

BAB III

APA KENDALA PENGAMBILALIHAN JAMINAN DALAM MENYELESAIKAN PEMBIAYAAN SYARIAH DALAM AKAD WAKALAH

3.1. Pembiayaan Bermasalah

3.1.1. Standar Pembiayaan Dalam Perbankan Syari'ah

Standar Perlakuan Tunggakan Tunggakan adalah pembayaran angsuran pembiayaan Murabahah yang dilakukan oleh Nasabah tidak sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati dalam kontrak. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya. Jika Nasabah gagal bayar, Bank boleh membeli seluruh atau sebagian obyek pembiayaan Murabahah secara tunai pada harga yang disepakati. Selain dibeli oleh Bank, obyek pembiayaan yang gagal bayar bisa dilelang ke pihak ketiga sehingga hasil penjualan dapat didahulukan untuk menutupi kewajiban Nasabah kepada Bank. Jika Nasabah masih ingin memiliki obyek pembiayaan yang dimaksud, Bank dapat menawarkan Nasabah untuk menempati atau memanfaatkan obyek pembiayaan tersebut dengan imbalan berupa uang sewa (ujroh) dan diakhiri dengan pengalihan kepemilikan (ijarah muntahia bi tamlik). Penanganan atas tunggakan Nasabah wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara.

Standar Wanprestasi Wanprestasi adalah kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan bersama dalam

kontrak sehingga menimbulkan kerugian bagi Bank baik dalam berupa penyusutan nilai modal maupun pengurang dan nilai bagi hasil untuk Bank. Jika wanprestasi terjadi akibat kelalaian nasabah yang mengakibatkan kerugian pihak Bank, maka Bank berhak mendapatkan ganti rugi (ta'widh). Standar Denda (Ta'zir) dan Ganti Rugi (Ta'widh) Bank dapat memberikan sanksi kepada Nasabah yang terbukti mampu bayar namun melakukan tunggakan atas pembayaran angsuran dan/atau wanprestasi atas setiap ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak. Sanksi yang dapat diterapkan adalah berupa denda (ta'zir) dan/atau ganti rugi (ta'widh). Bank dapat menerapkan salah satu atau keduanya sesuai dengan syarat dan kondisi yang dijelaskan dalam standar ini. Denda atas tunggakan (ta'zir) harus diperuntukkan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara ganti rugi (ta'widh) dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan Bank. Denda atas tunggakan (ta'zir) hanya dikenakan kepada Nasabah jika Nasabah terbukti lalai atas kewajiban pembayaran angsurannya. Kelalaian Nasabah didefinisikan sebagai kesalahan yang dilakukan oleh Nasabah dalam hal keterlambatan pembayaran atas pembiayaan yang diberikan dalam kontrak ini. Ketentuan mengenai pembebanan ganti rugi (ta'widh) kepada Nasabah dibatasi oleh beberapa standar berikut ini: Ganti rugi dikenakan kepada nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan kerugian riil (real loss) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss). Bank hanya dapat mengenakan ganti rugi pada keuntungan Bank yang sudah jelas tidak

dibayarkan oleh nasabah. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah. Penetapan ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah. Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank dalam melakukan penagihan hak Bank yang seharusnya ditunaikan oleh Nasabah.

Standar Penyelesaian Sengketa Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak Bank dengan Nasabah harus mengutamakan prinsip musyawarah mufakat. Apabila mekanisme musyawarah belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi misalnya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama. Apabila para pihak menyepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka Bank dan Nasabah harus menyepakati dalam kontrak bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini diselesaikan melalui Pengadilan Agama. Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan. Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan. Jika sampai tahap eksekusi agunan obyek pembiayaan Murabahah dan/atau jaminan lainnya dilakukan, maka hasil

eksekusi (penjualan/ pelelangan) tersebut diutamakan untuk memenuhi kewajiban Nasabah kepada Bank. Jika ada kelebihan nilai eksekusi maka dikembalikan ke Nasabah, jika masih kurang untuk memenuhi hak Bank maka hal itu tetap menjadi kewajiban Nasabah hingga Bank menghapuskan kewajiban tersebut.

3.1.2. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat didefinisikan sebagai pembiayaan antara pihak debitur yang tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada pihak kreditur.³⁰

Menurut Dendyawijaya, pembiayaan bermasalah adalah “pembiayaan-pembiayaan yang kategori kolektibilitasnya masuk dalam kriteria pembiayaan kurang baik, pembiayaan diragukan, dan pembiayaan macet”.³¹

“Pembiayaan bermasalah selain dari pihak bank dan debitur, juga dipengaruhi oleh informasi-informasi yang diberikan pihak bank kurang dimengerti oleh nasabahnya. penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah. Penyebab kesulitan keuangan perusahaan nasabah dapat dibagi sebagai berikut: 1. Faktor Internal Faktor internal adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan

³⁰ Nur Inayah, “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Murabahah di BMT Bina Ihsanul Fikri Yogyakarta”, *Skripsi*, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2009, hlm 16.

³¹ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Edisi Kedua, Cetakan Kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm 82

keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, permodalan yang tidak cukup. 2. Faktor Eksternal Faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan-perubahan teknologi dan lain-lain. Kredit bermasalah dapat timbul karena sebab-sebab sebagai berikut:

- a) Menurunnya kondisi usaha bisnis perusahaan yang disebabkan merosotnya kondisi ekonomi umum dan/atau bidang usaha di mana mereka beroperasi.
- b) Adanya salah urus dalam pengelolaan usaha bisnis perusahaan, atau karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang mereka tangani.
- c) Problem keluarga, misalnya perceraian, kematian, sakit yang berkepanjangan atau manajemen dana oleh salah satu atau beberapa orang anggota keluarga debitur.
- d) Kegagalan debitur dalam bidang usaha atau perusahaan mereka yang lain.
- e) Kesulitan likuiditas keuangan yang serius.
- f) Munculnya kejadian di luar kekuasaan debitur, misalnya bencana alam.
- g) Sifat buruk debitur

Rasio yang digunakan bank syariah untuk mengukur risiko tersebut biasa dikenal dengan nama *Non Performing Finance* (NPF) atau pembiayaan bermasalah merupakan salah satu indikator kunci untuk menilai kinerja bank.. *Non Performing Finance* (NPF) secara luas dapat didefinisikan sebagai suatu pembiayaan dimana pembayaran yang dilakukan tidak mencukupi kewajiban minimal yang ditetapkan sampai dengan pembiayaan yang sulit untuk dilunasi atau bahkan tidak dapat ditagih.³²

Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah ini bermula dari pihak debitur yang tidak mampu lagi membayar atau melunasi pembiayaan yang dilakukan dan hal tersebut menyebabkan adanya pelanggaran atau cidera janji (selanjutnya disebut wanprestasi).

3.2. Penggolongan Pembiayaan Bermasalah

Penggolongan kolektibilitas kredit (kualitas kredit) berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah menyatakan bahwa kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan digolongkan menjadi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.³³ Kolektibilitas kredit (kualitas kredit) pada debitur digolongkan sebagai berikut:³⁴

³² Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 31 (Revisi 2000)

³³ Pasal 8 Ayat 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011

³⁴ Veithzal Rivai dan Arfian Arifin, *Islamic banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. Ed. 1 cet. 1, Bumi Aksara, Jakarta, 2010, hlm. 74

a. Pembiayaan Lancar (*Pass*)

Pembiayaan yang digolongkan lancar, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

Pembayaran angsuran pokok/atau bunga tepat waktu Memiliki mutasi rekening yang aktif Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)

b. Dalam Perhatian Khusus (*Special Mention*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari
 2. Kadang-kadang terjadi cerukan Mutasi rekening relatif aktif
 3. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
- Didukung oleh pinjaman baru

c. Kurang Lancar (*Sub-Standard*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari
2. Sering terjadi cerukan
3. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah

4. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
5. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
Dokumentasi pinjaman yang lemah

d. Diragukan (*Doubtful*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan yang diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari
2. Terjadi cerukan bersifat permanen
3. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
4. Terjadi kapitalisasi bunga
5. Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan

e. Macet (*Loss*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari
2. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
3. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar

Yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan kurang lancar, diragukan, dan macet, disebut juga dengan pembiayaan tidak berprestasi atau wanprestasi (*Non Performing Finance/NPF*)³⁵

3.3. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh banyak faktor, baik yang berasal dari debitur maupun dari kondisi pihak bank yang memberikan pembiayaan tersebut.

Dalam praktiknya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:³⁶

a. Faktor Internal (Pihak Perbankan)

Kesalahan bank yang dapat mengakibatkan pembiayaan bermasalah terjadi adalah berawal dari tahap perencanaan, tahap analisis dan tahap pengawasan. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah pada pihak perbankan adalah sebagai berikut:

1. Kurang pengecekan terhadap profil latar belakang calon debitur
2. Kurang menganalisa maksud dan tujuan penggunaan pembiayaan dan sumber pembayaran pembiayaan kembali
3. Kurang pemahaman terhadap keuangan yang dibutuhkan dari calon debitur serta manfaat pembiayaan yang diberikan

³⁵ Trisandi P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, cet. 1, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hlm 105

³⁶ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm 96

4. Kurang mahir dan cekatan dalam menganalisa laporan keuangan calon debitur
 5. Kurang lengkap dan terperinci dalam mencantumkan syarat-syarat yang diperlukan
 6. Terlalu agresif dan terburu-buru
 7. Pemberian kelonggaran pembayaran terlalu banyak
 8. Kurangnya pengalaman *account officer* dalam melaksanakan tugas-tugasnya
 9. Mudah untuk dipengaruhi, diintimidasi atau dipaksa oleh calon debitur karena berbagai alasan
 10. Keyakinan yang berlebihan
 11. Kurang mengadakan *review* dan menganalisa laporan
 12. Kurang mengadakan kunjungan atau survei ke lokasi debitur
 13. Kurang mengadakan kontak atau komunikasi dengan debitur
 14. Pengikatan agunan kurang sempurna
 15. Adanya kepentingan pribadi pihak bank atau *account officer*
 16. Tidak menerapkan kebijakan dalam pembiayaan yang sehat
 17. Sikap terlalu memudahkan, dari pejabat bank atau *account officer*
- b. Faktor Eksternal (Pihak Debitur)

Dari faktor eksternal pihak debitur pada pembiayaan bermasalah terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

1. Debitur tidak kompeten dalam menjalankan usahanya Debitur tidak atau kurangnya pengalaman
2. Debitur kurang memberikan dan memaksimalkan waktu untuk usahanya
3. Debitur sengaja tidak mengembalikan pembiayaan yang telah diterima
4. Debitur tidak ingin mengambil risiko Debitur tidak jujur
5. Debitur serakah
6. Kondisi perekonomian Bencana alam
7. Perubahan kebijakan peraturan pemerintah

Penanganan Pembiayaan Bermasalah Perbankan Syariah Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usahan Syariah sebagai berikut: “Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya”, antara lain meliputi:

1. Penjadwalan kembali (rescheduling), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
2. Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah harus dibayarkan kepada bank;

3. Penataan kembali (restructuring), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada rescheduling atau reconditioning, antara lain meliputi:

- a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank,
- b) Konversi akad pembiayaan,
- c) Konversi pembiayaan menjadi surat berhargasyariah berjangka waktu menengah,d.Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

3.4. AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)

Agunan Yang Diambil Alih atau Aset Yang Diambil Alih disebut juga dengan AYDA (selanjutnya disebut dengan AYDA). Menurut Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) disebutkan bahwa “Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA adalah aktiva yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank”.³⁷

3.5. Penilaian (Appraisal)

Berdasarkan Peraturan Kementerian Keuangan Tentang Penilaian Barang Sitaan Dalam Rangka Penjualan Secara Lelang, penilaian (*appraisal*) adalah proses

³⁷ Bagian X Butir X.3 Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) 2013

kegiatan untuk memberikan opini nilai atas suatu objek penilaian pada saat tertentu.³⁸ Penilaian juga bisa diartikan sebagai proses pekerjaan profesi penilai untuk memberi suatu opini dalam menilai ekonomi atas suatu harta berwujud ataupun tidak berwujud berdasarkan hasil analisis terhadap fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku³⁹

Profesi penilai di Indonesia mengacu kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan hal lainnya yang terkait dengan kegiatan penilaian sesuai ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku. Penilaian perlu dilakukan untuk mengetahui seberapa besar nilai harta barang jaminan yang nantinya akan dilelang, hal itu dibutuhkan untuk mendapatkan nilai limit dalam lelang.

Secara profesi, penilai dibagi menjadi 2 (dua) yaitu penilai internal dan penilai independen. Penilai internal terdiri dari penilai pemerintah dan penilai non pemerintah (swasta). Penilai pemerintah pun dibagi kembali berdasarkan instansi yaitu penilai DJKN yang berasal dari Direktorat Jenderal Keuangan Negara (DJKN) dan penilai PBB yang berasal dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Sedangkan penilai non pemerintah sendiri berasal dari instansi perbankan, pengembang properti, konsultan properti serta agen properti. Penilai independen yaitu terdiri dari penilai publik yang berasal dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik).

³⁸ Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2016

³⁹ Hartono dan Lambang Adiatma, *Mengenal Penilaian dan Profesinya*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010), hlm. 1.

Selain itu bank wajib melakukan penilaian kembali terhadap AYDA tersebut sebelum dilakukan lelang. Hal itu dilakukan pada saat pengambilalihan agunan karena debitur yang melakukan wanprestasi. Penilaian kembali tersebut dapat dilakukan oleh penilai internal bank, untuk nilai AYDA yang kurang dari Rp. 1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah), apabila nilai AYDA lebih dari angka tersebut maka penilaian wajib dilakukan oleh penilai independen. Penilai independen yang dimaksud disini adalah penilai public yang berasal dari KJPP dengan syarat salah satunya tidak merupakan pihak terkait dengan bank dan bukan merupakan kelompok peminjam dengan debitur bank tersebut.⁴⁰

3.6. Lelang

3.6.1. Pengertian Lelang

Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga yang secara tertulis dan lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.⁴¹

Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 atau Undang-Undang Lelang juga menyebutkan:

⁴⁰ Pasal 38 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005

⁴¹ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Yang dimaksud dengan “penjualan umum” (openbare verkoping) adalah lelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan untuk umum dengan menawarkan harga yang meningkat atau menurun atau dengan memasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.⁴²

Pengertian lelang juga dapat ditemukan dalam Undang-Undang Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa yang menyatakan “Setiap penjualan di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”.⁴³

Perlu diketahui lelang berbeda dengan pengadaan barang dan jasa, atau yang biasa disebut dengan tender. Hal itu dapat dilihat dari batasan pengertian lelang dari Unit Lelang Negara bahwa pengertian lelang itu hanya pada pelayanan penjualan barang di muka umum saja, sedangkan lelang pengadaan barang/jasa pemborongan proyek/pekerjaan yang kita kenal dengan tender tidak termasuk dalam katagori lelang ini.

⁴² Pasal 1 Vendu-regl. Ib, 94.5

⁴³ Pasal 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997

Selain adanya nilai limit dalam lelang, terdapat juga uang jaminan penawaran lelang, harga lelang, pokok lelang, harga bersih lelang, kewajiban pembayaran lelang dan bea lelang.

Uang jaminan penawaran lelang adalah “Sejumlah uang yang disetor kepada Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang”.⁴⁴ Uang jaminan tersebut adalah salah satu persyaratan dalam mengikuti lelang, dimana peserta diperbolehkan menawar apabila sudah memberikan uang jaminan. Apabila peserta tidak memenangkan lelang tersebut, uang jaminan yang sebelumnya diberikan kemudian dikembalikan lagi kepada peserta tersebut tanpa potongan apapun.

Kemudian yang dimaksud dengan harga lelang adalah “Harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”.⁴⁵ Sedangkan pokok lelang adalah “Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif”.⁴⁶

Selanjutnya hasil bersih lelang adalah “Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas

⁴⁴ Pasal 1 Angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

⁴⁵ Pasal 1 Angka 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

⁴⁶ Pasal 1 Angka 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

tanah dan/atau bangunan (PPh Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli”.⁴⁷

Sedangkan kewajiban pembayaran lelang adalah “Harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli”.⁴⁸ Dan yang dimaksud dengan bea lelang adalah “Bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada penjual dan/atau pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)”.⁴⁹

3.6.2. Dasar Hukum Lelang

Berikut beberapa dasar hukum mengenai lelang di Indonesia:

- a) Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* tahun 1908 Nomor : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* tahun 1941 Nomor : 3)
- b) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie* yang dimuat dalam *Staatsblad* tahun 1908 Nomor : 190, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* tahun 1930 Nomor : 85)

⁴⁷ Pasal 1 Angka 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

⁴⁸ Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

⁴⁹ Pasal 1 Angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
- d) Reglement Indonesia yang diperbaharui atau RIB (*Het Herziene Indonesisch Reglement* atau HIR) *Staatsblad* 1941 Nomor 44
- e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013
- f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
- g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Petunjuk Pejabat Lelang Kelas II yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013.
- h) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang.
- i) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 05/KN/2017 Tentang Risalah Lelang

3.6.3. Prinsip-Prinsip Pelaksanaan Lelang

Dengan berdasarkan peraturan yang berlaku Permenkeu no 27/PMK.06/2016 maka asas-asas lelang yaitu :

- a. Asas keterbukaan yaitu diharapkan agar seluruh masyarakat mengetahui adanya pelaksanaan lelang.
- b. Asas keadilan yaitu pada pelaksanaan lelang diharuskan dapat memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang terkait.
- c. Asas kepastian hukum yaitu untuk dapat menjamin dan menghendaki adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.
- d. Asas efisiensi yaitu untuk memberikan jaminan bahwasanya pelaksanaan lelang akan dilaksanakan dengan baik dan biaya yang murah.
- e. Asas akuntabilitas yaitu diharapkan agar pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada para pihak yang terkait.

Dan Salbiah berpendapat bahwa pengertian lelang terdiri atas beberapa azas yaitu⁵⁰:

- a. Terbuka yaitu dalam hal ini dimaksudkan bahwa pengumuman dan lelang dilaksanakan didepan umum atau dimuka umum.
- b. Kompetitif, yaitu para peserta lelang diberikan kesempatan untuk bersaing dengan adil tanpa ada yang diprioritaskan pada pelaksanaan lelang tersebut.

⁵⁰ Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang; Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan*, Jakarta, 2004, hlm. 7.

- c. Harga wajar pembeli ditunjuk dengan dasar jika peserta lelang melakukan penawaran dengan harga yang tertinggi yang telah ditentukan atau melebihi nilai limit

3.6.4. Jenis – Jenis Lelang

Berdasarkan dengan isi dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat diketahui berbagai macam jenis-jenis lelang, dalam peraturan menteri keuangan tersebut disebutkan bahwa jenis-jenis lelang dibagi menjadi 3 (tiga) yang terdiri dari : Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela.⁵¹

Lelang Eksekusi memiliki definisi yaitu lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen- dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁵² Dengan kata lain lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan guna pelaksanaan titel eksekutorial.

Lelang Eksekusi terdiri dari:⁵³

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Lelang Eksekusi Pengadilan
- 2) Lelang Eksekusi Pajak
- 3) Lelang Eksekusi Harta Pailit

⁵¹ Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

⁵² Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

⁵³ Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

- 4) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
- 5) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)
- 6) Lelang Eksekusi Barang Rampasan Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia
- 7) Lelang Eksekusi Barang Yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang Yang Dikuasai Negara Eks Kepabeanaan dan Cukai
- 8) Lelang Eksekusi Barang Temuan
- 9) Lelang Eksekusi Gadai
- 10) Lelang Eksekusi Barang Rampasan Yang Berasal Dari Benda Sitaan Pasal 1 8 Angka (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana
- 11) Korupsi Sebagaimana Telah Diubah Dengan UndangUndang Nomor 20 Tahun 2001
- 12) Lelang Eksekusi Lainnya Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

3.6.5. Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan

adalah suatu surat kuasa yang diberikan pemberi jaminan kepada pihak lainn (Bank/Kreditur) untuk membebaskan HT dan menandatangani APHT. pada prinsipnya dibuat karena belum dapat dibuatnya/ditandatangani APHT berdasarkan alasan tertentu. Kegunaan SKMHT adalah agar

kemudian hari sesuai waktu yang ditentukan pihak Bank/Kreditur dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan

dengan menandatangani APHT. Pemberi jaminan: orang atau badan hukum yang memberikan jaminan/agunan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur. Pemberi jaminan bisa debitur sendiri bisa juga pihak lain.

3.6.6. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa debitur cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut perundang-undangan yang berlaku.⁵⁴

Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah.⁵⁵ : “Penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk membuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur

⁵⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi. Hukum Jaminan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2000. Hal.52.

⁵⁵ H. Salim HS. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. PT Raja Grafindo Persada. 2007. Hal 97

kepadanya”. Esensi dari definisi Prof. Budi Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika dibitur cidera janji.

Kesimpulan secara jelas mengenai apa itu Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh nasabah kepada bank sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu dari pada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.

Lahirnya HT : tanggal hari ke-7 setelah surat-surat yang diperlukan bagi Pendaftaran lengkap, jika hari ke-7 jatuh pada hari libur maka buku tanah diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanda bukti HT - diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Sertifikat HT. Memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial* = putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan

dikembalikan kepada pemegang hak tanggungan dalam hal ini kreditur (bank). Dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain.

3.6.7. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Hak kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan sebagai penjamin pelunasan utang bagi kreditur, jika debitur (peminjam uang) cidera janji (**wanprestasi**) maka debitur pemegang hak tanggungan dapat mengambil atau memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda tersebut melalui balai pelelangan umum. Mekanisme eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka:

1. berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, atau;
2. berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang

pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

3.6.8. Lelang Non Eksekusi Wajib

Definisi dari lelang non eksekusi wajib yaitu lelang yang dilakukan untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.⁵⁶ Lelang non eksekusi wajib ini kebanyakan melelang barang milik negara atau pemerintah (biasanya BUMN, BUMD, atau instansi pemerintah non PNS).

Lelang Non Eksekusi Wajib terdiri dari:⁵⁷

1. Lelang Barang Milik Negara/Daerah
2. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah
Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial
3. Lelang Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Aset Eks Kepabeanaan
Dan Cukai
4. Lelang Barang Gratifikasi
5. Lelang Aset Properti Bongkaran Barang Milik Negara Karena Perbaikan
6. Lelang Aset Tetap Dan Barang Jaminan Diambil Alih Eks Bank Dalam
Likuidasi
7. Lelang Aset Eks Kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset

⁵⁶ Pasal 1 Angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

⁵⁷ Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

8. Lelang Aset Properti Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional Lelang Balai harta Peninggalan Atas Harta Peninggalan Tidak Terurus Dan Harta Kekayaan Orang Yang Dinyatakan Tidak Hadir
9. Lelang Aset Bank Indonesia
10. Lelang Kayu Dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama
11. Lelang Lainnya Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan

3.6.9. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.⁵⁸ Bisa juga diartikan dengan lelang yang dilaksanakan untuk penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya.

Lelang Non Eksekusi Sukarela terdiri dari:⁵⁹

1. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah Berbentuk Persero
2. Lelang Harta Milik Bank Dalam Likuidasi Kecuali Ditentukan Lain Oleh Peraturan Perundang-Undangan
3. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing
4. Lelang Barang Milik Perorangan Atau Badan Usaha Swasta

⁵⁸ Pasal 1 Angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

⁵⁹ pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

3.6.10. Subyek dan Peyelenggaraan Lelang

a. Pejabat Lelang

Pejabat lelang berdasarkan peraturan menteri keuangan adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Istilah pejabat lelang sendiri merupakan terjemahan yang berasal dari kata *vendumeester* atau *auctioneer*, yang memiliki arti juru lelang.

Setiap penjualan barang secara lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang. Hal ini disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pada pasal 2 dan *Vendu Reglement* pasal 1a. Disebutkan juga apabila melanggar ketentuan pasal tersebut maka akan didenda sebanyak-banyaknya sepuluh ribu gulden dan tindak pidananya dipandang sebagai pelanggaran, namun apabila pelanggaran tersebut dilakukan oleh suatu badan hukum maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap anggota-anggota pengurusnya yang ada di Indonesia atau jika anggota-anggota itu tidak ada maka dijatuhkan pada wakil-wakil badan hukum itu di Indonesia. Ketentuan tersebut juga berlaku terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil badan hukum lain.

Tugas pejabat lelang sendiri meliputi melaksanakan persiapan lelang, melaksanakan lelang, melaksanakan kegiatan-kegiatan yang timbul pada pasca lelang. Dalam peraturan yang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pada pasal 9 dan Vendu Reglement pasal 3 menyebutkan pejabat lelang terbagi menjadi 2 (dua) kelas, yaitu pejabat lelang kelas I dan pejabat lelang kelas II.

Pejabat lelang kelas I adalah pejabat lelang yang merupakan pegawai Direktorat Jenderal Keuangan Negara (DJKN) dan berwenang untuk melaksanakan lelang yang terkait dengan kewenangan publik dan kewenangan privat, atau semua jenis lelang (lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela) atas permohonan penjual/pemilik barang. Peraturan mengenai pejabat lelang kelas I diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Sedangkan pejabat lelang kelas II ialah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang yang terkait dengan kewenangan privat atau lelang non eksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual/pemilik barang. Peraturan mengenai pejabat lelang kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Petunjuk Pejabat Lelang Kelas II yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013.

b. Penjual dan Pembeli Lelang

Penjual atau pemohon lelang sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan menteri keuangan adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.

Pembeli atau pemenang lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Pembeli lelang berbeda dengan peserta lelang, hal itu dapat dilihat dari pengertian peserta lelang yaitu orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Peserta lelang belum tentu menjadi pembeli karena hanya satu yang dapat menjadi pembeli lelang.

c. Pengawas Lelang (*Superintenden*)^A

Kata pengawas lelang merupakan terjemahan dari istilah *Superintenden*. Definisi pengawas lelang yaitu pejabat yang diberi kewenangan oleh menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada pejabat lelang.

Pengawas lelang melakukan pemeriksaan secara langsung dan tidak langsung. Kegiatan pemeriksaan langsung yang dilakukan oleh pengawas lelang terhadap pejabat lelang dalam rangka pembinaan dan pengawasan, sedangkan pemeriksaan tidak langsung yaitu pemeriksaan terhadap dokumen lelang dan laporan kegiatan pejabat lelang serta data lainnya.

d. Pemandu Lelang (*Afslager*)

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016, Pemandu Lelang (*Afslager*) adalah orang yang membantu pejabat lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam pelaksanaan lelang tersebut. Pemandu lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN.⁶⁰

e. Penyelenggara Lelang

Penyelenggara lelang yaitu KPKNL atau balai lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang. Penyelenggara lelang dibedakan berdasarkan kelas dari pejabat lelang. Penyelenggara lelang dari pejabat lelang kelas I yakni KPKNL sebagai instansi vertikal dari DJKN, sedangkan untuk pejabat kelas II dapat melalui balai lelang. PRO PATRIA

Balai lelang merupakan badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Peraturan mengenai balai lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang.

⁶⁰ Pasal 63 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

3.6.11. Prosedur Lelang

1. Permohonan lelang yang sudah diajukan kemudian diseleksi oleh KPKNL, apabila persyaratannya lengkap dan sesuai maka bisa melanjutkan ke prosedur selanjutnya, namun bila tidak lengkap/sesuai maka permohonan lelang tersebut tidak dapat dilanjutkan.
2. KPKNL akan menetapkan jadwal lelang pada pemohon lelang yang persyaratannya sudah lengkap dan sesuai sebelumnya.
3. Jadwal lelang tersebut kemudian diumumkan melalui media oleh pemohon lelang.
4. Peserta yang berminat mengikuti lelang tersebut kemudian menyetorkan uang jaminan lelang kepada bank yang telah ditunjuk oleh KPKNL.
5. Lelang kemudian dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan pada pengumuman lelang.
6. Peserta lelang yang menawarkan (membeli) dengan harga paling tinggi kemudian ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Dari skema tersebut dapat kita ketahui proses terjadinya lelang di KPKNL. Prosedur awal yaitu setelah Penjual/pemilik barang mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL maka KPKNL akan menyeleksi persyaratan dari pemohon lelang (penjual/pemilik barang). Apabila persyaratan tersebut lengkap dan sesuai maka KPKNL akan menetapkan jadwal lelang, namun bila tidak maka permohonan lelang tersebut tidak

dapat diproses dan dikembalikan kepada pemohon lelang. Setelah KPKNL menetapkan jadwal lelang, maka lelang tersebut akan diumumkan melalui media seperti surat kabar oleh pemohon lelang. Peserta yang berminat mengikuti lelang tersebut kemudian menyetorkan uang jaminan lelang kepada bank yang telah ditunjuk oleh KPKNL. Setelah itu lelang akan dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan pada pengumuman lelang yang sebelumnya telah diumumkan. Bagi peserta lelang yang menawar (membeli) dengan harga paling tinggi kemudian ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

