

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

Dalam melakukan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Online (E-Auction), KPKNL Padang menggunakan beberapa peraturan yang digunakan sebagai acuan. Adapun peraturan-peraturan yang digunakan adalah sebagai berikut.

1. Staatsblad 1908 Nomor 189 tentang Vendu Reglement
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90 Tahun 2016 Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2.1.1 Konsep Dasar Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak yang menjamin hak atas tanah dan benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah. Namun untuk setiap obyek Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan sebagai obyek Hak Tanggungan. Dalam lebih dari 30 tahun sejak diaturnya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan yang telah ditetapkan fungsi dan tuugasnya belum dapat memberikan hasil maksimal, akibat dari belum adanya aturan yang membahas dan mengatur secara lengkap terkait dengan Hak Tanggungan tersebut. Aturan-aturan yang diberlakukan masih bergantung kepada aturan pada zaman kolonial Belanda.

Karena ketidaksesuain akan keadaan baru dan adanya perbedaan penafsiran tersebut dibentuklah undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan tujuan :

1. Memberikan posisi utama atau didahului kepada pemegang Hak Tanggungan atau disebut juga Kreditur
2. Hak Tanggungan akan selalu mengikat obyek yang dijaminakan dimanapun obyek itu berada
3. Dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan mengikat secara jelas pihak ketiga
4. Pelaksanaan eksekusi yang jelas dan pasti.
5. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali sudah ditetapkan didalam perjanjian.

2.1.2 Obyek Hak Tanggungan

Pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, telah menetapkan obyek Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha
2. Hak Pakai atas Tanah Negara, dimana disebutkan untuk hak ini harus terlebih dahulu didaftarkan
3. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang keberadaannya telah ada atau akan ada yang menjadi kesatuan dengan tanah tersebut, selain itu kepemilikannya harus tercantum didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2.1.3 Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dengan :

1. tahap pemberian Hak Tanggungan

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dengan adanya janji untuk memberikan jaminan sebagai pelunasan utang dengan memberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2. tahap pendaftarannya Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT dengan cara mengirimkan APHT dan dokumen yang diperlukan ke Kantor Pertanahan, untuk kemudian didaftarkan selambat-lambatnya 7 hari setelah APHT ditandatangani. Pada sertifikat Hak tanggungan akan tertera "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

irah-irah ini melambangkan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam pelaksanaan *parate executie* atas hak atas tanah obyek HT dan HMSRS.

Sebelum melakukan Pembebanan Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang
2. Wajib didaftarkan secara umum ke kantor pertanahan
3. Dapat dipindahtangankan
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan Hak tanggungan (Budiyanto, 2015).

2.1.4 Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dijelaskan pada pasal 10 UUHT harus dilakukan dengan melakukan sebuah perjanjian terlebih dahulu dengan menjadikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang disebutkan didalam perjanjian utang dan piutang. Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam proses pembebanan hak atas tana, atau disebut PPAT.

Dipasal 11 selanjutnya dijelaskan komponen penting yang harus ada dalam sebuah Akta Pemberian Hak Tanggungan :

1. identitas pemegang (pemberi piutang/debitur) dan pemberi Hak Tanggungan (pihak berutang/kreditur)

2. domisili atau tempat tinggal pihak yang bersangkutan, apabila ada yang berada atau tidak sedang menetap di Indonesia maka harus tetap mencantumkan wilayah pilihan di Indonesia, apabila tidak dicantumkan maka kantor PPAT tempat pembuatan Akta akan dianggap sebagai wilayah yang dipilih.
3. Besaran nilai tanggungan
4. Deskripsi merinci terkait obyek Hak Tanggungan.

Dalam akta pemberian Hak Tanggungan juga akan dicantumkan janji-janji antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan, termasuk janji bahwa perjanjian akan batal demi hukum, apabila pihak pemberi Hak Tanggungan melanggar perjanjian, yang akan menyebabkan Pihak penerima Hak tanggungan dapat memiliki obyek Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan untuk memenuhi syarat publisitas melalui pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat. Kemudian Kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam sertifikat tersebut akan terdapat iah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang akan memiliki kekuatan eksekutorial.

2.1.5 Hapusnya Hak Tanggungan

Terkait dengan terhapusnya Hak Tanggungan dijelaskan dalam pasal 18 UUHT yang menyebutkan ada beberapa hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan :

1. Lunasnya atau utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Karena Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan utang tadi, namun apabila utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tadi sudah dilunasi maka menyebabkan Hak Tanggungan ikut terhapus.
2. Pemegang Hak Tanggungan memberikan kembali atau melepaskan Hak Tanggungan.
3. Dalam hal ini perlu diberikan pernyataan tertulis bahwa pemegang Hak Tanggungan melepaskan Hak Tanggungannya kepada pemberi Hak Tanggungan.
4. pembersihan Hak Tanggungan oleh Ketua Pengadilan Negeri
5. Pembersihan Hak Tanggungan ini terjadi karena adanya permohonan oleh pembeli obyek Hak Tanggungan agar tanah yang sudah ia beli dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
6. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. (Endratno, 2019)

2.2 Konsep Dasar Lelang

2.2.1 Sejarah Lelang di Indonesia

Di Indonesia, lelang sendiri sudah dikenal sejak tahun 1908, jauh sebelum Indonesia Merdeka. Saat itu Lelang sudah dikenal dan diatur melalui peraturan lelang yang pada saat itu berlaku untuk warga belanda yang pada saat itu ada di

Indonesia. Peraturan itu diterbitkan oleh pemerintahan hindia Belanda, yaitu Staatsblad 1908 Nomor 189 tentang Vendu Reglement. Terbitnya peraturan ini menjadi dasar dibentuknya Inspeksi Lelang yang bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan. Terus terjadi perubahan dan penggantian dalam pelaksanaan lelang, seperti perubahan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang dibentuk pada tahun 1991, kemudian diganti menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), hingga sejak tahun 2006 diubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Peraturan lelang pun ikut terus mengalami penyempurnaan, hingga terakhir pada tahun 2020 diterbitkannya Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Hidayat & Royani, 2020)

2.2.2 Pengertian lelang

Lelang merupakan salah satu bentuk penjualan atas barang yang bersifat terbuka untuk khalayak ramai dengan proses adanya penawaran harga secara tertulis atau langsung dari peserta yang mengikuti lelang untuk mencapai harga tertinggi. Setiap pelaksanaan lelang harus lebih didahulukan pengumuman lelang agar masyarakat dapat mengetahui dan mengikuti terjadinya lelang.

2.2.3 Asas-asas lelang

1. Asas transparansi atau keterbukaan

Asas ini menjadi salah satu penyongkong dalam melaksanakan kegiatan lelang yang adil. Dengan adanya keterbukaan maka masyarakat akan mendapatkan hak yang sama dalam mengikuti lelang, tidak ada hal yang ditutupi demi suatu kepentingan. (Tista, 2013)

2. Asas Kepastian (certainty)

Asas kepastian hukum atas pelaksanaan lelang yang terjadi mengindikasikan bahwa setiap proses dalam lelang dari permohonan hingga pembatalan lelang sudah diatur secara jelas sehingga memberikan perlindungan tidak hanya bagi pembeli obyek lelang tetapi juga penjual (Tista, 2013)

3. Asas Kompetisi dan bersaing

Dalam proses proses lelang terdapat penawaran yang dilakukan oleh para peserta lelang, dengan adanya daya saing antara para peserta lelang akan membantu meningkatkan nilai dan harga dari obyek lelang tersebut (Endratno, 2019).

4. Asas Efisiensi

Dalam prosesnya, pelaksanaan lelang menjadi salah satu cara yang efisien dalam melakukan penjualan karena penjualan tersebut sudah lebih dulu ditentukan waktu dan tempat dilaksanakan lelang, yang akan meningkatkan pelaksanaan lelang itu sendiri

5. Asas Akuntabilitas

Setiap lelang yang sudah dilaksanakan, setiap hasil penawaran rincian harga dan detail dari obyek lelang harus dicantumkan dalam dokumen lelang, hal ini mendukung bahwa setiap kegiatan lelang yang dilakukan dapat dipertanggungjawabkan.

2.2.4 Jenis-Jenis Lelang

Didasarkan pada PMK 213 tahun 2020, terdapat beberapa jenis lelang :

1. Lelang Eksekusi

merupakan lelang yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi sebuah putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang setara atau disamakan dengan itu, dan/ atau ketentuan dalam peraturan undang-undang.

2. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang yang harus dilaksanakan karena ketentuan peraturan perundang-undangan

3. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang yang dilaksanakan atas dasar sukarela dalam hal penjualan barang-barang milik swasta, pribadi atau perorangan serta badan hukum atau badan usaha

4. Lelang Noneksekusi Sukarela Terjadwal Khusus

Lelang yang dilaksanakan secara tertentu, rutin dan terencana oleh penyelenggara lelang (Triono & Aditya Wirawan, 2020)

2.3 Teori Hukum

2.3.1 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan kondisi disaat semua bentuk perilaku, tindakan yang dilakukan baik oleh perorangan atau berkelompok terikat pada wadah atau batasan yaitu hukum. Dengan adanya batasan yang mengatur membantu dalam menegakkan setiap tusi untuk menegakkan kepastian hukum. Kepastian hukum ini dinilai secara normatif, dimana setiap peraturan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah penegakan hukum tanpa memandang siapa yang

melakukan. Kepastian hukum membuat setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan suatu tindakan.

Menurut Gustav Radbruch terkait dengan kepastian hukum, menjelaskan ada 4 hal yang berhubungan dengan kepastian hukum, yaitu pertama bahwa hukum itu positif, kedua bahwa hukum itu didasarkan pada kenyataan dan fakta yang ada, ketiga, bahwa fakta dijelaskan dengan rinci untuk menghindari adanya kesalahan dalam penafsiran, dan terakhir, hukum positif tidak boleh mudah diubah

Teori kepastian hukum ini jika dikaitkan kepada Lelang hak tanggungan, berkaitan dengan pertanggungjawaban kreditur dan debitur dalam suatu perjanjian kredit, sehingga apabila seorang kreditur ataupun debitur melanggar perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, akan menimbulkan akibat hukum yang mengaturnya.

2.4 Konsep Dasar Lelang e-auction

Lelang e-Auction atau lelang berbasis pada Aplikasi (online) merupakan terobosan dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pelaksanaan lelang di Indonesia. Dewasa ini, segala bentuk kemajuan teknologi telah banyak membantu segala bentuk aktifitas masyarakat, tidak hanya dari segi sosial, hiburan, ekonomi tetapi telah menyongkong segala sisi kehidupan manusia. Lelang online ini sendiri sudah lama dikembangkan, dan terus mengalami penyempurnaan seiring dengan proses pelaksanaannya. Dulunya dalam proses pelaksanaan lelang, para peserta lelang harus ikut dan hadir dalam pelaksanaan lelang, hingga saat ini dengan adanya lelang e-Auction ini yang berbasis web dan aplikasi, yang disebutkan dalam PMK 213/2020 terkait lelang tanpa kehadiran peserta lelang,

mampu dan dapat mengikuti lelang melalui web domain yang sudah disediakan yaitu www.lelang.go.id dan aplikasi mobile basis android yang dapat diunduh melalui playstore dengan nama Lelang Indonesia.

Lelang e-Auction ini sudah mengakomodir pelaksanaan semua jenis lelang, dan penawaran dalam bentuk :

1. Penawaran tertutup atau disebut (closed bidding) dimana dalam penawaran tertutup ini, penawaran yang sudah ditawarkan oleh peserta lelang hanya dapat diketahui oleh peserta lainnya setelah daftar penawaran sudah dibuka oleh Pejabat lelang.
2. Penawaran terbuka atau disebut (open bidding) dimana para peserta lelang dapat langsung mengetahui penawaran yang telah ditawarkan oleh peserta lain.

E-auction sendiri memiliki beberapa fitur dan terdiri atas 2 sisi yang berbeda, yaitu dari sisi Pejabat Lelang dan sisi peserta lelang :

1. Sisi Peserta Lelang atau Front-end

E-auction apabila dilihat dari pandangan sebagai peserta lelang maka kita akan melihat daftar barang yang sedang dilelang di portal lelang, tampilan ini dapat diakses tanpa perlu mendaftarkan atau sign in terlebih dahulu.

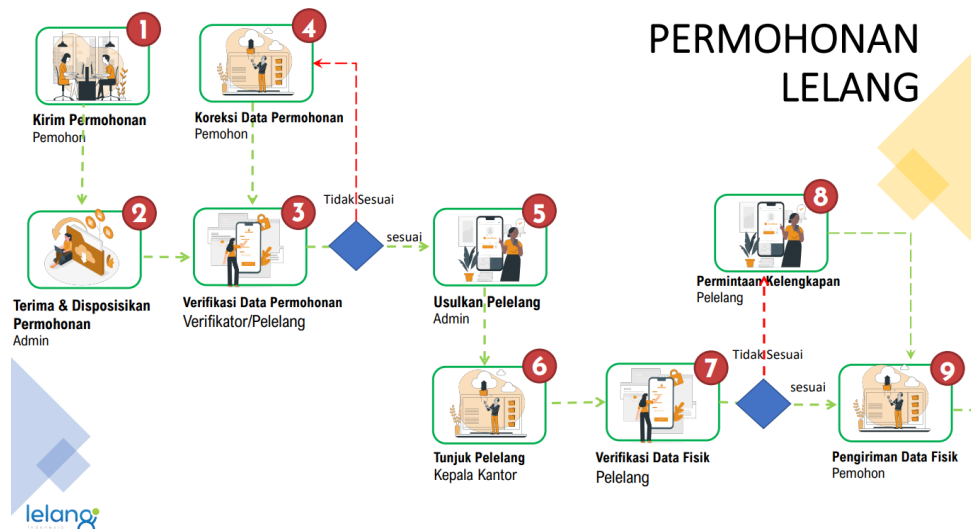
Namun, apabila peserta lelang ingin melakukan penawaran dan mengikuti lelang, kita harus mengikuti beberapa ketentuan yang diatur, seperti pembuatan akun, pendaftaran diri dengan syarat dan dokumen yang diperlukan, aktivasi, mengunggah data dan beberapa ketentuan lainnya.

2. Sisi Pejabat Lelang atau Back-end

Sebagai pejabat lelang yang bertugas untuk menerima dan menindaklanjuti permohonan yang masuk di aplikasi lelang, maka pejabat lelang harus lebih dulu memasukkan akun masing-masing.

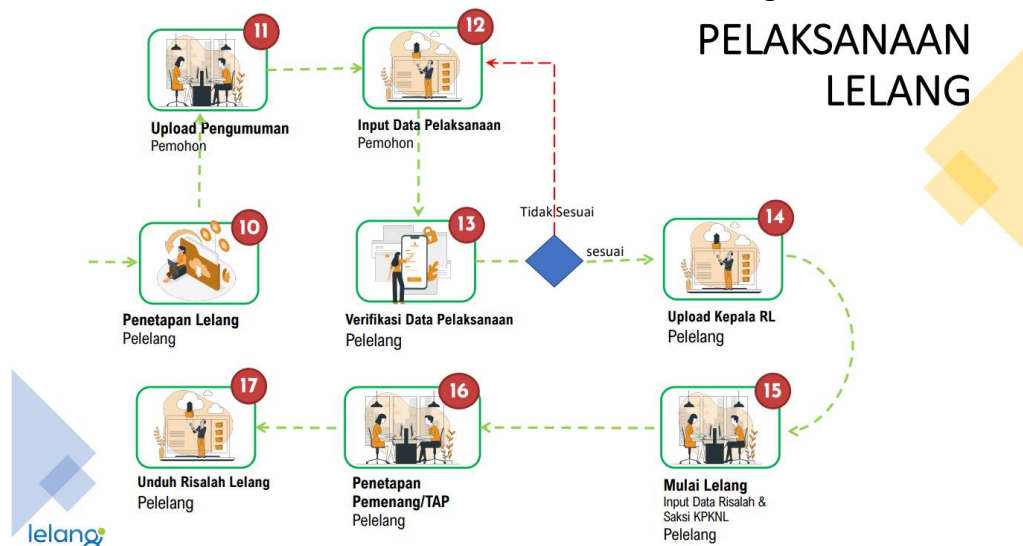
2.4.1 Tata cara permohonan hingga pelaksanaan Lelang (e-Auction) melalui lelang.go.id

Gambar 2. 1 Proses Permohonan Lelang



Sumber : Modul Aplikasi Portal Lelang Indonesia

Gambar 2. 2 Proses Pelaksanaan Lelang



Sumber : Modul Aplikasi Portal Lelang Indonesia

1. Pengajuan Permohonan Lelang

Pemohon lelang atau peserta lelang lebih dulu mengakses portal lelang, kemudian membuat akun terlebih dahulu mengisi email dan melakukan verifikasi melalui email yang dikirimkan ke dalam alamat email yang sudah didaftarkan

Gambar 2. 3 Pendaftaran Akun

Yth. Novya Helmanda

Pendaftaran akun Anda di Portal Layanan Lelang DJKN berhasil. Berikut ini informasi akun Anda:

Alamat Email : yhelmanda@gmail.com

Harap diingat bahwa akun Anda baru dapat digunakan setelah Anda mengaktifkannya dengan mengunjungi tautan berikut ini:

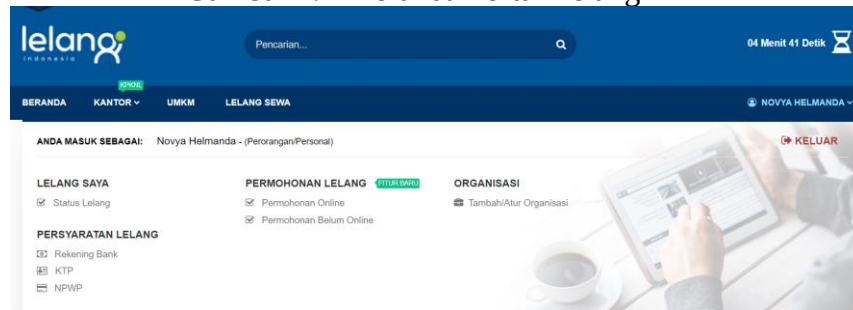
[Aktifkan Akun Saya](#)

Sumber : diolah oleh penulis

2. Kemudian, mengaktifkan akun melalui link yang sudah dikirimkan, dan melakukan login dengan email dan kata sandi yang sudah didaftarkan diportal lelang

3. Setelah memasukkan akun, maka nama peserta lelang akan muncul di laman.

Gambar 2. 4 Beranda Portal Lelang



Sumber : Portal Lelang.go.id

4. Akan ada beberapa menu yang ditampilkan. Namun harus lebih dulu memasukkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mengkonfirmasi identitas seperti pengisian KTP,NPWP dan data rekening bank.
5. Pemohon lelang mengajukan Permohonan lelang dengan tampilan berikut.

Gambar 2. 5 Pengajuan Permohonan Lelang

Sumber : Portal Lelang.go.id

6. Kemudian pemohon mengajukan dokumen bersifat khusus yang harus disampaikan Ketika proses permohonan lelang.

7. Tahapan Proses Menerima Permohonan Lelang yang masuk oleh admin KPKNL.

Berdasarkan dengan sisi back-end, akan terdapat beberapa submenu yang menandakan permohonan lelang online yang masuk. Nantinya akan terdapat kolom untuk melanjutkan lelang yang belum ditindaklanjuti. Admin KPKNL akan menunjuk pegawai yang akan memeriksa data yang sudah diupload oleh pemohon lelang. Setelah ditunjuk maka permohonan lelang tadi berlanjut ke proses selanjutnya.

8. Tahapan Verifikasi data digital

Tahapan ini dilakukan oleh petugas yang sudah diditunjuk sebelumnya. Dimana petugas yang akan melakukan verifikasi atau disebut verifikator akan melalui 4 tahapan yaitu :

- a. Tahapan verifikasi dokumen-dokumen digital yang sudah disampaikan oleh pemohon lelang. Terkait dengan apakah data dan dokumen sudah lengkap, sesuai dan dijamin keabsahannya.
- b. Apabila terdapat beberapa dokumen yang tidak sesuai, maka akan terdapat kolom catatan terkait kesalahan dokumen yang akan muncul di laman pemohon lelang
- c. Apabila tahapan dokumen sudah selesai, maka dilanjutkan verifikasi form. Dalam proses ini, verifikator akan mengecek keaslian identitas pemohon lelang, identitas penjual lelang dan data lain yang sudah dimasukkan pemohon lelang. Sama halnya dengan tahapan verifikasi

dokumen, maka tahapan ini juga terdapat catatan untuk koreksi yang belum sesuai.

d. Tahapan selanjutnya adalah verifikasi lot lelang, yang berisi informasi terkait nilai limit lelang. Uang jaminan, barang dan semua yang terkait dengan obyek lelang, juga tersedia catatan untuk pemebritahuan koreksi.

9. Apabila setiap objek lelang sudah diverifikasi, dan setiap koreksi sudah diperbaiki oleh pemohon lelang maka dapat dilanjutkan ke tahap terakhir

10. Tahapan konfirmasi untuk memastikan Kembali bahwa setiap verifikasi data sudah sesuai dan benar.

11. Setelah selesai, maka verifikasi harus terlebih dahulu untuk menetapkan batas waktu kepada pemohon lelang untuk mengirimkan berkas berkas fisik ke kpknl dengan batas waktu 14 hari sejak verifikasi sudah dinyatakan selesai.

12. Tahapan Usulan Pejabat Lelang

Setelah tahap verifikasi dokumen selesai dilakukan, admin kpknl akan mengusulkan pejabat lelang yang akan melaksanakan lelang.

13. Tahapan Penunjukan Pejabat Lelang

Dalam hal penunjukan Pejabat Lelang, kepala kpknl yang memiliki kewenangan untuk menetapkan pejabat lelang. Kepala KPKNL dapat langsung menunjuk dari usulan yang sudah dipilih oleh admin kpknl, namun dapat menunjuk pejabat lelang lain.

14. Tahapan Verifikasi Dokumen fisik

Verifikasi dokumen fisik dilakukan oleh pejabat lelang, pengecekan fisik ini mengkonfirmasi dokumen, form, lot lelang dan konfirmasi akhir yang sudah dimasukkan oleh pemohon lelang tadi, apakah sudah sesuai atau belum sesuai. Nantinya akan dicetak dokumen HPKB yang berisikan apakah dokumen fisik sudah sesuai atau belum. Apabila belum, maka pemohon lelang akan diminta untuk melakukan kelengkapan dokumen Kembali, dan apabila sudah benar akan dilanjutkan tahapan penetapan lelang.

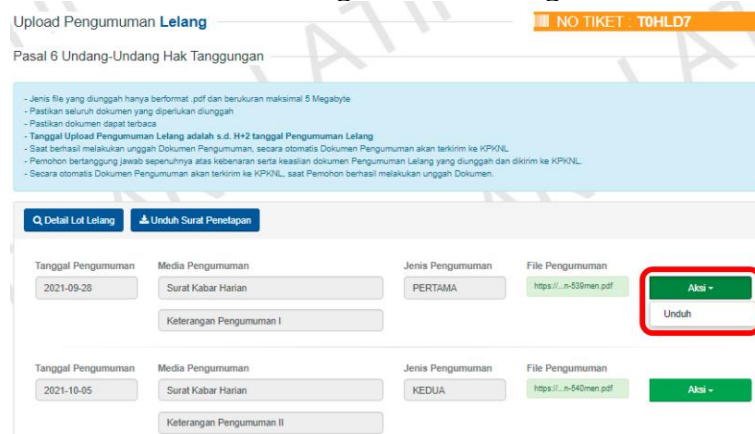
15. Tahapan Penetapan lelang

Tahapan ini akan dilanjutkan oleh pejabat lelang yang akan menetapkan jadwal permohonan lelang online.

16. Tahapan pengumuman Lelang

Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi Hak tanggungan dilakukan sebanyak 2 (dua) kali. Nantinya Pemohon lelang akan mengunggah bukti pengumuman lelang di portal, sesuai tampilan berikut

Gambar 2. 6 Pengumuman Lelang



Upload Pengumuman **Lelang** NO TIKET TOHLD7

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

- Jenis file yang diunggah hanya berformat .pdf dan berukuran maksimal 5 Megabyte
- Pastikan seluruh dokumen yang diperlukan diunggah
- Pastikan dokumen dapat terbaca
- Tanggal Upload Pengumuman Lelang adalah s.d. H+2 tanggal Pengumuman Lelang
- Saat berhasil melakukan unggah Dokumen Pengumuman, secara otomatis Dokumen Pengumuman akan terkirim ke KPKNL
- Pemohon bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran serta keaslian dokumen Pengumuman Lelang yang diunggah dan dikirim ke KPKNL
- Secara otomatis Dokumen Pengumuman akan terkirim ke KPKNL, saat Pemohon berhasil melakukan unggah Dokumen

[Detail Lot Lelang](#) [Unduh Surat Penetapan](#)

Tanggal Pengumuman	Media Pengumuman	Jenis Pengumuman	File Pengumuman	Aksi
2021-09-28	Surat Kabar Harian	PERTAMA	https://...n-539men.pdf	Unduh
2021-10-05	Surat Kabar Harian	KEDUA	https://...n-540men.pdf	Aksi

Sumber : Portal Lelang.go.id

17. Tahapan Penginputan Data Pelaksanaan Lelang dan verifikasi sebelum pelaksanaan lelang

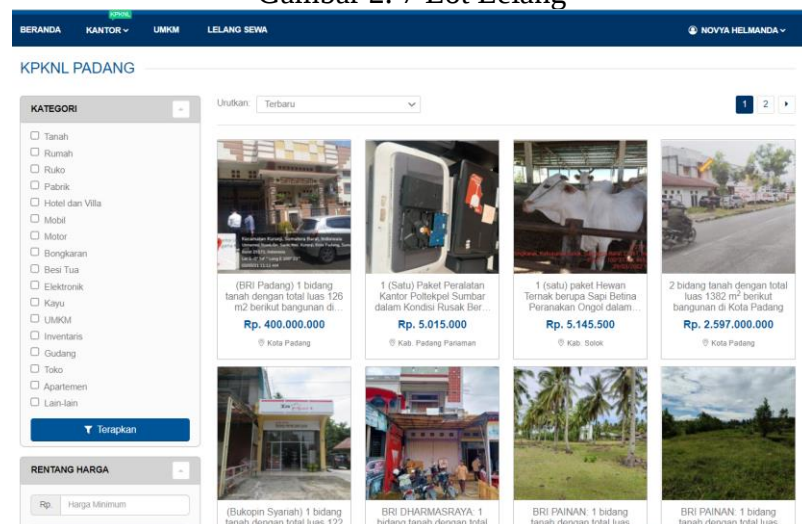
18. Pejabat lelang memverifikasi setiap data pelaksanaan lelang, agar tidak ada kesalahan pada saat pelaksanaan lelang.

19. Penayangan Lot Lelang

Penayangan lot lelang dilakukan oleh pejabat lelang, agar para calon peserta lelang dapat mengetahui lot lelang.

Dari sisi calon peserta lelang, maka calon peserta lelang yang sudah memiliki akun dapat mengikuti lelang yang ada. Calon peserta lelang dapat mengakses dan melihat lelang yang akan dilaksanakan dan bisa memilih lelang berdasarkan lokasi KPKNL yang diinginkan.

Gambar 2. 7 Lot Lelang



Sumber : Portal Lelang.go.id

20. Verifikasi uang jaminan lelang oleh Bendahara melalui virtual account milik peserta lelang. Apabila nilai uang jaminana, kode lot lelang dan data

laonnya telah sesuai maka bendahara akan mengkonfirmasi uang jaminana telah masuk ke rekening

21. Pejabat lelang mengkonfirmasi keikutsertaan setiap peserta lelang apakah peserta lelang diterima atau ditolak. Apabila peserta lelang tidak memenuhi syarat maka pejabat lelang akan menolak keikutsertaan peserta lelang, dan mengisi alasan penolakan peserta lelang.

22. Tahapan Unggah Kepala Risalah Lelang

Tahapan selanjutnya adalah melakukan unduh dan unggah file dokumen kepala Risalah Lelang oleh pejabat lelang. File Kepala Risalah juga diunggah kembali ke dalam aplikasi untuk ditayangkan pada aplikasi Portal Lelang Indonesia (lelang.go.id) agar melalui sisi front office dapat dilihat dan diunduh oleh peserta lelang yang mengikuti pelaksanaan lelangnya. Melalui tahapan ini juga akan diberikamn informasi lebih lengkap terkait bagaimana pelaksanaan lelang, apakah penawaran dilakukan secara open bidding atau close bidding.

23. Pelaksanaan Lelang

Pada saat pelaksanaan lelang telah dimulai, akan diinput data saksi dan risalah lelang oleh Pejabat Lelang

24. Penetapan Pemenang/Tap/Batal

hasil pelaksanaan lelang dapat diputuskan setelah jangka waktu penawaran lelang selesai/ditutup dan data saksi dan kelengkapan data risalah lelang lainnya telah dilengkapi. Penetapan Pemenang/TAP/Batal dilakukan berdasarkan penawaran lelang yang telah diajukan oleh peserta lelang dan

secara efektif telah masuk ke daftar rekapitulasi penawaran pada tampilan Menu Pelaksanaan dari Pejabat Lelang.

25. Cetak Arsip Lelang

setelah tahapan pelaksanaan lelang selesai, maka akan terdapat historis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan melalui Menu Arsip Lelang

26. Risalah lelang

Melalui Aplikasi Portal Lelang Indonesia (lelang.go.id) sisi back office, pejabat lelang secara langsung dapat melakukan pencetakan dokumen risalah lelang baik untuk pelaksanaan lelang laku, tidak ada penawaran/peminat (TAP) maupun dibatalkan. Saat ini DJKN sendiri sudah mengembangkan fitur Otomasi Risalah Lelang. Sehingga dari sisi back office dapat langsung memilih jenis lelang eksekusi Hak Tanggungan untuk format yang sesuai.

2.5 Prosedur Pelaksanaan Lelang (*e-Auction*) Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan PMK 213/2020

2.5.1 Permohonan Lelang

Tahapan pertama dalam penyelenggaraan Lelang adalah tahapan permohonan lelang. Permohonan lelang dapat diajukan secara tertulis ataupun melalui aplikasi portal lelang online. Pemohon lelang mengajukan dokumen persyaratan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah ditetapkan, yang terdiri atas dokumen khusus dan umum.

Berikut dokumen umum yang diperlukan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan :

1. daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang Jamman.
2. surat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik
3. informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/ penyetoran hasil bersih lelang berupa:
4. informasi tertulis berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Pemohon Lelang
5. surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa Objek Lelang dalam penguasaan secara fisik Penjual,
6. foto objek lelang; dan
7. Bukti pembayaran Bea Permohonan Lelang

Dokumen khusus yang diperlukan saat permohonan lelang :

1. salinan Perjanjian Kredit
2. salinan Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
3. fotokopi sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
4. salinan Perincian Hutang debitor yang harus dipenuhi
5. salinan bukti bahwa debitor wanprestasi, debitor telah pailit
6. surat pernyataan pertanggungjawaban kreditor selaku Pemohon apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana
7. surat pemberitahuan dari kreditor baru kepada debitor mengenai adanya pengalihan piutang/cessie

8. surat persetujuan kurator atau Hakim Pengawas, dalam hal permohonan lelang dilaksanakan pada masa penangguhan (stay) dalam kepailitan
9. surat pernyataan dari Kepala Kantor Pajak bersedia mengangkat penyitaan, dalam hal objek hak tanggungan telah diletakkan sita oleh Juru Sita Pajak
10. salinan laporan penilaian/ penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian / penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
11. salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

dokumen ini harus dikirimkan ke KPKNL dalam jangka waktu 14 hari sejak dalam dokumen dalam permohonan online dinyatakan sudah lengkap.

Apabila sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain maka Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilanjutkan, namun lelang tersebut dapat dilanjutkan apabila ada permohonan langsung dari pengadilan negeri atau pengadilan agama. Hal ini didukung dengan teori Gustav Radbruch bahwa terdapat kepastian hukum terhadap objek yang akan dilelang. Karena apabila objek lelang dalam kondisi sengketa fakta yang ada belum bisa dijelaskan secara detail dan mendalam, masih diperlukan pengujian lebih lanjut. Dalam proses permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan akan dikenakan bea permohonan lelang yang akan masuk kedalam PNBK.

2.5.2 Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang

Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II adalah orang yang berwenang dalam menetapkan waktu pelaksanaan lelang. Sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pemohon lelang juga harus mengajukan dokumen khusus diantara nya :

1. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor
2. bukti pengumuman lelang
3. SKT /SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun
4. Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari Penjual mengenai tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang
5. salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan
6. Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (Alcte de Command).

2.5.3 Pembatalan Sebelum Lelang

Dalam hal lelang belum dilaksanakan, maka dapat dibatalkan oleh pejabat lelang dengan didasarkan pada :

1. Permintaan pemohon lelang
2. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan

3. hal lain yang diatur dalam pmk213/2020

Permohonan ini dilakukan dengan cara tertulis dan harus diterima oleh pejabat lelang sebelum lelang dimulai.

2.5.4 Jaminan Penawaran Lelang dan Nilai Limit

Besaran Jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual, jaminan tersebut dapat berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank jaminan. Besaran jaminan tersebut berkisar pada 20% hingga 50% dari nilai limit objek lelang. Untuk lelang online (e-auction) maka penawarannya dilakukan di aplikasi portal lelang. Nilai limit untuk Lelang Eksekusi Hak Tanggungan harus ditetapkan dengan diperhitungan dari hasil penilaian oleh penilai.

2.5.5 Pengumuman Lelang

Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sebanyak 2 kali, dengan jarak waktu 15 hari, pengumuman pertama dapat dilakukan dengan media elektronik, selebaran dan media lainnya, namun untuk pengumuman kedua diharuskan untuk diumumkan melalui surat kabar harian.

2.5.6 Penawaran Lelang

Setelah diumumkan, tahap selanjutnya adalah penawaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, penawaran dapat dilakukan secara lisan, dan tertulis. Penawaran untuk lelang online dapat dilakukan melalui aplikasi portal lelang. Penawaran lelang terbagi atas *open bidding* atau penawaran terbuka dan *closed bidding* atau penawaran tertutup. Penawaran lelang melalui aplikasi portal lelang dapat diajukan lebih dari 1 kali penawaran untuk setiap barang.

2.5.7 Penetapan Pembeli

Dalam memutuskan pembeli atau pemenang lelang, Pejabat lelang memutuskan dengan mengambil pembeli dengan penawaran tertinggi yang melampaui nilai limit objek lelang.

2.5.8 Pembayaran dan penyetoran

Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang dilakukan dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang selesai. Penyetoran Hasil Bersih Lelang untuk Lelang Eksekusi disetorkan ke Kas Negara. Setelah hasil lelang disetorkan, dalam jangka 1 hari kerja harus segera diserahkan kepada penjual.

2.5.9 Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Setelah pembeli melunasi pembayaran dan menyerahkan bukti BPHTB atau bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, pejabat lelang berkewajiban untuk menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada pembeli.

2.5.10 Bea lelang

Bea lelang yang dikenakan terhadap setiap pelaksanaan lelang diatur sesuai peraturan pemerintah. Untuk pembatalan atas permintaan penjual pun dikenai bea lelang batal.

2.5.11 Risalah Lelang

Setiap pelaksanaan lelang pasti dibuatkan Risalah lelang oleh Pejabat lelang, yang terdiri atas bagian kepala, badan, dan kaki yang ditulis berdasarkan standar yang sudah ditentukan. Bagian Kepala risalah lelang berupa Hak Tanggungan tanah dan bangunan, harus dijelaskan status hak kepemilikan berikut

dengan bukti nya, dan juga nomor SKT atau SKPT yang terdaftar di kantor pertahanan. Untuk bagian badan risalah lelang memuat terkait identitas hingga harga dan uraian barang yang laku terjual. Pada bagian kaki risalah akan menjabarkan jumlah barang yang dilelang, jumlah barang yang tejual, jumlah harga bara yang terjual, jumlah barang yang ditahan, banyaknya dokumen hingga tanda tangan pejabat lelang, penjual pembeli , dan saksi lelang.

Dalam terjadinya permasalahan terkait penguasaan objek lelang oleh pembeli maka dapat diterbitkan grosse risalah lelang yang berguna sebagai perintah pengosongan objek lelang, kejadian-kejadian ini kemudian dicantumkan pada catatan penting bagian bawah setelah kaki Minuta Risalah Lelang. Minuta risalah lelang merupakan risalah lelang beserta dengan dokumen lengkap lainnya seperti kutipan, Salinan, dan Grosse sehingga *fotocopy* minuta risalah digunakan dalam kepentingan penegakan hukum.