

PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KPKNL SURAKARTA

Kevin Arya Muhamad^{*1}, Itok Dwi Kurniawan, Ismawati Septiningsih²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

Email korespondensi: kevinmuhamad5770@gmail.com

Abstrak: Artikel ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan lelang objek tanggungan secara elektronik di Kantor Layanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Surakarta dan mengetahui permasalahan yang dihadapi KPKNL Surakarta yang akan menghasilkan rekomendasi dan solusi yang bersifat solutif. Jenis penelitian ini penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data yang digunakan oleh penulis adalah data primer dengan teknik pengumpulan data yakni wawancara terstruktur yang kemudian data tersebut dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan secara elektronik di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta mulai dari tahap pra lelang, hari lelang, dan pasca lelang didasari oleh PMK No.213 Tahun 2020 namun sedang dalam tahap peralihan menuju PMK No.122 Tahun 2023. Penulis menemukan beberapa problematika pelaksanaan lelang elektronik yakni, belum optimalnya sinkronisasi sumber daya manusia dari pihak eksternal yang menyebabkan banyaknya kecacatan persyaratan, kurangnya personil pejabat fungsional di KPKNL Surakarta, dan belum siapnya sistem teknologi pelelangan secara optimal.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, KPKNL, Lelang

Abstract: *This article aims to determine the implementation of electronic auctions of dependent objects at the Surakarta State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) and find out the problems faced by the Surakarta KPKNL which will lead to recommendations and solutions that are solutive. This type of research is empirical legal research that is descriptive analytical with a sociological juridical approach. The data used by the author is primary data with data collection techniques, namely structured interviews which then the data is analyzed qualitatively. The results showed that the implementation of the electronic execution of dependent rights auction at the Surakarta State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) starting from the pre-auction stage, auction day, and post-auction was based on PMK No.213 of 2020 but was in the transition stage towards PMK No.122 of 2023. The author found several problems in the implementation of electronic auctions, namely, the lack of optimal synchronization of human resources from external parties which caused many defects in requirements, lack of functional official personnel at KPKNL Surakarta, and not yet ready for the auction technology system optimally.*

Keywords: Auction, KPKNL, Rights of Dependents

1. Pendahuluan

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), yakni hak

jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau biasa disebut sebagai (UUPA), 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 lain¹.

Pemberian kredit bank akan menimbulkan hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dimana sang debitur memiliki kewajiban prestasi yaitu harus mengembalikan uang yang dipinjamnya melalui fasilitas kredit sesuai waktu yang di perjanjikan. Perjanjian kredit yang dilakukan antara kreditur dengan debitur tidak dapat dibatalkan begitu saja selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.² Hal tersebut pun didasari oleh Pasal 1338 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya atau merupakan implementasi dari asas *Pacta Sunt Servanda*.

Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, dalam proses pengembalian atau pelunasan kredit yang dilakukan oleh debitur dalam keberjalanannya tidak selalu berjalan sesuai kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian, yang mana menandakan debitur telah melakukan wanprestasi. Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan hanya dapat dilaksanakan ketika pihak debitur terbukti secara sah tidak dapat melakukan prestasinya berupa pembayaran utang kepada kreditur atas persetujuan/perjanjian kredit yang sudah dipernjanjikan antara kedua belah pihak.³

Berdasarkan Pasal 14 UUHT bahwa Sertipikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang memuat kata eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grose* akta.utangnya dalam peminjaman kredit sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan, kreditur berhak menjual obyek hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit⁴. Hal ini dilakukan untuk pelunasan utangnya melalui pelelangan umum atau sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang dilandasi dengan Pasal 6 UUHT Apabila debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Implikasi dari adanya ketentuan pasal 6 UUHT tersebut membuat saat ini opsi tersebut menjadi sarana utama dalam penyelesaian masalah kredit yang menjadikan hak tanggungan sebagai jaminan karena praktiknya sangatlah mudah, cepat, dan efisien untuk

¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

² Siti Ummu Adillah. (2010). Hukum kontrak. UNISSULA PERSS.

³ Ningsih, A. S. (2021). Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan. *Arena Hukum*, 14(3), Hlm 549.

⁴ Frans, P. S. W. (2019). Implementasi Pasal 1238 Kuh Perdata Terhadap Penentuan Debitor Yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit. *Lex Et Societatis*, 7(4), Hlm 123.

dilakukan terlebih dengan adanya sistem baru yang melakukan pelelangan secara elektronik atau menggunakan internet.⁵

Ketentuan operasional mengenai pelaksanaan lelang telah diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjualan lelang dengan obyek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penyelesaian kredit bermasalah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah memposisikan lembaga tersebut sebagai lembaga mediator antara bank sebagai kreditor dengan debitur, walaupun sebenarnya menurut undang-undang lembaga ini memiliki kewenangan sebagai eksekutor. Lembaga Direktorat Jenderal Kekayaan Negara oleh Undang-Undang diberikan kewenangan untuk melakukan penetapan Surat Paksa, Sita Jaminan, Pelelangan Jaminan Kredit sampai pencekalan ke luar negeri bahkan dapat melakukan penyanderaan terhadap para penanggung⁶

Saat ini, mekanisme perkembangan lelang terbagi menjadi dua metode yaitu lelang menggunakan proses biasa (tanpa internet) dan lelang menggunakan media internet. Perkembangan lelang melalui internet ini lahir dari banyaknya kredit bermasalah yang terjadi pada saat ini, sehingga proses lelang mengalami pembaharuan agar dapat menjalankan proses lelang dengan cepat dan efisien. Efisien dalam pelaksanaan lelang elektronik ini sekaligus menjadi perwujudan dari salah satu prinsip yang tertera pada Pasal 33 ayat (4) UUD NRI Tahun 1945 yakni perekonomian negara harus dijalankan dengan prinsip efisiensi berkeadilan. Makna efisiensi berkeadilan sendiri adalah menyelenggarakan perekonomian dengan daya seminimal mungkin namun untuk kemanfaatan yang sebesar-besarnya⁷. Hal ini dikatakan lebih efisien karena memang fakta di lapangan menyatakan lebih praktis dan efisien dari segi waktu, biaya, dan kerumitan pelaksanaan lelang elektronik lebih baik dari lelang secara konvensional.

Sejalan dengan pemikiran hukum progresif Satjipto Rahardjo yang menyatakan bahwa hukum harus berani keluar dari cara-cara konvensional dan status *quo*⁸, dimana disini penulis memaknai bahwa hukum sudah seharusnya menciptakan atau melahirkan mekanisme baru guna memberikan kemanfaatan yang besar bagi masyarakat meskipun hal tersebut akan keluar dari koridor mekanisme yang selama ini telah dilakukan. Dalam konteks penelitian ini cara- cara baru yang keluar dari cara konvensional adalah pelaksanaan lelang elektronik yang mana lelang elektronik sendiri menjadi jalan keluar dari carut marutnya pelaksanaan lelang konvensional

⁵ Daulay, A. L., Ramadhan, M. C., & Isnaini, I. (2023). Analisis Yuridis Dampak Pasca Pandemi Covid-19 Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dari Perbankan Pada KPKNL Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4).

⁶ Harun, W. (2014). *Prosedur Penyelesaian Sengketa Pihak Perbankan dalam Pemberian Kredit*. Lex Privatum, II(3). Hlm 117.

⁷ Anugroho, A., Lestari, R., & Hayati, T. (2017). Analisis Yuridis terhadap Asas Efisiensi Berkeadilan Berdasarkan Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang Ketenagalistrikan. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47(2), Hlm 185.

⁸ Aulia, M. Z. (2018). Hukum Progresif dari Satjipto Rahardjo: Riwayat, Urgensi, dan Relevansi. *Undang: Jurnal Hukum*, 1(1), Hlm 160.

yang seiring perkembangan waktu dinilai oleh masyarakat sudah agak tertinggal dan menumbulkan ketidakefektivan dalam pelaksanaannya itu sendiri.

Lelang menggunakan internet diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Secara eksplisit dalam PMK tersebut dijelaskan defenisi lelang menggunakan internet yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui aplikasi berbasis internet. Lelang melalui internet sudah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Kota Surakarta. KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, sedangkan kantor wilayah sendiri bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti mengenai Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Secara Elektronik di KPKNL Surakarta.

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian empiris, yakni menggambarkan secara detail dan mendalam tentang suatu keadaan atau fenomena dari objek penelitian yang diteliti dengan cara mengembangkan konsep serta menghimpun realita yang ada.⁹ Pendekatan penelian ini menggunakann yuridis sosiologis, yang mana penelitian ini merupakan suatu penelitian yang didasarkan pada suatu ketentuan hukum dan fenomena atau kejadian yang terjadi di lapangan. Data yang digunakan oleh penulis adalah data primer dengan teknik pengumpulan data yakni wawancara terstruktur yang kemudian data tersebut dianalisis secara kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan narasumber kepada pejabat fungsional yang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan secara elektronik di KPKNL Surakarta. Analisis data dilakukan secara kualitatif, yakni dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komperhensif dan dipaparkan secara deskriptif.

3. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Surakarta Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020

3.1. Faktor Penyebab Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

Penyelesaian kredit bermasalah yang dijaminakan dengan hak tanggungan biasanya diawali apabila debitur telah dianggap melakukan wanprestasi dimana bentuk wanprestasi tersebut adalah dengan tidak dilunasinya fasilitas

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2003). Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat. Raja Grafindo Persada.

kredit yang telah di berikan oleh kreditur. Dalam hal ini apabila debitur melakukan wanprestasi biasanya kreditur melakukan sebuah teguran kepada debitur melalui surat peringatan sebanyak tiga kali guna bernegosiasi untuk memperoleh solusi yang terbaik dari masing-masing yang berkepentingan. Apabila dalam negosiasi tersebut tidak memperoleh titik temu yang terbaik dimana debitur tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi fasilitas kredit yang diberikan maka kreditur akan melakukan eksekusi guna mengamankan aset keuangan kreditur.

Lelang eksekusi dilakukan dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain lelang eksekusi PUPN, lelang eksekusi Pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi barang yang dikuasai atau tidak dikuasai Bea Cukai, lelang eksekusi barang sitaan Pasal 45 KUHAP, lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi Fidusia, lelang eksekusi Hak Tanggungan, lelang eksekusi gadai¹⁰

Lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sebagaimana berpedoman pada Pasal 6 UUHT yaitu apabila debitur wanprestasi, 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. Dalam pelaksanaan eksekusinya dimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3) merupakan kekuatan fiat eksekusi yang kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta *hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.¹¹

Pasal 20 ayat (1) UUHT kemudian menegaskan bahwa Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Artinya kreditur berhak melakukan pelelangan atas jaminan objek hak tanggungan yang diberikan oleh debitur tanpa harus meminta izin ataupun persetujuan dengan debitur sehingga nantinya apabila objek jaminan hak tanggungan laku lelang, kreditur dapat mengambil pelunasan dari penjualan lelang tersebut. Dimana sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁰ Tista, A. (2013). Perkembangan Sistim Lelang Di Indonesia. Al'Adl, 5(10)

¹¹ Henny Tanuwidjaja. (2012). Pranata hukum jaminan utang dan Sejarah lembaga hukum notariat. Reflika Aditama

3.2. Tahapan Pelaksanaan Lelang E-Auction Objek Hak Tanggungan

Pelaksanaan Lelang, telah mengatur mengenai tahapan- tahapan dari proses lelang, yang terdiri dari¹²:

a. Proses Pra Lelang

1) Permohonan ke KPKNL

Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan bahwa penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang di sertai dengan dokumen- dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

2) Surat Pemberitahuan Proses Pra Lelang

Kreditur menerbitkan surat pemberitahuan psoses pra lelang kepada debitur, dimana surat tersebut di sampaikan untuk memberikan penjelasan bahwasanya objek jaminan hak tanggungan yang di berikan kepada kreditur atas fasilitas kredit yang di terimanya akan dilaksanakan pelelangan di karenakan debitur telah melakukan wanprestasi dalam bentuk tidak melunasi utangnya.

3) Penetapan Tunggal dari KPKNL

Setelah pengajuan pelaksanaan lelang kreditur diterima KPKNL, maka KPKNL akan menunjuk pejabat lelang kelas satu. Dimana yang berhak melakukan lelang objek hak tanggungan adalah pejabat lelang kelas satu, yang diatur dalam Pasal 1 ayat (44) Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pejabat lelang kelas satu adalah pejabat lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela.

4) Pemberitahuan Lelang ke Debitur

Pihak kreditur membuat surat pemberitahuan lelang, yang isinya aset debitur sesuai yang di jaminkan hak tanggungan akan di lelang oleh KPKNL pada hari dan tempat yg sudah di tentukan di surat penetapan lelang dari KPKNL.

5) Pengumuman Lelang Pertama dan Kedua

Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan bahwa:

¹² Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali
- b) Jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender.

b. Hari Lelang

1) Pendaftaran Akun

Peserta wajib mendaftar melalui domain www.lelang.go.id, tetapi telah diubah domainnya menjadi portal.lelang.go.id, dimana peserta wajib menyertakan scan KTP dan NPWP. Calon peserta lelang juga akan diminta mendaftarkan nomor rekening bank. Dalam hal penawaran yang diajukan tidak dinyatakan menang maka uang jaminan pelaksanaan lelang akan dikembalikan melalui rekening yang telah didaftarkan.

Setelah mengunggah *scan* KTP dan NPWP calon peserta lelang perlu menunggu paling lama 3 hari kerja untuk verifikasi, biasanya tidak sampai selama itu sudah di verifikasi. Jika KTP dan NPWP dinyatakan valid maka calon peserta lelang akan memperoleh notifikasi atau pemberitahuan, untuk selanjutnya dapat memilih lelang atas objek mana yang akan diikuti.

2) Penyetoran uang jaminan lelang

Penyetoran uang jaminan lelang harus sudah diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang melalui kode *virtual account* yang dikirimkan KPKNL. Setelah penyetoran uang jaminan lelang peserta lelang akan mendapatkan kode token dari KPKNL, dimana difungsikan sebagai kode penawaran lelang saat pelaksanaan lelang objek hak tanggungan.

3) Hari lelang

Saat hari lelang diwajibkan kehadiran dari pejabat penjual objek hak tanggungan, saksi, pejabat lelang kelas satu, sedangkan bagi peserta lelang tidak diwajibkan hadir dalam pelaksanaan lelang karena lelang dilakukan melalui internet dengan sistem penawaran *closed bidding*. Dalam penawaran lelang dengan sistem *closed bidding* peserta lelang tidak dapat melihat jumlah penawaran lelang yang diajukan peserta lelang satu dengan yang lainnya dan peserta lelang tidak dapat membatalkan penawaran lelang yang sudah diajukan. Setelah batas waktu penawaran lelang berakhir, KPKNL melakukan rekapitulasi seluruh data penawaran lelang yang masuk dari para peserta lelang

sesuai nominal angka penawaran dan waktu penerimaan penawaran lelang.

c. Proses Pasca Lelang

1) Pembayaran (*Payment*)

Kewajiban dari peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang harus melakukan Pembayaran dan Penyetoran dimana dalam Pasal 80 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang dilakukan oleh pembeli melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II. Apabila pemenang lelang tidak melunasi pembayaran lelang dan Bea lelang maka pemenang lelang dianggap telah melakukan wanprestasi dan akan membatalkan pengesahannya sebagai pembeli atau pemenang lelang.

2) Penerbitan risalah lelang

Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

3) Berita acara serah terima dokumen asli

Berdasarkan Pasal 83 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dokumen asli akan diperlihatkan pada saat lelang dan baru dapat diserahkan kepada pemenang lelang setelah pelunasan dilakukan. Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

4) Berita acara serah terima barang

Kondisi gedung dan perlengkapan (*fixtures*) maupun aset yang lain sebagaimana adanya, termasuk seluruh kunci akan diserahkan kepada pemenang lelang setelah terjadi pelunasan dan penandatanganan berita acara serah terima barang.

4. Kesimpulan

Bahwa pelaksanaan pelelangan eksekusi hak tanggungan secara elektronik memiliki status quo atau dasar hukum yang sudah diubah dari PMK No.213 Tahun 2020 menjadi PMK No.122 Tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Namun kenyatannya pelaksanaan lelang sebagian besar memang masih melandaskan pelaksanaannya pada PMK No.213 Tahun 2020 karena PMK No.122 Tahun 2023 baru mulai berlaku efektif tertanggal 1 Januari 2024 dan belum banyak yang KPKNL di Indonesia terkhusus di Surakarta yang menjalankannya secara komprehensif diakrenakan peraturannya yang masih memiliki banyak kekurangan sehingga belum bisa diimplementasikan secara komprehensif. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan secara elektronik di KPKNL sudah berjalan dengan hampir sempurna apabila ditinjau dari PMK No.213 Tahun 2020 mulai dari tahap pra lelang hingga pasca lelang maupun apabila dinilai dari kesiapan internal dan eksternal.

References

- Anugroho, A., Lestarini, R., & Hayati, T. (2017). Analisis Yuridis terhadap Asas Efisiensi Berkeadilan Berdasarkan Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang Ketenagalistrikan. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47(2), 173-202.
- Aulia, M. Z. (2018). Hukum Progresif dari Satjipto Rahardjo: Riwayat, Urgensi, dan Relevansi. *Undang: Jurnal Hukum*, 1(1), 159-185.
- Daulay, A. L., Ramadhan, M. C., & Isnaini, I. (2023). Analisis Yuridis Dampak Pasca Pandemi Covid-19 Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dari Perbankan Pada KPKNL Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 2982-2992.
- Frans, P. S. W. (2019). Implementasi Pasal 1238 Kuh Perdata Terhadap Penentuan Debitor Yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit. *Lex Et Societatis*, 7(4), 119–126.
- Harun, W. (2014). Prosedur Penyelesaian Sengketa Pihak Perbankan dalam Pemberian Kredit. *Lex Privatum*, 11(3).
- Henny Tanuwidjaja. (2012). Pranata hukum jaminan utang dan Sejarah lembaga hukum notariat. Reflika Aditama
- Ningsih, A. S. (2021). Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan. *Arena Hukum*, 14(3), 546-566.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Siti Ummu Adillah. (2010). Hukum kontrak. UNISSULA PERSS.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2003). Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat. Raja Grafindo Persada.

Tista, A. (2013). Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia. Al'Adl, 5(10)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang