

Prosedur Pelelangan Objek Jaminan Perbankan Secara Elektronik di KPKNL Pematang Siantar

Andilo Sinaga¹

¹Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.
E-mail: andilosinaga@hotmail.com (CA)

Abstrak: Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis tentang pengaturan atas pelelangan objek jaminan milik perbankan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tentang prosedur lelang secara elektronik pada pelelangan objek jaminan perbankan di KPKNL Pematang Siantar. Kajian penelitian ini merupakan normatif dan empiris. Hasil penelitian disimpulkan bahwa prosedur lelang secara elektronik (*e auction*) pada pelelangan objek jaminan milik perbankan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar belum sepenuhnya sesuai dengan Tata Cara Penyelenggaraan Lelang yang sudah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Katakunci: E-Auction, Jaminan Perbankan, Prosedur Lelang.

Sitasi: Sinaga, A. (2023). Prosedur Pelelangan Objek Jaminan Perbankan Secara Elektronik di KPKNL Pematang Siantar. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 2(1), 66–75.
<https://doi.org/10.56128/ljoalr.v2i1.127>

1. Pendahuluan

Lelang sebagai salah satu bentuk lain dari penjualan dimana penjualan lelang dilakukan di muka umum dalam rangka pemenuhan kebutuhan manusia selalu mengalami perubahan sesuai perkembangan zaman. Keunikan penjualan secara lelang adalah bahwa dalam penjualan tersebut pihak pembeli tidak dapat dipilih pilih atau tidak dapat ditentukan sebelumnya (Sutardjo, n.d).

Lelang dalam pelaksanaannya memiliki fungsi publik dan privat, fungsi publik dari lelang tercermin dalam 3 (tiga) hal yaitu mengamankan aset yang dimiliki/dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan aset yang dimiliki/dikuasai negara; mengumpulkan penerimaan dalam bentuk bea lelang; dan pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum dari barang eksekusi, sita pengadilan sebagai bagian dari sistem hukum secara perdata, pajak dan pegadaian. Sedangkan fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang dilihat dari tinjauan perdagangan. Lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan pihak penjual (Sutardjo, n.d).

Setelah Indonesia merdeka maka berdasarkan Pasal 1 Aturan Peralihan UUD 1945 yang menyatakan bahwa "segala peraturan perundang undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang Undang Dasar ini" hal ini berarti masih ada peraturan lelang pada jaman kolonial Belanda yang masih dapat diberlakukan untuk sekarang ini sepanjang belum ada pengaturannya yang baru. Sedangkan undang undang tentang lelang buatan Indonesia sendiri sejak Indonesia merdeka sampai dengan sekarang ini belum pernah ada. Pengaturan yang ada hanya datang dari Menteri Keuangan dalam peran dan kapasitasnya berdasarkan Pasal 17 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bahwa menteri-menteri itu memimpin departemen pemerintahan. Selanjutnya sebagai implementasinya maka Menteri Keuangan sebagai pemimpin Departemen Keuangan menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peran Menteri Keuangan dalam menerbitkan peraturan tentang Pelaksanaan Lelang tentu sangat beralasan karena secara historis lelang sudah dikenal sejak zaman Hindia Belanda dimana Pejabat Lelang (*vendumestee*) pada masa itu adalah juga diangkat oleh seorang Gubernur Jenderal Keuangan berdasarkan *Vendu Reglement* stbl. 1908 No. 189 dan *Vendu Instructie* stbl. 1908 No. 190. Berdasarkan peraturan pada zaman Hindia Belanda tersebut telah berdiri beberapa Kantor Lelang Negeri yang jumlah unit operasional nya di Hindia Belanda tidak diketahui secara pasti berapa jumlahnya. Namun pada masa itu struktur organisasi di tingkat pusat adalah Inspeksi Urusan Lelang, sedangkan di tingkat daerah adalah Kantor Lelang Negeri (S Mantayborbir et al., 2002).

Praktek pelaksanaannya sering terdengar dalam pemberitaan jika barang yang di lelang terutama barang tidak bergerak seperti tanah tidak bisa dikuasai oleh pemenang lelang. Kerugian yang timbul akibat pelaksanaan lelang bahkan dapat juga dialami oleh pihak ketiga sehingga berakibat terbukanya kemungkinan terjadinya perkara di pengadilan. Seperti halnya yang terjadi pada pelaksanaan lelang pada tanggal 24 Maret 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar.

Salah satu pihak penjual pada pelaksanaan lelang pada tanggal 24 Maret 2021 tersebut di KPKNL Pematang Siantar adalah Bank BRI Agro atas objek jaminan berupa sebidang tanah seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) dan bangunan di atasnya terletak di Jalan Lapangan Tembak Kelurahan Satia Negara, Kecamatan Siantar Sitalasari Kota Pematang Siantar, sebelumnya telah dilakukan pengumuman secara *online* dengan alamat domain: <https://www.lelang.go.id> pada tanggal 23 Februari 2021, pengumuman ini adalah merupakan salah satu prosedur pelaksanaan lelang baik lelang secara konvensional maupun juga secara *online* ini. Permasalahan dalam pelaksanaan lelang ini adalah tanah dengan bangunan rumah yang berada diatas tanah ternyata berbeda pemiliknya sebab lokasi bangunan memang adalah berasal dari "tanah kaplingan" untuk perumahan, dalam kasus ini Sertipikat Hak Milik tanah pemilik kaplingan di jaminkan ke Bank tanpa sepengetahuan pemilik bangunan rumah.

Berdasarkan uraian singkat kasus diatas, pelaksanaan lelang elektronik pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar tersebut

menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang secara elektronik telah sering dilakukan dan juga bukti bukti terkait lelang sangat diperlukan manakala terjadi permasalahan di kemudian hari. Terlebih pada masa sekarang sudah memasuki era digital dimana perkembangannya menyebabkan terjadinya transformasi digital persidangan di Pengadilan ditandai dengan adanya *e-court* dan *e-litigasi* sehingga urgensi penelitian ini sangat penting untuk membahas permasalahan yang terjadi dengan harapan akan dapat menjadi masukan bagi penyusunan Rancangan Undang Undang tentang Lelang supaya di dalam pasal pasalnya ada pengaturan tentang pemeriksaan sengketa lelang dilakukan di Pengadilan Niaga dan kiranya juga terdapat pasal pasal tentang pengaturan bukti elektronik ini.

Pengaturan lelang sudah seharusnya sejalan dengan Undang Undang lain yang telah terlebih dahulu membuat ketentuan ketentuan tentang dokumen elektronik. Dalam perkembangannya dokumen suatu perusahaan telah mulai menjangkau bukti elektronik, karena berdasarkan Undang Undang Dokumen Perusahaan telah memberi kemungkinan kepada dokumen perusahaan yang disimpan dalam bentuk elektronik (mikrofilm) dapat dijadikan alat bukti yang sah seandainya kelak terjadi sengketa ke pengadilan (Fakhriah & Sumayyah, 2017).

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dan empiris. Digunakannya kedua penelitian tersebut karena pokok yang diteliti yaitu lelang melalui media internet atau dikenal juga dengan istilah lelang elektronik (*e-auction*) dengan demikian dapat diketahui tentang pelaksanaan lelang antara peraturan dan pelaksanaannya. Oleh karena itu, sumber data dalam penelitian hukum ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dan survei, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan hukum yang fungsinya memberikan penjelasan mengenai data primer yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data primer dan sekunder digunakan dengan teknik pengumpulan data studi pustaka (*library research*) dan studi lapangan (*field research*). Kemudian dilanjutkan dengan wawancara (*interview*) dengan beberapa informan dari KPKNL Pematang Siantar serta juga dari pihak Bank yang pernah melakukan penjualan objek lelang di KPKNL Pematang Siantar yaitu pihak Bank Raya cabang Medan (dahulu BRI Agro), sehingga alat pengumpul data yang diperlukan pada studi lapangan ini adalah berupa alat perekam wawancara, angket, dan juga daftar pertanyaan (*questioner list*). Data yang telah diperoleh kemudian di analisis secara kualitatif, dan kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Pengaturan Atas Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan Menurut Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku

Secara yuridis pelebagaan lelang di Indonesia diawali dengan hadirnya *vendu reglement* (undang undang atau peraturan lelang) di awal abad ke 19 tepatnya pada tahun 1908. Pada tanggal 28 Februari 1908 pemerintah kolonial Hindia Belanda menetapkan peraturan lelang sebagaimana termuat dalam *ordonantie* tanggal 28

Februari 1908 *staatsblad* tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir kali diubah dengan *staatsblaad* tahun 1941 Nomor 3 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908. Pada prinsipnya hal-hal yang diatur dalam *vendu reglement* menyangkut mengenai pokok-pokok penjualan (jual-beli) yang dilakukan di muka umum (lelang).

Sebagaimana diketahui sesuai dengan asas konkordansi, maka berbagai bidang hukum perdata yang diberlakukan bagi penduduk Eropa dan Timur Asing yang ada di Hindia Belanda antara lain mengatur tentang lelang. Hindia Belanda merupakan negara jajahan, sedangkan jabatan pemerintahan dan perusahaan Belanda di Hindia Belanda tersebut dijabat oleh orang-orang Belanda. Apabila terjadi mutasi terhadap pejabat Belanda tersebut, timbullah masalah mengenai penjualan barang-barang dari para pejabat Belanda yang dimutasi itu. Sehubungan dengan itu perlu adanya suatu lembaga lelang dengan terbitnya *vendu reglement*. Pertimbangan itu sangat nyata, apalagi pada Pasal 5 *vendu reglement* menyatakan permintaan lelang eksekusi dan barang-barang pindahan untuk diutamakan (Usman, 2022).

Saat lahirnya *vendu reglement*, belum ada *volksraad* (semacam Dewan Perwakilan Rakyat), sehingga yang dibuat hanyalah *reglement* yang hampir sama dengan *verordening* yang lebih mendekati peraturan yang mengatur prinsip-prinsip dan pokok-pokok. *Reglement* kalau dilihat isinya lebih kurang sama dengan *verordening*. Meskipun *vendu reglement* ini peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi merupakan peraturan lelang yang tertinggi, sehingga tidak salah jika *vendu reglement* tersebut disebut sebagai undang-Undang Lelang (Soleman Mantayborbir & Jauhari, 2003).

Lembaga lelang yang sudah ada sejak zaman Belanda dengan lahirnya *vendu reglement* termuat dalam *ordonantie* tanggal 28 Februari 1908 *staatsblaad* 1908 Nomor 189 telah beberap kali diubah terakhir dengan *staatsblaad* 1941 Nomor 3 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908 hingga kini masih menjadi dasar hukum penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan atau penjualan barang jaminan di muka umum di Indonesia.

Pada dasarnya *vendu reglement* ini mengatur penjualan di muka umum (lelang) yang terdiri atas 51 (lima puluh satu) pasal, termasuk didalamnya Pasal 1a dan Pasal 1b, tetapi diantaranya 9 (sembilan) pasal telah dicabut yaitu Pasal 11 sampai dengan Pasal 17 (dicabut dengan *staatsblaad* 1935 Nomor 453), Pasal 36 (dicabut dengan *staatsblad* 1912 Nomor 583) dan Pasal 47 (dicabut dengan *staatsblad* 1918 Nomor 187). Dari keseluruhan pasal-pasal *vendu reglement* tersebut terdapat pasal-pasal yang masih aktif sebanyak 27 (dua puluh tujuh) pasal dan pasal-pasal yang tidak efektif sebanyak 13 (tiga belas) pasal. Pasal-pasal *vendu reglement* yang masih aktif yaitu pasal-pasal: 1, 1a, 1b, 2, 3 (dengan penyesuaian istilah), 5, 6, 7, 8, 10, 18, 19, 20, 21, 24, 30, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, dan 46. Sementara itu pasal-pasal *vendu reglement* yang tidak efektif lagi meliputi pasal-pasal: 4, 9, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, dan 38. Selebihnya terdapat 9 (sembilan) pasal dari *vendu reglement* yang dihapus atau dicabut (Ngadijarno et al., 2009)

Menurut Mantayborbir dan Imam Jauhari (2003) *Vendu reglement* merupakan peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi menjadi peraturan lelang yang tertinggi hingga

saat ini. Oleh karena itu tidak salah jika *vendu reglement* 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 untuk menjual aset-asetnya. Sebagai tindak lanjut dari *vendu reglement*, pemerintah kolonial Hindia Belanda menetapkan *vendu instructie* sebagaimana termuat dalam *ordonantie* tanggal 28 Februari 1908 Nomor 4 *staatsblad* tahun 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *staatsblaad* Tahun 1940 Nomor 57. Pada prinsipnya hal-hal yang diatur dalam *vendu instructie* menyangkut mengenai pokok-pokok superintenden, juru atau pejabat lelang dan pemegang buku.

Sebagai pelaksanaan *vendu reglement* diundangkan peraturan pelaksanaannya yaitu *vendu instructie* pada tanggal 28 Februari 1908 Nomor 4, *staatsblad* 1908 Nomor 190 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan *staatsblad* 1930 Nomor 85, *staatsblaad* 1931 Nomor 373 *juncto* Nomor 423 dan *staatsblaad* 1940 Nomor 57, yang lazim disebut dengan Instruksi Lelang. Instruksi Lelang dimaksud terdiri atas 65 (enam puluh lima) pasal, termasuk didalamnya pasal-pasal: 13a, 13b dan 13c, tetapi diantaranya terdapat 8 (delapan) pasal telah dihapus atau dicabut, yaitu pasal-pasal: 47, 49-52, 58, 61 dan 62 (dihapus dengan *staatsblad* 1940 Nomor 57).

Sebagaimana halnya dengan *vendu reglement* terdapat pula pasal-pasal yang masih aktif dan juga yang tidak efektif dalam *vendu instructie*. Pasal-pasal yang masih aktif dalam *vendu instructie* sebanyak 32 (tiga puluh dua) pasal, yaitu masing-masing pasal-pasal: 1, 7, 8 (dengan penyesuaian istilah), 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 (sebagian masih aktif), 22, 23 (tidak pernah dilaksanakan), 24 (sebagian masih aktif), 25, 27, 29, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 (tidak efektif untuk kantor lelang negara, tetapi efektif untuk kantor pejabat lelang kelas II), dan 60. Berikutnya sebanyak 25 (dua puluh lima) pasal dalam *vendu instructie* yang tidak efektif, yaitu pasal-pasal: 2, 3, 4, 5, 6, 10, 13a, 13b, 13c, 19, 20, 21, 26, 28, 30, 34, 35, 36, 40, 41, 53, 54, 55, 56, 57, 58, dan 59. Pasal selebihnya telah dihapus/dicabut dari *vendu instructie*. Kemudian sebagai tindak lanjut dari *vendu reglement* dan *vendu instructie* diterbitkan ketentuan pelaksanaan lelang sebagaimana termuat dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Ngadijarno et al., 2009).

Selanjutnya, beberapa undang-undang yang “merujuk” lelang sebagai sebuah upaya pendukung ataupun sebagai lembaga eksekusinya. Selain penegakan hukum dalam rangka eksekusi hak tanggungan dan fidusia yang telah diuraikan sebelumnya masih terdapat beberapa Undang Undang lain lagi yang merujuk kepada lelang sebagai pendukung penegakan hukum di bidangnya masing masing seperti Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN); Lelang Eksekusi Pengadilan; Lelang Eksekusi Pajak; Lelang Eksekusi Harta Pailit; Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana (KUHP); Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 271 Undang Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan; Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer; Lelang Eksekusi barang rampasan; Lelang Eksekusi barang yang

dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan 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 barang bukti tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) Undang Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang pencegahan dan pemberantasan Perusakan Kehutanan; Lelang Eksekusi benda sitaan sesuai Pasal 47A Undang Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang Undang Nomor 19 Tahun 2019; dan Lelang lainnya sesuai peraturan perundang undangan.

3.2 Prosedur Lelang Secara Elektronik Pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan di KPKNL Pematang Siantar

Revolusi Industri 4.0 yang salah satu mottonya adalah: *the world is in your hand* berkat cepatnya perkembangan teknologi *handphone* dengan sistem operasi canggihnya yaitu *android* membuat pelaksanaan lelang sekarang dapat dilakukan hampir 100% secara *on line*. Android merupakan sistem operasi berbasis LINUX dengan sumber terbuka di bawah lisensi APACHE 2.0 yang dibuat untuk beragam perangkat yang berbeda. Android Inc. didirikan di Palo Alto – California pada bulan Oktober 2003 oleh Andy Rubin, Rich Miner, Nick Sears dan Chris White (Hardiansyah & Suryono, 2020).

Pada tanggal 17 Agustus 2005 Google mengakuisisi Android Inc. dengan tetap mempekerjakan Andy Rubin, Rich Miner, dan Chris White dan pada perkembangannya sistem operasi android ini sudah dirasakan manfaatnya dalam berkomunikasi oleh hampir seluruh masyarakat di Indonesia. Demikian halnya aplikasi “Lelang Indonesia” kini sudah dapat di unduh di android setiap *hand phone* masing masing dari google *playstore*. Pertama sekali peluncuran laman tersebut di kantor Kemenkeu dilakukan pada hari Kamis tanggal 15 November 2018 di Jakarta.

Bank sebagai pihak penjual jika ingin mengajukan lelang secara online harus memiliki akun pada aplikasi lelang. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ferry Haryawan selaku petugas Account Officer Non Performing Loan (AONPL) pada Bank Raya (dahulu BRI Agro) cabang Medan pada tanggal 24 Oktober 2022 pembuatan akun tersebut membutuhkan persyaratan. Sedangkan bagi pembeli cara dan syarat bagi calon pembeli mengikuti lelang *Online* di *lelang.go.id* dapat mengunjungi dan mengecek terlebih dahulu barang objek jaminan milik perbankan melalui Portal Lelang Indonesia "*lelang.go.id*". Sesaat setelah masuk ke laman maka akan terlihat langsung beberapa jenis barang yang dilelang cukup beragam mulai dari aset properti sampai elektronik. *Lelang.go.id* merupakan situs resmi pemerintah yang menyangkut pelelangan online. Situs tersebut dikelola oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan yang bekerja sama dengan beberapa bank nasional, yaitu BNI, Mandiri, BTN, dan BRI. Situs ini juga memiliki aplikasi yang tersedia di Play Store. Beberapa jenis barang yang dilelang cukup beragam mulai dari aset properti seperti tanah, rumah, ruko, pabrik, hotel, vila, sampai beberapa benda keperluan seperti obyek inventaris dan elektronik. Ditjen Kekayaan Negara menyiapkan 71 cabang Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk membuatnya lebih mudah diakses bagi masyarakat di seluruh Indonesia.

Pada pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa sebidang tanah seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan lapangan tembak, kelurahan Satia Negara, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara dengan debitur atas nama Esra Rambe secara garis besar terdapat 3 (tiga) tahapan, yaitu:

Pertama, Tahapan Persiapan Lelang/Pra Lelang. Secara normatif berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku tahap persiapan/pra lelang ini adalah melingkupi tindakan-tindakan berupa: Permohonan Lelang, Penetapan Tempat dan Jadwal Lelang, Permintaan Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Pembatalan Sebelum Lelang, Jaminan Penawaran Lelang, Penetapan Nilai Limit dan Pengumuman Lelang. Sedangkan pada pelaksanaan lelang online atas objek jaminan berupa sebidang tanah seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di jalan lapangan tembak, kelurahan Satia Negara, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara dengan debitur atas nama Esra Rambe berdasarkan hasil penelitian mengalami kendala seperti masyarakat yang belum dapat menggunakan aplikasi lelang secara *on line* sehingga pada saat pelaksanaan lelang tidak ada pembeli, dan juga adanya keberatan dari pihak lain sehingga akibat kendala tersebut maka berpengaruh terhadap tahapan lelang yang harus dilalui.

Kedua, Tahap Pelaksanaan Lelang. Secara normatif berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku tahap pelaksanaan lelang ini adalah melingkupi tindakan-tindakan berupa: Pelaksanaan Lelang, dan Penetapan Pemenang Lelang/Pembeli. Sedangkan pada pelaksanaan lelang online atas objek jaminan berupa sebidang tanah seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di jalan lapangan tembak, kelurahan Satia Negara, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara dengan debitur atas nama Esra Rambe berdasarkan hasil penelitian mengalami kendala seperti masyarakat yang belum tau cara menggunakan aplikasi lelang secara *on line* sehingga pada saat pelaksanaan lelang tidak ada pembeli, dan juga adanya keberatan dari pihak lain sehingga akibat kendala tersebut maka berpengaruh terhadap tahapan lelang yang harus dilalui dan akan dijelaskan berikut ini beserta solusi atas kendala tersebut.

Pelaksanaan lelang atas objek jaminan tersebut di atas sebenarnya rentan dengan perkara, sebab surat keberatan yang diajukan tersebut sudah merupakan bentuk upaya administratif seperti dimaksud dalam Pasal 75 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah merupakan pejabat Tata Usaha Negara sehingga segala keputusan maupun tindakan faktual yang dilakukannya harus tunduk kepada Undang Undang Administrasi Pemerintahan tersebut

Ketiga, Tahap Pasca Lelang. Secara normatif berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku tahap pasca lelang ini adalah melingkupi tindakan-tindakan

berupa: Pembayaran dan Penyetoran harga lelang, Penyerahan Dokumen Kepemilikan dan Pembuatan Risalah Lelang. Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara dengan Fery Alberto Marpaung selaku Pejabat Lelang pada KPKNL Pematang Siantar diperoleh keterangan bahwa Standar Operasional Prosedur (SOP) Penerbitan Kutipan Risalah Lelang dan Penyerahan Dokumen lainnya.

3.3 Prosedur Lelang Secara Elektronik di KPKNL Pematang Siantar Belum Sepenuhnya Sesuai dengan Tata Cara Penyelenggaraan Lelang yang Sudah Ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Seperti sebelumnya dalam penelitian ini telah diuraikan mengenai definisi operasional dari "prosedur" pada sub bab Konsep telah diuraikan bahwa arti "prosedur" menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah juga berarti "metode langkah demi langkah secara pasti dalam memecahkan suatu masalah". Selanjutnya dalam penelitian ini ditemukan data bahwa pada pelaksanaan lelang *online* atas objek jaminan berupa sebidang tanah seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di jalan lapangan tembak, kelurahan Satia Negara, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara dengan debitur atas nama Esra Rambe berdasarkan hasil penelitian ditemukan masalah yaitu timbulnya kendala seperti masyarakat yang belum dapat menggunakan aplikasi lelang secara *on line* sehingga pada saat pelaksanaan lelang tidak ada pembeli, dan juga adanya keberatan dari pihak lain sehingga akibat kendala tersebut maka berpengaruh terhadap tahapan lelang yang harus dilalui dan akan dijelaskan berikut ini beserta solusi atas kendala tersebut.

Mengacu pada pengertian "prosedur" diatas akibat kendala yang terjadi di lapangan ini maka semakin menunjukkan betapa berbagai masalah sering timbul akibat dari adanya perbedaan kondisi yang diharapkan oleh peraturan (*das sollen*) dengan pelaksanaan dalam keadaan nyata (*das sein*). Kredit macet yang pada akhirnya akan menimbulkan kerugian keuangan Negara adalah ranah hukum perdata namun bertendensi publik sehingga pelaksanaan lelang yang rumit disamping berpotensi merugikan Negara dimungkinkan juga merugikan individu pihak ketiga.

Terdapat perbedaan prosedur yang diselenggarakan oleh para pihak yang terlibat dalam permasalahan lelang ini dengan tata cara penyelenggaraan lelang yang telah ditentukan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akibatnya pelaksanaan lelang ini sedikit menyimpang dari peraturan namun terpaksa dilakukan untuk menghindari kerugian yang timbul baik kerugian Negara maupun kerugian Individu dari para pihak, perbedaan dimaksud digambarkan dalam tabel berikut:

No	Tata Cara berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang	Pelaksanaan	Analisis
A Tahapan Pra Lelang			

1	Permohonan Lelang	Tidak sesuai	Persetujuan dari Pemilik Bangunan Belum Ada
2	Penetapan Tempat dan Jadwal Lelang	Sudah sesuai	Pasal 30
3	Permintaan SKT/SKPT	Sudah Sesuai	Pasal 31 – Pasal 35
4	Pembatalan Sebelum Lelang	Tidak Sesuai	Lelang tetap dilaksanakan walaupun ada keberatan dari pemilik bangunan
5	Jaminan Penawaran Lelang	Sudah Sesuai	Pasal 43 – Pasal 46
6	Penetapan Nilai Limit	Sudah Sesuai	Pasal 47 – Pasal 52
7	Pengumuman Lelang	Sudah Sesuai	Pasal 53 – Pasal 62
B. Tahapan Pelaksanaan Lelang			
1	Penawaran Lelang	Tidak Sesuai	Calon Pembeli tidak mengetahui penggunaan Aplikasi Lelang
2	Penetapan Pembeli	Tidak Sesuai	Lelang dilaksanakan tanpa pembeli
C. Tahapan Pasca Lelang			
1	Pembayaran dan Penyetoran	Tidak Sesuai	Lelang dilaksanakan tanpa pembeli
2	Penyerahan Dokumen Kepemilikan	Tidak Sesuai	Lelang dilaksanakan tanpa pembeli
3	Pembuatan Risalah Lelang	Sudah Sesuai	Pasal 87 – Pasal 96

Perbedaan prosedur pada pelaksanaan lelang online atas objek jaminan berupa sebidang tanah seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di jalan lapangan tembak, kelurahan Satia Negara, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara. Dari pembahasan di atas maka prosedur lelang secara elektronik (*e auction*) pada pelelangan objek jaminan milik perbankan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar belum sepenuhnya sesuai dengan Tata Cara Penyelenggaraan Lelang yang sudah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Penutup

Berdasarkan pembahasan di atas diperoleh kesimpulan bahwa prosedur lelang secara elektronik (*e auction*) pada pelelangan objek jaminan milik perbankan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar belum sepenuhnya sesuai dengan Tata Cara Penyelenggaraan Lelang yang sudah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Maka disarankan prosedur lelang secara elektronik (*e auction*)

pada pelelangan objek jaminan milik perbankan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar yang berakibat Tata Cara Penyelenggaraan Lelang yang sudah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum sepenuhnya dilaksanakan sebaiknya dievaluasi sehingga dapat menjadi masukan dalam penyusunan Rancangan Undang Undang tentang Lelang.

Referensi

- Fakhriah, E. L., & Sumayyah, D. (2017). *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*.
- Hardiansyah dan Sigit Suryono. 2020. *Panduan Praktis membuat Aplikasi Android*, Lauwba Techno Indonesia: Yogyakarta.
- Mantayborbir, S, Jauhari, I., & Widodo, A. H. (2002). Hukum piutang dan lelang negara di Indonesia. *Medan: Pustaka Bangsa*.
- Mantayborbir, Soleman, & Jauhari, I. (2003). Hukum Lelang Negara di Indonesia. *Penerbit Pustaka Bangsa Press, Jakarta*.
- Ngadijarno, F. X., Laksito, N. E., & Listiani, I. I. (2009). Lelang: Teori dan Praktik, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Depatyemen Keuangan. *Jakarta, Hal, 277*.
- Sutardjo. 1993. *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang Timbul dalam Praktek*, Sinar Grafika: Jakarta
- Usman, R. (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.
