



SOVEREIGN International Journal of Law

E-ISSN: 2721-8252

<https://sovereignjournal.penerbitsign.com/index.php/sijl/article/view/v5n3-4-5>

Vol. 5 No. 3-4: July - December 2023

Published Online: December 23, 2023

Article Title

Excerpts of Execution Auction Minutes in the Process of Transferring Rights for Auction Winners at the Makassar State Assets and Auction Service Office

Kutipan Risalah Lelang Eksekusi dalam Proses Peralihan Hak bagi Pemenang Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar

Author

Agung Purwoko

Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

How to cite:

Purwoko, A. (2023). Excerpts of Execution Auction Minutes in the Process of Transferring Rights for Auction Winners at the Makassar State Assets and Auction Service Office. *Sovereign: International Journal of Law*, 5(3-4), 177-194. <https://doi.org/10.37276/sijl.v5i3-4.45>



This work is licensed under a [CC BY-4.0 License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

ABSTRACT

This study aims to determine the process of implementing execution auctions, the issuance of Excerpts from the Auction Minutes, and the process of transferring rights to auctioned objects, as a form of legal protection for the Auction Winner carried out by the Makassar State Assets and Auction Service Office. The type of research used is empirical legal research with a quantitative descriptive approach. This research was conducted at the Makassar State Assets and Auction Service Office. Data collection techniques used in this study were questionnaires, documentation, and literature study. The data analysis technique used was quantitative data analysis. The results showed that the Makassar State Assets and Auction Service Office, in carrying out the auction and issuing the Excerpts from the Auction Minutes, has complied with the provisions of the applicable laws and regulations and has been running effectively. The implementation of auctions that have been carried out in accordance with the regulations cannot be canceled; this is a form of guarantee of legal certainty for all parties. It is expected that Sellers, Auction Officials, and Auction Buyers will be more careful, thorough, meticulous, and understand all regulations related to the implementation of auctions to avoid potential legal loopholes that may arise and could nullify the auction.

Keywords: Auction; Execution; Minutes; Transfer of Rights.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang eksekusi, penerbitan Kutipan Risalah serta proses peralihan hak objek lelang, dimana sebagai bentuk perlindungan hukum kepada Pemenang Lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif kuantitatif. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuesioner atau angket, dokumentasi, dan studi pustaka. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis data kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KPKNL Makassar dalam melaksanakan pelaksanaan lelang dan menerbitkan Kutipan Risalah Lelang sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berjalan secara efektif. Adapun pelaksanaan lelang yang sudah dilaksanakan sesuai ketentuan tidak bisa dibatalkan, ini merupakan suatu bentuk jaminan kepastian hukum kepada semua pihak. Diharapkan kepada Penjual, Pejabat Lelang dan Pembeli Lelang untuk lebih berhati-hati, cermat, teliti, dan memahami serta mengerti terhadap semua aturan terkait pelaksanaan lelang untuk menghindari celah hukum yang mungkin muncul dan bisa membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.

Kata Kunci: Eksekusi; Lelang; Peralihan Hak; Risalah.

PENDAHULUAN

Setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, haruslah dibuktikan dengan suatu bukti peralihan hak (Famaldiana, 2016), sebagaimana berdasarkan Pasal 41 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa:

“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”

Pemerintah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berharap agar lelang mempunyai hasil optimal yang menjadi salah satu sumber

pemasukan negara bukan pajak (Walelang et al., 2017). Lelang diharapkan menjadi salah satu alternatif proses peralihan hak selain jual beli biasa (Pontoh, 2018). Lelang yang aman, unggul dan terpercaya menjadi harapan pemerintah dan hanya bisa terwujud apabila pelaksanaan lelang yang berjalan efektif, efisien, optimal dan akuntabel (Tista, 2013). Selain itu, lelang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memenuhi kepentingan dalam upaya menjual harta miliknya atau membeli suatu barang tertentu (Rachmawati & Ghani, 2015). Efektif tidaknya suatu proses lelang sangat berpengaruh pada proses peralihan hak objek lelang secara keseluruhan (Lavinia & Nurudin, 2019).

Namun demikian pemahaman tentang lelang dalam masyarakat masih rendah dan ada kecenderungan masyarakat beranggapan bahwa proses peralihan hak melalui lelang tidak efektif (Pambudi & Darori, 2017). Bahwa lelang merupakan jual beli objek sengketa atau jaminan bank serta dengan proses pengurusan yang susah dan berbelit-belit yang tidak memberikan jaminan kepastian hukum (Yudyastanti, 2010). Kekhawatiran dan rasa takut masyarakat bertambah lagi dengan munculnya gugatan perdata/tuntutan pidana dari debitur atau pemilik objek lelang ke pembeli lelang (Asmara, 2006). Hal tersebut yang membuat masyarakat belum begitu tertarik untuk menggunakan salah satu alternatif cara peralihan hak melalui lelang (Putri, 2016). Adapun untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka setiap pelaksanaan lelang akan dibuatkan risalah lelang sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna oleh Pejabat Lelang (Zaki, 2016).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang eksekusi, penerbitan Kutipan Risalah serta proses peralihan hak objek lelang, dimana sebagai bentuk perlindungan hukum kepada Pemenang Lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yakni penelitian yang memandang hukum dalam konteks sosialnya (Sampara & Husen, 2016), dan berkaitan dengan tingkah laku pegawai (administrator/Pejabat lelang) dalam melaksanakan tugasnya. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar. Populasi dalam penelitian ini adalah pimpinan beserta staf pelaksana yang berstatus PNS dan Honorer Tetap di KPKNL Makassar, Pihak Perbankan di Kota Makassar serta masyarakat yang pernah mengikuti lelang dan/atau serta menjadi pemenang lelang di KPKNL Makassar. Adapun jumlah sampel sebagai responden sebanyak 24 Orang, dimana ditentukan dan diacak secara proporsional. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut (Suherman, 2019):

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari responden berdasarkan penentuan populasi dan sampel;
2. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari penelusuran bahan hukum kepustakaan, berupa dokumen resmi di KPKNL Makassar, peraturan perundang-undangan, referensi-referensi, jurnal ilmiah hukum, ensiklopedia hukum, maupun dari teks atau terbitan resmi.

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka digunakan teknik pengumpulan data, yakni sebagai berikut (Kamal, 2019):

1. Kuesioner atau angket, yakni melakukan interview secara langsung dengan mengajukan pertanyaan untuk dijawab oleh responden terkait masalah yang dikaji dalam penelitian ini;
2. Dokumentasi, dilakukan dengan cara permintaan secara resmi tentang dokumen terkait;
3. Studi Kepustakaan, dilakukan dengan cara menginventarisasi dan menganalisis bahan-bahan hukum kepustakaan yang berkenaan dengan masalah yang dikaji dalam penelitian.

Data yang telah terkumpul kemudian dikuantifikasi menggunakan model analisis deskriptif kuantitatif (Begem et al., 2019), lalu menguraikannya melalui tabel distribusi frekuensi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Lelang Eksekusi pada KPKNL Makassar

KPKNL Makassar dituntut untuk memberikan pelayanan lelang secara profesional, efektif dan efisien untuk hasil yang optimal. Sedangkan untuk mengetahui suatu pelayanan sudah berjalan efektif atau tidak maka perlu adanya tolak ukur. Adapun tolak ukur dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut.

1. Persyaratan Administrasi Lelang

Bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan, dan tertib administrasi serta penyusunan basis data lelang, dipandang perlu untuk melakukan penyempurnaan ketentuan mengenai administrasi perkantoran dan pelaporan pelaksanaan lelang. Persyaratan administrasi lelang harus jelas dan transparan untuk memberikan kepastian hukum, rasa keadilan dan manfaat kepada masyarakat. Maka dikeluarkan Peraturan DJKN Nomor 2/KN/2022. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan DJKN Nomor 2/KN/2017 mengatur bahwa:

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

Tabel 1. Persyaratan Administrasi Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 23 | 95,83 |
| Tidak Efektif | 1 | 4,17 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan persyaratan administrasi lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

2. Kejelasan Prosedur Pelaksanaan Lelang

Kejelasan arus bisnis prosedur pelaksanaan lelang harus pasti dan jelas karena untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemangku kepentingan. Semua tahapan proses lelang dari pengajuan permohonan lelang oleh Penjual sampai dengan tahap pengambilan Kutipan Lelang oleh Pembeli sudah diatur berdasarkan Kepmenkeu Nomor 601/KM.1/2020. Bagan arus bisnis prosedur pelaksanaan lelang sebagaimana disebut di atas sudah cukup jelas dan tegas alurnya baik menyangkut alur dan estimasi waktu janji pelayanan. Informasi yang disampaikan berkaitan arus bisnis prosedur lelang sudah bisa di dapat secara manual (datang ke KPKNL Makassar) atau melalui situs resmi lelang yaitu www.lelang.go.id.

Tabel 2. Kejelasan Prosedur Pelaksanaan Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 24 | 100,00 |
| Tidak Efektif | 0 | 0,00 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan prosedur pelaksanaan lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

3. Batas Waktu Janji Pelayanan Lelang

Bahwa dalam rangka meningkatkan kualitas dan menjamin kepastian pelayanan publik pada Kementerian Keuangan sesuai tugas dan fungsi serta asas-asas tata kelola pemerintahan yang baik perlu adanya standar operasional prosedur. Maka diterbitkan Kepmenkeu Nomor 601/KM.1/2020. Pelayanan lelang termasuk dalam peraturan tersebut di atas.

Tabel 3. Waktu Penyelesaian Pelayanan lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 23 | 95,83 |
| Tidak Efektif | 1 | 4,17 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa waktu penyelesaian pelayanan lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

4. Biaya Pelayanan Lelang

Dalam proses pelaksanaan lelang akan muncul biaya-biaya yang harus dipenuhi atau diselesaikan sebagaimana diatur dalam PP Nomor 3 Tahun 2018¹, merupakan dasar untuk pengenaan biaya-biaya yang muncul berkaitan dengan pelaksanaan lelang. Berdasarkan Lampiran angka IV PP Nomor 62 Tahun 2020, khususnya yang berlaku pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara berupa penerimaan dari:

- a. Bea Lelang Penjual;
- b. Bea Lelang Pembeli;
- c. Bea Lelang Batal atas Permintaan Penjual;
- d. Bea Permohonan Lelang yang Dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
- e. Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Pembeli yang Wanprestasi.

Terdapat 2 jenis lagi biaya yang harus di selesaikan dalam pelaksanaan lelang khususnya untuk lelang laku yang terkait dengan objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, yaitu:

- a. Pajak Penghasilan (PPh);
- b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

¹PP Nomor 3 Tahun 2018 telah diubah dengan PP Nomor 62 Tahun 2020.

Tabel 4. Biaya Pelayanan lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 24 | 100,00 |
| Tidak Efektif | 0 | 0,00 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan biaya pelayanan lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

5. Kemampuan Petugas Pelayanan (Administrator/Pejabat Lelang)

Profesionalisme dan kompetensi Sumber Daya Manusia (SDM) terutama Pejabat Lelang/Administrator Lelang senantiasa harus dijaga dan ditingkatkan dalam rangka memberikan pelayanan yang optimal, efektif dan efisien. Mentalitas atau kepribadian petugas pelayanan/Pejabat Lelang memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas pelayanan/Pejabat Lelang, artinya hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas pelayanan/Pejabat Lelang.

Oleh karena itu peningkatan kualitas petugas pelayanan/Pejabat Lelang melalui kegiatan diklat, sosialisasi peraturan-peraturan baru, FGD dan *Quality Assurance* (QA). Bahwa dalam rangka pembinaan profesi dan pengembangan karier serta peningkatan profesionalisme Pegawai Negeri Sipil yang melaksanakan tugas sebagai pejabat lelang pada Kementerian Keuangan, perlu ditetapkan Jabatan Fungsional Pelelang maka di terbitkan Permenkeu Nomor 38/PMK.06/2017². Jadi tidak semua pegawai bisa menjadi pejabat lelang karena harus memenuhi syarat tertentu serta cakap.

Tabel 5. Kemampuan Petugas Pelayanan (Administrator/Pejabat lelang) di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 23 | 95,83 |
| Tidak Efektif | 1 | 4,17 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

²Permenkeu Nomor 38/PMK.06/2017 telah diubah dengan Permenkeu Nomor 4/PMK.06/2020.

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan kemampuan petugas pelayanan (administrator/pejabat lelang) lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

6. Penentuan Objek yang Dilelang

Hak menentukan objek yang akan dilelang merupakan kewenangan penjual. Penjual di sini adalah pemilik barang yang disebabkan oleh putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lainnya yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 1 angka 50 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 menjelaskan bahwa:

“Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.”

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1 angka 10 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020, menjelaskan bahwa:

“Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang.”

Tabel 6. Penentuan Objek yang Dilelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 24 | 100,00 |
| Tidak Efektif | 0 | 0,00 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan penentuan objek yang dilelang di KPKNL Makassar sudah berjalan efektif.

7. Penentuan Nilai Limit Lelang

Penentuan nilai limit lelang merupakan salah hal yang mendasar, karena salah satu faktor laku/tidak suatu objek lelang ditentukan dari hal ini dan nilai limit juga banyak dijadikan dasar gugatan permasalahan hukum di pengadilan, banyak debitur mengajukan gugatan karena nilai limit dianggap

rendah. Berdasarkan Pasal 1 angka 25 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 menjelaskan bahwa “*Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*”.

Dasar penetapan nilai limit oleh penjual harus melalui prosedur, sebagaimana berdasarkan Pasal 13 ayat (1) huruf e Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 mengatur bahwa “*Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil Nilai Limit*”. Dalam setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit kecuali lelang noneksekusi sukarela atas barang milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Tabel 7. Penentuan Nilai Limit Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 24 | 100,00 |
| Tidak Efektif | 0 | 0,00 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan penentuan nilai limit lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan efektif.

8. Pembatalan Pelaksanaan Lelang

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang, sebagaimana berdasarkan Pasal 25 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 mengatur bahwa “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*”.

Dari rumusan di atas telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi. Peraturan ini bersifat teknis, sehingga hanya mengikat para pihak di dalamnya. Pada konteks sebaliknya, pembatalan sebelum lelang berdasarkan Pasal 36 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 mengatur bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- permintaan Penjual;
- penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Tabel 8. Pembatalan Pelaksanaan Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 22 | 91,67 |
| Tidak Efektif | 2 | 8,33 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan pembatalan pelaksanaan lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan efektif.

9. Pelaksanaan Lelang

Setiap pelaksanaan lelang bisa dilaksanakan apabila syarat-syarat administrasi telah dipenuhi baik syarat umum dan syarat khusus, dan semua tahapan persiapan sebelum pelaksanaan lelang sudah di penuhi, yaitu:

- a. Melakukan pengumuman lelang.
- b. Mengurus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan/atau Surat Keterangan Tanah (SKT).
- c. Melakukan pemberitahuan kepada Debitur/Pemilik Jaminan/Pihak Ketiga.

Tabel 9. Pelaksanaan Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 24 | 100,00 |
| Tidak Efektif | 0 | 0,00 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan pelaksanaan lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

E. Prosedur Penerbitan Kutipan Risalah Lelang pada KPKNL Makassar

Pelaksanaan lelang sebagaimana berdasarkan Pasal 1 angka 32 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 menjelaskan bahwa:

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”

Risalah Lelang merupakan suatu akta otentik yang dapat dipersamakan dengan akta notaris. Akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang

mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat. Dalam menentukan bahwa prosedur penerbitan risalah lelang sudah dilaksanakan sesuai dengan aturan yang berlaku dan berjalan efektif, maka di lakukan penelitian terhadap beberapa indikator dalam pelayanan penerbitan Kutipan Risalah Lelang, antara lain sebagai berikut.

1. Persyaratan Permohonan Kutipan Risalah Lelang

Karena Risalah lelang itu termasuk akta otentik sebagaimana dijelaskan di atas maka mempunyai pembuktian yang sempurna. Risalah Lelang sebagai akta otentik mempunyai fungsi, yaitu:

- a. Untuk kepentingan dinas;
- b. Bagi Pembeli Lelang, sebagai Akta Jual Beli dapat dijadikan sebagai dasar untuk balik nama;
- c. Bagi Administrasi Lelang, sebagai pertanggungjawaban dan pelaporan atas Pelaksanaan Lelang.

Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah lelang apabila syarat formil sudah terpenuhi yaitu:

- a. Kuitansi Bukti Pelunasan
- b. Foto copy KTP
- c. Kuitansi Bukti Pelunasan Pembayaran BPHTB (apabila objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan)

Tabel 10. Persyaratan Permohonan Kutipan Risalah Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 23 | 95,83 |
| Tidak Efektif | 1 | 4,17 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan persyaratan permohonan Kutipan Risalah Lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

2. Prosedur Penerbitan Kutipan Risalah Lelang

Pencetakan Kutipan Risalah Lelang hanya diutamakan untuk jenis barang yang memerlukan proses balik nama. Adapun tahapan-tahapan yang harus dilakukan dalam proses penerbitan Kutipan Risalah lelang adalah sebagai berikut:

- a. Surat Penetapan Pembeli Lelang oleh Pejabat Lelang;
- b. Melakukan Pembayaran ke Bank Persepsi;
- c. Bendahara Penerima;
- d. Pembuatan Risalah lelang oleh Pejabat Lelang.

Selanjutnya, terkait pembuatan Kutipan Risalah telah diatur berdasarkan Peraturan DJKN Nomor 5/KN/2017. Pembuatan Kutipan Risalah lelang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Kutipan Risalah dicetak dengan menggunakan kertas khusus dengan maksud dan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Kertas tersebut adalah Kertas Sekuriti. Kertas Sekuriti yang digunakan untuk mencetak Kutipan Risalah Lelang ini mempunyai fitur-fitur tertentu yang bersifat khusus, yaitu:

- a. Nomor seri;
- b. Logo Kementerian Keuangan.

Untuk menjaga keaslian Kertas Sekuriti digunakan alat infrared atau ultraviolet.

Tabel 11. Prosedur Penerbitan Kutipan Risalah Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 23 | 95,83 |
| Tidak Efektif | 1 | 4,17 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan prosedur penerbitan Kutipan Risalah Lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

3. Hak Pembeli Lelang Atas Barang dan Hasil Lelang

Pembeli yang telah ditunjuk dan ditetapkan oleh Pejabat Lelang harus segera menyelesaikan kewajibannya sebagaimana berdasarkan Pasal 1 angka 29 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 menjelaskan bahwa:

“Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.”

Adapun jangka waktu sebagaimana berdasarkan Pasal 80 ayat (1) Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 mengatur bahwa:

“Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.”

Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Pembeli Wanprestasi), maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang.

Pembeli akan diberikan kutipan risalah lelang sebagai akta otentik yang berfungsi untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila Pembeli lelang menyelesaikan semua kewajibannya maka Pembeli lelang berhak mendapatkan:

- a. Kuitansi Pelunasan
- b. Kutipan Risalah Lelang
- c. Asli Dokumen Kepemilikan

Tabel 12. Hak Pembeli Lelang Atas Barang dan Hasil Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 20 | 83,33 |
| Tidak Efektif | 4 | 16,67 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kejelasan prosedur penerbitan Kutipan Risalah Lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

4. Hak Penjual/Pihak yang Diwakilinya Selaku Kuasa Undang-Undang terhadap Barang dan Hasil Lelang dalam Rangka Peralihan Objek Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 49 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 menjelaskan bahwa:

“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang.”

Penjual akan menjual barang miliknya guna untuk mendapat pengembalian atas piutang yang ada. Barang di sini adalah barang milik debitur yang dijadikan agunan untuk penyelesaian piutangnya. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
- i. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
- j. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

Dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku tidak bisa dibatalkan dan apabila pelaksanaan lelang itu laku terjual, maka berdasarkan Pasal 1 angka 28 Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 menjelaskan bahwa:

“Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh Final) dalam Lelang dengan penawaran Harga Lelang eksklusif, atau Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam Lelang dengan penawaran harga inklusif.”

Tabel 13. Hak Penjual/Pihak yang Diwakilinya Selaku Kuasa Undang-Undang terhadap Barang dan Hasil Lelang dalam Rangka Peralihan Objek Lelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 21 | 87,50 |
| Tidak Efektif | 3 | 12,50 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa hak Penjual/ Pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang dalam rangka peralihan objek lelang yang dilakukan di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

5. Fasilitas Sarana dan Prasarana yang Tersedia dalam Rangka Pelayanan Lelang

Dalam rangka memberikan layanan terpadu untuk mewujudkan pelayanan yang efektif dan efisien, maka KPKNL Makassar menyediakan Ruang Area Pelayanan Terpadu (APT), Ruang APT terdiri ruang receptionist, ruang konsultasi, pojok corner e-auction, ruang laktasi serta fasilitas mushola. Selain ruang APT tersedia juga ruang lelang. Ruang lelang dipakai untuk pelaksanaan lelang yang kemungkinan jumlah peserta yang hadir dalam pelaksanaan lelang cukup banyak. Dalam hal pelayanan untuk tugas dan fungsi lain dari KPKNL Makassar maka di sediakan ruang Aula, ruang rapat kecil serta ruang arsip berkas. Fasilitas lainnya yang tidak kalah penting adalah toilet serta charging Hp.

Untuk kegiatan mobilisasi dalam rangka memberikan pelayanan lelang di tempat dimana Penjual memohon lelang disediakan kendaraan dinas berikut pengemudinya. Kenyamanan, kebersihan, kerapian dan keindahan sangat diperhatikan demi memberikan pelayanan kepada pemangku kepentingan.

Tabel 14. Fasilitas Sarana dan Prasarana yang Tersedia dalam Rangka Pelayanan Pelang di KPKNL Makassar

| Indikator | Frekuensi | Persentase (%) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Efektif | 22 | 91,67 |
| Tidak Efektif | 2 | 8,33 |
| Jumlah | 24 | 100,00 |

Sumber: Data Diolah dari Kuesioner, Tahun 2019

Dari analisis table di atas, maka dapat disimpulkan bahwa fasilitas sarana dan prasarana yang tersedia dalam rangka pelayanan lelang di KPKNL Makassar sudah berjalan secara efektif.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian hasil dan pembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa KPKNL Makassar dalam melaksanakan pelaksanaan lelang dan menerbitkan Kutipan Risalah Lelang sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

yang berlaku dan berjalan secara efektif. Adapun pelaksanaan lelang yang sudah dilaksanakan sesuai ketentuan tidak bisa dibatalkan, ini merupakan suatu bentuk jaminan kepastian hukum kepada semua pihak. Lelang eksekusi merupakan salah satu bentuk proses peralihan hak atas objek lelang yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kutipan Risalah lelang sebagai bukti otentik peralihan hak yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan memberikan jaminan hukum. Dengan dasar kesimpulan tersebut, diharapkan kepada Penjual, Pejabat Lelang dan Pembeli Lelang untuk lebih berhati-hati, cermat, teliti, dan memahami serta mengerti terhadap semua aturan terkait pelaksanaan lelang untuk menghindari celah hukum yang mungkin muncul dan bisa membatalkan pelaksanaan lelang tersebut. Selanjutnya, dibutuhkan peningkatan fasilitas sarana dan prasarana untuk meningkatkan pelayanan kepada pemangku kepentingan, misalnya: terkait sering jadi gangguan jaringan internet dan tambahan tenaga keamanan berkaitan dengan pelaksanaan lelang.

REFERENSI

- Asmara, D. A. (2006). *Peranan Notariat sebagai Pejabat Lelang dalam Upaya Sosialisasi Lelang di Indonesia* [Master Thesis, Universitas Diponegoro]. UNDIP-IR. <http://eprints.undip.ac.id/16906>
- Begem, S. S., Qamar, N., & Baharuddin, H. (2019). Sistem Hukum Penyelesaian Pelanggaran Hak Asasi Manusia (HAM) Berat Melalui Mahkamah Pidana Internasional. *SIGN Jurnal Hukum*, 1(1), 1-17. <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i1.28>
- Decision of Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 601/KM.1/2020 on Standard Operating Procedures for Priority Services of the Ministry of Finance. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/peraturan/detail/381/Keputusan-Menteri-Kuangan-Nomor-601KM12020.html>
- Famaldiana, L. M. (2016). Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima). *Jurnal Ius: Kajian Hukum dan Keadilan*, 4(3), 501-511. <https://doi.org/10.29303/ius.v4i3.409>
- Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 1997 on Land Registration (State Gazette of the Republic of Indonesia of 1997 Number 59, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 3696). <https://peraturan.go.id/id/pp-no-24-tahun-1997>
- Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 3 of 2018 on Types and Tariffs of Non-Tax State Revenues Applicable to the Ministry of Finance (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2018 Number 3, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 6179). <https://peraturan.go.id/id/pp-no-3-tahun-2018>

- Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 62 of 2020 on Amendment to Government Regulation Number 3 of 2018 on Types and Tariffs of Non-Tax State Revenues Applicable to the Ministry of Finance (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2020 Number 241, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 6572). <https://peraturan.go.id/id/pp-no-62-tahun-2020>
- Kamal, M. (2019). Hubungan Pemerintahan Daerah dalam Mengelola Pendapatan Asli Daerah (PAD) Berdasarkan Undang-Undang 23 Tahun 2014. *SIGn Jurnal Hukum*, 1(1), 18-28. <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i1.32>
- Lavinia, A. C., & Nurudin, A. (2019). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantara Balai Lelang Swasta. *Notarius*, 12(1), 524-536. Retrieved from <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/28902>
- Pambudi, E. S., & Darori, M. I. (2017). Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang terhadap Keabsahan Dokumen dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun). *Jurnal Repertorium*, 4(2), 118-126.
- Pontoh, K. C. (2018). Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah melalui Proses Lelang di Indonesia. *Lex et Societatis*, 6(4), 146-153. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/20513>
- Putri, A. T. K. M. D. (2016). Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Diperoleh dari Lelang Berdasarkan Hak Mendahului Negara. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(3), 503-524. <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no3.790>
- Rachmawati, E. N., & Ghani, A. M. b. A. (2015). Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia. *Al-Adalah*, 12(4), 785-806. Retrieved from <https://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/214>
- Regulation of Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 38/PMK.06/2017 on Technical Guidelines for the Functional Position of Auctioneer (Bulletin Gazette of the Republic of Indonesia of 2017 Number 375). <https://peraturan.go.id/id/permenkeu-no-38-pmk-06-2017-tahun-2017>
- Regulation of Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 4/PMK.06/2020 on Amendment to Regulation of Minister of Finance Number 38/PMK.06/2017 on Technical Guidelines for the Functional Position of Auctioneer (Bulletin Gazette of the Republic of Indonesia of 2020 Number 8). <https://peraturan.go.id/id/permenkeu-no-4-pmk-06-2020-tahun-2020>
- Regulation of Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 213/PMK.06/2020 on Guidelines for Auction Implementation (Bulletin Gazette of the Republic of Indonesia of 2020 Number 1601). <https://peraturan.go.id/id/permenkeu-no-213-pmk-06-2020-tahun-2020>
- Regulation of the Director General of State Assets Number 2/KN/2017 on Technical Guidelines for Auction Implementation. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/peraturan/detail/208/Peraturan-Direktur-Jenderal-Kekayaan-Negara-Nomor-2KN2017.html>
-

Regulation of the Director General of State Assets Number 5/KN/2017 on Auction Minutes. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/peraturan/detail/233/Peraturan-Direktur-Jenderal-Kekayaan-Negara-Nomor-5KN2017.html>

Regulation of the Director General of State Assets Number 2/KN/2022 on Guidelines for Auction Administration at the State Assets and Auction Service Office. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/peraturan/detail/423/Peraturan-Direktur-Jenderal-Kekayaan-Negara-Nomor-2KN2022.html>

Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Kretakupa Print.

Suherman, A. (2019). Implementasi Independensi Hakim dalam Pelaksanaan Kekuasaan Kehakiman. *SIGN Jurnal Hukum*, 1(1), 42-51. <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i1.29>

Tista, A. (2013). Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia. *Al Adl: Jurnal Hukum*, 5(10), 46-70. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v5i10.194>

Walelang, R. P. A., Alexander, S., & Tangkuman, S. (2017). Analisis Efektivitas Penatausahaan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado. *Jurnal Emba: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 5(2), 2647-2655. <https://doi.org/10.35794/emba.v5i2.17103>

Yudyastanti, A. W. (2010). *Penjualan Obyek Hak Tanggungan melalui Lelang dan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang Berasal dari Lelang di Kabupaten Banjarnegara* [Master Thesis, Universitas Diponegoro]. UNDIP-IR. <https://eprints.undip.ac.id/24603>

Zaki, B. F. (2016). Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 372-386. <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no2.748>