

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Penyajian Data**

Lelang pada dasarnya dilakukan di KPKNL, dari lembaga perbankan barang jaminannya hasil dari kredit macet nasabah, maka dari itu jaminan tersebut harus dilelang di KPKNL, baik dari bank konvensional maupun bank syariah, tata cara pelaksanaan lelang itu sama saja tidak ada perbedaan. karena tugas utama KPKNL hanya melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang lewat eksekusi ataupun lewat hukum peradilan. Hampir semua bank melakukan lelang di KPKNL, salah satunya yaitu BNI syariah yang sering melakukan lelang di KPKNL Banjarmasin.

Persepsi umum dimasyarakat lelang merupakan bentuk penjualan secara umum dilakukan berdasarkan harga tertinggi. Sistem lelang yang ada di KPKNL dulunya penjual harus hadir dan bertemu satu sama lain, tahun 2015 ada namanya lelang dari internet atau yang disebut dengan lelang *E-Auctions*. Jadi selain lelang dengan kehadiran peserta boleh juga dilakukan lelang tanpa kehadiran peserta, peserta tidak hadir tapi dia bisa mengajukan penawaran.

Dari penelitian ini penulis mewawancarai beberapa informan yaitu:

##### **1. Identitas Informan I**

Nama : Mawardi

Status : Menikah

Jabatan : Kepala Seksi Pelayanan Lelang

## 2. Identitas Informan II

Nama : Nanang Ansari

Status : Menikah

Jabatan : Pejabat Lelang

Dari informan tersebut sehingga peneliti memperoleh data-data yang diperlukan peneliti mengenai masalah yang ingin diteliti yakni:

### 1. Mekanisme Lelang Barang Jaminan di KPKNL

Didalam mekanisme terdapat tahap persiapan lelang dari penjual, tahap pelaksanaan lelang dari pihak KPKNL, uang jaminan penawaran lelang, pembayaran lelang, pembuatan risalah lelang, dan penyerahan dokumen kepemilikan.

#### a. Tahap Persiapan Lelang dari Penjual

Penjual/pemilik barang harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kepala KPKNL untuk pelaksanaan lelang dan mendapatkan jadwal lelang, serta dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan selama dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Legalitas subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi di mana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data. Subjek lelang (penjual), sedangkan objek lelang (barang yang akan dilelang).

Penjual menentukan nilai limit dari barang yang akan dilelang dan dibuat secara tertulis kemudian diserahkan kepada pejabat lelang.

Penetapan jadwal pelaksanaan lelang, KPKNL menentukan tempat dan waktu pelaksanaan lelang, tempat harus dalam wilayah kerja KPKNL dan waktu pelaksanaan dilakukan pada hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan diluar jam dan hari kerja dengan persetujuan kepala kanwil setempat.

Pengumuman lelang, Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang melalui internet, koran dan media sosial lainnya. Dalam pengumuman lelang harus memuat: Identitas penjual, hari tanggal waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan, jenis dan jumlah barang, lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah ada/tidak adanya bangunan khusus untuk jenis barang tidak bergerak, spesifikasi barang khusus untuk barang bergerak, nilai limit, cara penawaran lelang, dan jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.<sup>1</sup>

#### b. Tahap Pelaksanaan Lelang dari Pihak KPKNL

Pemimpin lelang/pejabat lelang mempunyai tugas sebagai berikut: Membacakan bagian kepala risalah lelang dengan suara keras dan jelas, memberikan kesempatan kepada peserta lelang untuk mengajukan pertanyaan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan lelang yang sedang diadakan, memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib aman dan lancar, mengatur ketepatan waktu, bersikap tegas komunikatif dan berwibawa, menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana, menghentikan pelaksanaan lelang untuk

---

<sup>1</sup>Mawardi. Kepala Seksi Lelang, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 13 Maret 2019

sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban atau ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang, mengesahkan pembeli lelang, dan membuat risalah lelang.

Penawaran lelang dilakukan oleh peserta lelang atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang. Sebelum pelaksanaan lelang, peserta lelang dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk mengikuti lelang/mengajukan penawaran lelang dengan bukti surat kuasa yang bermaterai cukup dengan dilampiri fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa. Penerima kuasa tidak boleh menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.

KPKNL menentukan cara penawaran lelang, penjual tidak diperkenankan mengusulkan cara penawaran lisan untuk sebagian barang dan cara penawaran tertulis untuk sebagian barang lainnya dalam satu pelaksanaan lelang. Harga penawaran yang telah disampaikan oleh peserta lelang dan dicatat oleh pejabat lelang, tidak dapat dibatalkan oleh peserta lelang yang bersangkutan.

Cara penawaran lelang yang dikenal dalam praktik lelang di KPKNL Banjarmasin ada 2 cara yaitu: penawaran tertulis dan penawaran lisan. Penawaran tertulis dengan bahasa Indonesia dan huruf latin, penawaran yang ditulis dengan bahasa asing dianggap tidak sah, surat penawaran memuat dengan jelas identitas orang yang menawar, yaitu mengenai nama, pekerjaan, tempat tinggal dan lain sebagainya, dan surat penawaran ditandatangani oleh si penawar diatas materai. Dalam pelaksanaan lelang secara tertulis, pejabat lelang mengumpulkan surat penawaran yang telah di isi secara benar, selanjutnya surat penawaran dibuka dengan disaksikan oleh salah seorang peserta. Penawar yang paling tinggi

tawarannya akan ditunjuk sebagai pemenang apabila telah mencapai harga limit. Adapun penawaran lisan mempunyai kelebihan dibandingkan dengan penawaran tertulis yaitu adanya spontanitas serta persaingan secara terbuka akan membuka kesempatan diperolehnya harga yang optimal.<sup>2</sup>

c. Uang jaminan penawaran lelang

Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan lelang dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Jumlah/nominal yang disetorkan harus sama dengan uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam pengumuman lelang ini, disetorkan sekaligus (bukan dicicil), dan
2. Setoran uang jaminan lelang harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang. Nomor VA akan dibagikan secara otomatis dari aplikasi kepada masing-masing peserta lelang setelah mengikuti proses pendaftaran.

Penyetoran uang jaminan lelang dapat dilakukan melalui berbagai jalur, yaitu: ATM (sepanjang limit transaksi mencukupi), sms-banking, i-banking dan teller bank. Peserta lelang harus memasukkan nomor VA masing-masing dalam menyetorkan uang jaminan melalui jalur apapun.

Setiap penyetoran atau pengembalian uang jaminan peserta lelang dari bank yang sama dengan bank mitra KPKNL penyelenggara lelang tidak dikenai biaya apapun. Sedangkan setiap penyetoran atau pengembalian uang jaminan dari

---

<sup>2</sup>*Ibid.*

bank yang berada dengan bank mitra KPKNL penyelenggaran lelang, dikenai biaya transaksi perbankan (jumlahnya bervariasi, sesuai ketentuan bank masing-masing) dan ditanggung oleh peserta lelang.<sup>3</sup>

#### d. Pembayaran lelang

Saat ini pembayaran dilakukan paling lambat 3x24 jam hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai (cash) atau cek/giro.

Setiap pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh bendahara penerimaan KPKNL.

Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang, pada hari kerja berikutnya, pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan.

Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang diseluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Hasil bersih lelang atas lelang yang diharuskan disetor ke penjual terlebih dahulu, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL, untuk selanjutnya wajib disetor langsung secepatnya ke kas Negara. Penyetoran bea lelang dan pajak penghasilan (PPH) ke kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL.

---

<sup>3</sup>Mawardi. *Wawancara*, 22 maret 2019

Hasil bersih lelang atas lelang yang diharuskan disetor ke penjual/pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL.<sup>4</sup>

e. Pembuatan risalah lelang

Risalah lelang yaitu berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum.<sup>5</sup>

f. Penyerahan dokumen kepemilikan barang

Dalam hal penjual/pemilik barang menyerahkan dokumen asli kepemilikan lelang kepada pejabat lelang. Pejabat lelang harus menyerahkan dokumen asli kepemilikan barang yang dilelang kepada pembeli paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor.<sup>6</sup>

## 2. Kendala dalam Pelaksanaan Lelang yang di Hadapi KPKNL

Pelaksanaan lelang tidak selamanya terlaksana sesuai dengan yang diharapkan, seringkali terdapat hambatan/kendala yang mengakibatkan pelaksanaan lelang menjadi terlambat ataupun tertunda. Kendala dalam pelaksanaan lelang meliputi dari Masyarakat, BNI Syariah dan dari KPKNL.

a. Dari Masyarakat: Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang fungsi KPKNL, kurangnya minat masyarakat terhadap penjualan secara lelang,

---

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

<sup>5</sup>*Ibid.*,

<sup>6</sup>*Ibid.*,

serta kurang memahami prosedur untuk mengikuti lelang. Masyarakat beranggapan sistem lelang terlalu memakan waktu, sehingga masyarakat lebih memilih menggunakan sistem jual beli secara langsung. Masyarakat merasa malas untuk belajar sesuatu yang baru, dan kurangnya pengetahuan peserta lelang terhadap tata cara pelaksanaan lelang dalam membeli atau menjual barang yang akan dilelang. Biasanya peserta lelang datang ke KPKNL tanpa dibekali pengetahuan tentang tata cara lelang sehingga pelaksanaan lelang akan terhambat dan selesai lebih lama. Masalah yang kemudian timbul, akan terjadinya penundaan pelaksanaan lelang oleh petugas lelang sehingga peserta yang lain juga akan mengalami penundaan acara lelang yang sudah teragenda.

- b. Dari BNI Syariah: Kendala yang dihadapi BNI Syariah yaitu tidak laku atau tidak terjualnya barang jaminan yang dilelang di KPKNL sehingga BNI Syariah harus berkali-kali menyetorkan uang jaminan untuk melakukan lelang ulang supaya barang jaminan tersebut laku terjual.
- c. Dari Pihak Pelelangan/KPKNL: Kendala yang dihadapi KPKNL dalam melelangkan barang jaminan BNI Syariah yaitu harga limit yang diajukan oleh BNI Syariah atau si penjual terlalu tinggi sehingga peserta lelang tidak berani untuk membelinya. Pihak KPKNL akan sulit untuk menjual barang jaminan tersebut dan akhirnya barang jaminan BNI Syariah tidak laku terjual. KPKNL harus berkali-kali melelangkan jaminan tersebut setelah BNI Syariah sudah menyetorkan uang jaminannya.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>Nanang Ansari. Pejabat lelang, *Wawancara Pribadi, Banjarmasin, 27 Maret 2019*



## **B. Analisis Data**

Tugas utama KPKNL yaitu melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian piutang negara dan lelang lewat eksekusi atau hukum peradilan. Dimana KPKNL menerima aset atau barang jaminan dari berbagai lembaga khususnya perbankan, baik bank konvensional maupun bank syariah. KPKNL menerima aset atau barang jaminan dari penjual 99% benda tidak bergerak seperti: tanah, bangunan, sertifikat tanah dan lain sebagainya.

BNI Syariah Banjarmasin dalam produk pembiayaan yang ditawarkan lebih cenderung difokuskan pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) yang di sebut dengan pembiayaan Griya iB Hasanah. BNI Syariah menjadikan objek pembiayaan sebagai barang jaminan dan dalam hal ini adalah rumah yang dibiayai. Rumah tersebut akan dieksekusi dengan cara dilelang jika persyaratannya terpenuhi dan nasabah memang tidak mampu lagi melunasi angsurannya.

Setelah menyajikan beberapa data sebagaimana yang telah dipaparkan terdahulu, selanjutnya penulis akan menganalisis data tersebut untuk menjawab rumusan masalah pada Bab I mengenai mekanisme lelang dan kendala-kendala yang dihadapi KPKNL Banjarmasin sebagai berikut:

### **1. Mekanisme Lelang Barang Jaminan Griya iB Hasanah di KPKNL**

Didalam lelang dengan adanya penjual, perantara dan penegak hukum dan juga harus ada pembeli. Pembeli yaitu peserta lelang atau masyarakat yang ikut menentukan harga penawaran. Lelang akan berjalan lancar dengan adanya pejabat lelang.

a. Cara pendaftaran sebagai peserta lelang

Pada prinsipnya untuk syarat pendaftaran sebagai peserta lelang yang ada di KPKNL sama saja dengan teori, yang mana peserta lelang harus *sign-in* bagi yang sudah pernah mendaftar atau *sign-up* bagi yang belum pernah mendaftar dan mengisi beberapa isian yang harus dilengkapi dalam proses registrasi.

Setelah berkas-berkas kelengkapan terpenuhi, maka selanjutnya akan diproses oleh KPKNL. Dan di KPKNL terdapat tahap persiapan lelang dari penjual dan tahap pelaksanaan lelang dari pihak KPKNL. Yangmana untuk tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pemohon lelang dari penjual/pemilik barang harus mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL untuk mendapatkan jadwal lelang serta dokumen peserta lelang sesuai dengan jenis lelangnya,
- b. KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang,
- c. Penjual menentukan nilai limit,
- d. KPKNL menentukan tempat dan waktu pelaksanaan lelang, dan pengumuman lelang,
- e. Pemimpin lelang membacakan risalah lelang, memimpin pelaksanaan lelang dengan bersikap tegas dan berwibawa, dan
- f. Kepala KPKNL menentukan cara penawaran lelang, yang mana cara penawaran lelang di KPKNL ada penawaran tertulis dan penawaran lisan. Selain itu di KPKNL juga terdapat lima jenis lelang yang di terapkan diantaranya: lelang eksekusi, lelang non eksekusi, lelang sukarela, lelang bergerak dan lelang tidak bergerak.

Lelang eksekusi adalah lelang yang diakibatkan oleh nasabah dari bank yang bersangkutan tidak bisa lagi melunasi kewajibannya (kredit macet), maka pihak BNI Syariah mempunyai kewajiban atas jaminan dari nasabah tersebut. BNI Syariah mengambil alih jaminan dari nasabah dan kepemilikan barang jaminan punyanya bank. BNI Syariah tidak berhak secara izin hukum untuk melelang jaminan tersebut, jaminan tersebut diserahkan bank ke KPKNL tempat lelang barang. Jadi BNI Syariah mengetahui jaminan tersebut terjual atau tidaknya dari KPKNL, karena BNI Syariah hanya menyita jaminan dan tidak andil dalam pelaksanaan lelang barang jaminan.

Lelang non eksekusi, yaitu barang operasional milik perusahaan/daerah yang sudah tidak layak pakai, dan harus diperbaiki oleh pembeli. Contohnya: mobil operasional kantor wilayah Banjarmasin dan Banjarbaru.

Lelang bergerak, yaitu lelang benda bergerak seperti mobil, motor dan lain sebagainya.

Lelang tidak bergerak, yaitu lelang benda yang tidak bergerak seperti tanah, bangunan, sertifikat tanah dan lain sebagainya

Lelang sukarela, yaitu lelang milik pribadi, perusahaan swasta atau daerah. Contohnya: lelang gelang jam, sepatu, kipas angin, tv, kulkas dan lain sebagainya yang milik pribadi maupun milik perusahaan.<sup>8</sup>

#### b. Persyaratan dan ketentuan pelaksanaan lelang

Dalam persyaratan dan ketentuan pelaksanaan lelang yang ada di KPKNL tidak jauh berbeda dengan teori. Yang mana di KPKNL juga menjalankan

---

<sup>8</sup>Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 56-57.

peraturan sesuai dengan PMK No. 90/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang. Di KPKNL setiap transaksi jual beli lelang memiliki ketentuan, yaitu bila transaksi sudah dilakukan dengan seseorang maka orang lain tidak boleh menginvestasikan dan melakukan transaksi kedua, bersumpah dalam transaksi dagang tidak diperbolehkan, dan dalam transaksi jual beli dianjurkan ada saksi.<sup>9</sup>

Persyaratan dan ketentuan pelaksanaan lelang sama saja untuk semua cara lelang, baik itu lelang penawaran tertutup dan lelang penawaran terbuka. Di KPKNL ada Dua cara lelang yaitu:

*Close Bidding* (Penawaran Tertutup) adalah lelang tanpa adanya peserta, di mana penawar mengajukan harga untuk jaminan yang ia minati di dalam amplop tertutup/dirahasiakan. Di dalam amplop tertutup harga tertinggi tidak diketahui, pemenang baru diketahui setelah proses penawaran selesai dilakukan dan hasilnya diumumkan. Dan

*Open Bidding* (Penawaran Terbuka) yaitu kehadiran peserta lelang, peserta lelang dikumpulkan di tempat untuk mengikuti lelang. Penawar mengetahui berapa harga penawaran yang diajukan oleh penawar lain, jika ada penawar yang lebih tinggi maka itu pemenangnya. Dengan sistem ini pemenang akan diketahui saat itu juga.<sup>10</sup>

- c. Pelunasan atau pembayaran oleh pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Dan di KPKNL Banjarmasin memiliki ketentuan dalam hal pembayaran yaitu:

---

<sup>9</sup>Mawardi. Wawancara, 13 Maret 2019.

<sup>10</sup>Irma Devita Purnama Sari, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan* (Bandung: Mizan Pustaka, 2014), hlm. 64.

Saat ini pembayaran dilakukan paling lambat 3x24 jam hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai (cash) atau cek/giro.

Setiap pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh bendahara penerimaan KPKNL.

Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang, pada hari kerja berikutnya, pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan.

Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang diseluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Hasil bersih lelang atas lelang yang diharuskan disetor ke penjual terlebih dahulu, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL, untuk selanjutnya wajib disetor langsung secepatnya ke kas Negara. Penyetoran bea lelang dan pajak penghasilan (PPh) ke kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL.

Hasil bersih lelang atas lelang yang diharuskan disetor ke penjual/pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL.<sup>11</sup>

Selama pembiayaan belum lunas, maka sertifikat rumah tetap berada ditangan BNI Syariah dan nasabah tidak dapat mengambilya. Setelah pembiayaan

---

<sup>11</sup>Mawardi. *Wawancara*, 22 maret 2019

telah berakhir dengan dilunasinya angsuran pembiayaan, maka BNI Syariah akan memberikan sertifikat kepemilikan rumah kepada peserta lelang yang telah memenangkan lelang.

d. Pembuatan risalah lelang

Risalah lelang yaitu berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna atau dokumen negara sebagai bukti pembelian yang sah dimata hukum.<sup>12</sup>

Setelah pelelangan selesai maka dikeluarkan risalah lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang. Risalah lelang dikeluarkan saat barang laku maupun tidak. Jika barang yang dilelang laku, maka ada bea lelang yang dikenakan pada penjual dan pembeli, dan bea lelang ini akan masuk kedalam kas negara sebagai pendapatan bukan pajak.

Di KPKNL pejabat lelang yang mengeluarkan risalah lelang karena risalah lelang adalah dokumen negara sebagai bukti pembelian yang sah, dan jika perbankan melelang barang jaminannya sendiri berarti tidak sah menurut hukum. BNI Syariah hanya melakukan jual beli saja tanpa ada surat pembelian atau balik nama.<sup>13</sup>

e. Penyerahan dokumen kepemilikan barang

Dalam hal penjual/pemilik barang menyerahkan dokumen asli kepemilikan lelang kepada pejabat lelang. Pejabat lelang harus menyerahkan dokumen asli

---

<sup>12</sup>Pasal 1. PMK No.27/PMK. 06/2016. Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>13</sup>Mawardi. *Loc. Cit.*

kepemilikan barang yang dilelang kepada pembeli paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor.<sup>14</sup>

Dalam penyerahan dokumen kepemilikan barang di KPKNL sesuai dengan teori yang ada pada bab II, dimana hal ini mengikuti aturan yang ada di pasal 84. PMK No.27/PMK. 06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Kemudian dalam pelepasan barang jaminan melalui lelang, pelelangan dilakukan oleh pejabat lelang kelas 1 sesuai dengan praturan menteri keuangan yakni KPKNL yang memang berwenang dalam lelang eksekusi.

Lelang di KPKNL mempunyai banyak kelebihan dalam penjualannya:

1. Adil dan objektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas diantara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang yang independen. Pejabat lelang meneliti lebih jauh secara formal tentang keabsahan subjek dan objek lelang. Juga didahului dengan pengumuman lelang, sehingga memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan.
3. Cepat, efisien dan *built in control*, karena lelang didahului oleh pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada hari lelang dan pembayaran secara tunai.

---

<sup>14</sup>Pasal 84. PMK No.27/PMK. 06/2016. Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Mewujudkan harga yang wajar dan kompetitif, penawaran yang khas (kompetitif dan transparan) sehingga tercipta kompetisi dan harga yang wajar.
5. Memberikan kepastian hukum dan otentik dibuat risalah lelang sebagai berita acara yang otentik dan alat bukti yang sempurna serta dapat digunakan langsung untuk balik nama.<sup>15</sup>

## 2. Kendala dalam Pelaksanaan Lelang yang di Hadapi KPKNL

Pelelangan tidak menjamin terjualnya barang jaminan, maka dari itu dilakukan lelang satu, dua, dan tiga. Lelang satu biasanya penawar tidak terlalu kompetitif, dikarenakan harga yang masih tinggi, namun tidak menutup kemungkinan akan terjual. Biasanya untuk pembeli yang memang sudah mengincar barang jaminan tersebut dan sudah sejak awal tertarik maka akan bisa terjual. Pada lelang kedua, penjualan dengan nilai likuidasi atau barang jual cepat yang memang sudah dilakukan penilaian atau perhitungan sejak awal adanya harga jual cepat sebagai antisipasi jika barang tidak terjual pada lelang pertama. Pada lelang ketiga, penjualan dengan harga paling tidak bisa melunasi sisa angsuran nasabah yakni dengan harga terendah jika pada lelang kedua barang jaminan masih belum terjual.<sup>16</sup>

Setelah dilakukan penelitian mendalam diketahui terdapat kendala-kendala yang memang terdapat dalam pelaksanaan lelang oleh KPKNL. Kendaa-kendala tersebut yakni: dari masyarakat, dari BNI syariah, dan dari pelelangan/KPKNL.

---

<sup>15</sup>[www.balailelang.co.id](http://www.balailelang.co.id) (11 januari 2019)

<sup>16</sup>Nanang Ansari. *Wawancara*, 27 Maret 2019



- a. Dari masyarakat kurangnya pengetahuan masyarakat tentang fungsi KPKNL, kurangnya minat masyarakat terhadap penjualan secara lelang, serta kurang memahami prosedur untuk mengikuti lelang. Masyarakat beranggapan sistem lelang terlalu memakan waktu, sehingga masyarakat lebih memilih menggunakan sistem jual beli secara langsung. Masyarakat merasa malas untuk belajar sesuatu yang baru, dan kurangnya pengetahuan peserta lelang terhadap tata cara pelaksanaan lelang dalam membeli atau menjual barang yang akan dilelang. Biasanya peserta lelang datang ke KPKNL tanpa dibekali pengetahuan tentang tata cara lelang sehingga pelaksanaan lelang akan terhambat dan selesai lebih lama.<sup>17</sup>

Seperti kendala-kendala yang sudah ada dalam teori pada bab II yaitu kendala tersebut bisa berkaitan dengan nasabah dan benda jaminan. Kendala kendala dalam pelaksanaan lelang barang jaminan yaitu: peminat lelang tidak ada, benda jaminan milik pihak ketiga, nilai jual objek jaminan terlalu tinggi, kurang iktikad baik dari debitur, dan kurangnya pengetahuan peserta lelang terhadap tata cara pelaksanaan lelang.<sup>18</sup>

Dalam praktiknya, lelang barang jaminan di KPKNL seperti diuraikan sebelumnya yakni kendala dari masyarakat, dari BNI syariah, dan dari pelelangan/KPKNL. Melihat pada 3 kendala ini, maka dapat dikatakan bahwa dengan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang fungsi KPKNL dapat menyebabkan peminat lelang tidak ada sehingga barang jaminan yang dilelang

---

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

<sup>18</sup>Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 274-277.

sulit terjual dan pihak BNI syariah harus berkali-kali menyetorkan uang jaminan untuk melakukan lelang ulang supaya barang jaminan tersebut laku terjual.

- b. Dari BNI syariah, kendala yang dihadapi BNI Syariah yaitu tidak laku atau tidak terjualnya barang jaminan yang dilelang di KPKNL sehingga BNI Syariah harus berkali-kali menyetorkan uang jaminan untuk melakukan lelang ulang supaya barang jaminan tersebut laku terjual, dan kendala yang juga dihadapi BNI syariah yaitu sulitnya memprediksi penentuan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL.<sup>19</sup>

BNI Syariah sebagai salah satu bank yang memang dalam operasionalnya bergerak pada jalur bisnis, maka dalam perencanaan strategi memiliki target yang perlu dicapai, termasuk dalam konteks pendapatan yang didapatkan. Dengan sulitnya diprediksi penentuan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL, maka hal ini menjadi kendala bagi BNI syariah untuk segera melakukan pencairan dana untuk melunasi tunggakan nasabah yang tidak lagi mampu membayar kewajibannya. Bahkan penentuan jadwal yang cenderung lama bisa sampai 2 atau 3 bulan, membuat target pendapatan yang telah ditentukan bank menjadi tersandat, karena akan terjadinya penundaan pencairan dana yang tergolong dalam kurun waktu yang cukup lama.

Pengeksekusian barang jaminan dengan dilakukannya pelelangan memang bertujuan untuk dapat mencairkan dana atau menguangkan barang jaminan nasabah agar bisa dipakai sebagai pelunasan angsuran. Namun tidak selalu barang jaminan ketika dilakukan lelang akan langsung laku terjual. Mempertimbangkan

---

<sup>19</sup>Nanang Ansari. *Loc. Cit.*

kemungkinan yang ada, maka pelelangan bisa dilakukan hingga tiga kali sehingga pihak BNI syariah harus berkali-kali menyetorkan uang jaminan untuk melakukan lelang ulang supaya jaminan laku terjual.

- c. Dari pihak pelelang/KPKNL, kendala yang dihadapi KPKNL dalam melelangkan barang jaminan BNI Syariah yaitu harga limit yang diajukan oleh BNI Syariah atau si penjual terlalu tinggi sehingga peserta lelang tidak berani untuk membelinya. Pihak KPKNL akan sulit untuk menjual barang jaminan tersebut dan akhirnya barang jaminan BNI Syariah tidak laku terjual. KPKNL harus berkali-kali melelangkan jaminan tersebut setelah BNI Syariah sudah menyetorkan uang jaminannya.<sup>20</sup>

Kendala yang seperti ini sangat sering terjadi hal ini lah yang membuat KPKNL harus melelang barang jaminan bisa sampai 1.000 unit dalam setahun, dikarenakan ada barang yg tidak laku dalam lelang pertama/kedua.

Dalam praktiknya, lelang barang jaminan di KPKNL Banjarmasin untuk masalah harga KPKNL menyesuaikan dengan harga pasar yakni harga pasar setempat. dan praktik jual beli lelang barang jaminan di KPKNL Banjarmasin ini sudah memenuhi syarat dan rukun jual beli. Jual beli barang jaminan dengan cara lelang akan disebut sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam jual beli, adanya syarat kejelasan dalam hal wujud barang, kualitas dan ukuran ataupun harga. Karena hal tersebut mampu menimbulkan rasa saling kerelaan dan juga tercipta tujuan lelang yang adil dan terbuka, dengan tujuan akhir dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat dengan jual beli secara lelang.

---

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

Dari kendala tersebut, maka diperlukan upaya untuk mengatasinya agar pelaksanaan lelang menjadi lancar dan efisien. KPKNL kemudian memiliki upaya untuk mengatasi kendala tersebut, antara lain:

Sosialisasi kepada masyarakat tentang fungsi KPKNL. Berbagai program sosialisasi telah disusun oleh KPKNL kepada masyarakat, seperti penyebaran brosur yang isinya berupa tugas-tugas dari KPKNL, antara lain pelayanan lelang, pengurusan piutang negara dan penilaian aset, sehingga masyarakat tidak segan untuk mengunjungi KPKNL untuk sekedar bertanya atau setidaknya melihat pengumuman yang ada.

Untuk menciptakan minat masyarakat terhadap penjualan secara lelang, KPKNL bekerjasama dengan pejabat setingkat kecamatan/kelurahan menyebarkan brosur mengenai lelang sebagai panduan praktis tentang lelang. Diharapkan dengan adanya panduan praktis tentang lelang, masyarakat bisa belajar dengan cepat bagaimana mempersiapkan lelang dan mengikuti lelang.

KPKNL mempersilahkan masyarakat untuk melihat secara langsung proses lelang yang diadakan KPKNL, dengan cara ini diharapkan masyarakat dapat menilai langsung manfaat lelang dan memiliki keinginan untuk ikut dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL dilihat dari segi cepatnya barang terjual dan efisiensi biaya.

Dari BNI Syariah melakukan sosialisasi kepada para pegawai bank untuk tata cara pelelangan bagaimana barang jaminan harus laku atau terjual dengan cepat.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup>*Ibid.*,

Selain adanya upaya untuk mengatasi kendala yg terjadi juga ada faktor pendukung agar pelaksanaan lelang dapat berjalan lebih baik yaitu: tersedianya berbagai prasarana dan sarana yang menunjang kegiatan penyelenggaraan lelang, dan kelengkapan berkas yang diberikan oleh penjual dan pembeli membuat kinerja KPKNL dalam melaksanakan lelang tidak terhambat oleh penundaan jadwal lelang, karena jika ada kekurangan berkas maka permohonan lelang akan ditunda dan akan merepotkan si pemohon sendiri.<sup>22</sup>

Manfaat lelang bagi penjual dan pembeli: mengurangi rasa kecurigaan/tuduhan kolusi dari masyarakat karena penjualannya secara terbuka untuk umum sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya, menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum, penjualan lelang sangat efisien karena di dahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang, penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai, penjual akan mendapatkan harga jual yang optimal karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif, penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah karena sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual, dan dalam hal barang yang dibeli adalah barang yang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat akta jual beli ke PPAT tetapi dengan risalah lelang pembeli dapat langsung ke kantor

---

<sup>22</sup>*Ibid.*,

pertahanan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena risalah lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta notaris.<sup>23</sup>

Mekanisme lelang pada KPKNL Banjarmasin dijalankan dengan prosedur yang benar tanpa menyalahi aturan yang berlaku, seperti pada PMK No.27/PMK.06/2016. Tentang pelaksanaan lelang. Dilihat dari pelaksanaan prinsip syariah maka mekanisme lelang yang ada di KPKNL sesuai dengan lelang dalam perspektif ekonomi islam. Penambahan harga yang terjadi pada proses lelang yang berlangsung dengan harga yang terus naik memang murni dari para peserta lelang, bukan rekayasa harga dengan perjanjian untuk menaikkan harga setinggi-tingginya yang dilakukan oleh penjual untuk mendapatkan harga yang tinggi. Setelah barang jaminan telah terjual pada pelaksanaan lelang, saat barang jaminan terjual dengan harga yang lebih besar dari sisa angsuran nasabah pembiayaan bermasalah, maka kelebihan uang tersebut akan dikembalikan pihak BNI Syariah kepada nasabah pemilik barang jaminan. Dengan demikian tidak ada melanggar koridor syariah dalam mekanisme lelang barang jaminan.

Berdasarkan teori pada BAB II dengan penelitian yang dilakukan di lapangan bahwa teori dan praktiknya tidak jauh berbeda. Dalam penelitian ini peneliti hanya memfokuskan mengambil tugas dari KPKNL tentang pelaksanaan lelang dan apa saja kendalanya, dimulai dari tahapan persiapan lelang, sampai penyerahan dokumen kepemilikan barang kepada pemenang lelang dan apa saja kendala yang di hadapi KPKNL selama berjalannya pelaksanaan lelang.

---

<sup>23</sup><https://manfaat-dan-kelebihan-lelang-di-kpknl> (11 januari 2019)