3/23



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU BUKU

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta.
- Bahsan, M., 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1. Cet. XII*, Djambatan, Jakarta.
- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009 *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Fernando Manullang, 2016, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Imam Jauhari, 2002, *Teori Hukum*. Pusataka Bangsa Press. Medan
- Muchdarsyah Sinungan, 1984, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, PT. Bina Aksara, Jakarya, Cet. II.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- M. Yahya Harahap, 1995, *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya.

- Purnama Tioria Sianturi, 2002, *Tanggung Jawab Kantor Lelang Negara. Penjual Pembeli dan Balai Lelang Dalam Penjualan Aset Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Studi Kasus di Kantor Lelang Negara Medan Kurun Waktu 1999-2000)*, Tesis, Tidak Diterbitkan. Program Magister Hukum Pascasarjana Universitas Sumatera Utara. Medan.
- Purnama Tioria Sianturi, 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Mandar Maju. Bandung.
- Rachmadi Usman, 2016. *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, Jakarta
- Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Alumni. Bandung.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. 1999. Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung
- Satjipto Rahardjo, 2012. *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Syamsul Arifin, dkk., 2015, *Pengantar Falsafah Hukum*, Ciptapustaka Media, Bandung.
- Syamsul Arifin, dkk., 2015, *Pengantar Hukum Indonesia*. Ciptapustaka Media, Bandung.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- S. Mantayborbir, Imam Jauhari, Agus Hari Widodo, 2002. *Hukum Piutang dan Lelang Negara*. Pusataka Bangsa Press. Medan.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana*, Jakarta.

## B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3).



- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-undang Republik Indonesia No 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908: 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85).
- Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 189, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5348).
- Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 51).
- 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 Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui Surat Elektronik (*Email*) Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;
- Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.