



Keabsahan Hukum Terhadap Proses Lelang Perkebunan Sawit Yang Dilakukan Secara Open Bidding Oleh KPKNL

Muhammad Nuha Maulana Pasya, Edi Muhtar, Annisa Maulida Rahmah, Mar'atush Shalehah Rahmania.

Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Email: nuha.pasya@gmail.com, edimuhtar5@gmail.com, annisa.maulida45@gmail.com, maratush.shalehahr@gmail.com

Abstract

This research aims to analyze the legal validity of the oil palm plantation auction process conducted by open bidding by KPKNL. The research method used is a systematic, logical, and juridical approach by looking at the law normatively in the application of a true case. The results showed that the auction held by KPKNL Pekanbaru can be categorized as an execution auction, where the execution auction is carried out through Parate Execution, namely a creditor makes a written request for auction accompanied by auction requirement documents to KPKNL. Although the auction process has fulfilled the formal procedures, there are several legal problems related to the lack of bidders and the limit price which is far below the appraisal value, thus raising doubts about the validity of the auction process.

Keywords: Auction, E-Auction, Mortgage, Procedure.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan hukum terhadap proses lelang perkebunan sawit yang dilakukan secara open bidding oleh KPKNL. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan sistematis, logis, dan yuridis dengan melihat hukum secara normatif pada penerapan suatu kasus yang benar-terjadi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL Pekanbaru dapat dikategorisasikan sebagai lelang eksekusi, di mana lelang eksekusi tersebut dilakukan melalui Parate Eksekusi, yaitu seorang kreditur membuat permohonan lelang secara tertulis disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL. Meskipun proses lelang tersebut telah memenuhi prosedur formal, namun terdapat beberapa permasalahan hukum terkait dengan minimnya peserta lelang dan harga limit yang jauh di bawah nilai appraisal, sehingga menimbulkan keraguan terhadap keabsahan proses lelang tersebut.

Kata Kunci: Lelang, E-Auction, Hak Tanggungan, Prosedur.

A. PENDAHULUAN

Lelang diambil dari kata *auction*, yang apabila diartikan menurut bahasa Indonesia memiliki arti peningkatan penjualan secara bertahap. Terdapat suatu keidentikan tersendiri apabila kita coba bandingkan lelang dengan jual beli, di mana dalam lelang,

penjualan barang-barangnya atau objek lelang dilakukan di muka umum dengan terlebih dahulu dilakukan harga penawaran atau limit, baik secara penawaran naik-naik, turunturun, baik diselenggarakan secara tertutup maupun terbuka.¹

Interpretasi hukum atau undang-undang terhadap etimologi lelang sendiri, dewasa ini dituangkan ke dalam Pasal 1 sub 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa dikatakan bahwa lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Dalam perkembangannya, lelang tidak hanya dilakukan dengan cara konvensional semata, di zaman modern ini lelang juga dilakukan dengan cara elektronik atau dapat dikatakan e-Marketplace Auction atau *e-auction* yang kemudian mendapat pengesahannya di dalam Pasal 1 poin 22 dan point 23 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Pada saat menjelang Pemilu tahun 2024, terdapat ribuan karyawan yang resah dikarenakan mendapati beberapa karyawan didatangi penyidik dari Polda Provinsi Riau untuk melakukan penyidikan di perusahaan perkebunan sawit milik PT Tri Bakti Sarimas (selanjutnya disebut PT TBS) yang terletak di Kecamatan Kuansing, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Dari ribuan pekerja tersebut, terdapat juga beberapa orang dari deretan manajemen PT TBS yang dijadikan tersangka, dengan tuntutan melakukan pencurian dan atau penggelapan buah kelapa sawit di PT TBS yang telah dikelola dari 30 tahun silam. Didapati pula suatu fakta bahwa penyidikan yang dilakukan oleh Polda Riau, dilakukan diatas lahan milik PT TBS seluas 17.600 hektar yang ternyata dijadikan agunan dan objek lelang oleh PT Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 28 Desember 2023.²

Meskipun terdapat penyidikan terhadap PT TBS yang dilakukan Polda Riau dengan laporan PT TBS, operasional PT masih terus berjalan di tengah proses lelang yang

¹Adwin Tista. (2013). "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia," *Al-Adl : Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 10, hlm. 46-69

² *Jurnas.com*. *Lelang Bermasalah, Ribuan Karyawan Perkebunan Sawit TBS Resah*. Dalam: <https://www.jurnas.com/artikel/150970/Lelang-Bermasalah-Ribuan-Karyawan-Perkebunan-Sawit-TBS-Resah/>. Diakses Tanggal 17 Mei 2024.

menurut mereka (PT TBS) berjalan dengan tidak adil. Berjalannya pelelangan yang dilakukan atas tanah seluas 17.600 hektar tersebut dinilai tidak memberikan asas publisitas yang seharusnya dilakukan dalam pelelangan, hal tersebut berdasarkan pelelangan objek hak atas tanah a quo dilakukan dengan secara tertutup dan bahkan perwakilan pemilik objek lelang yakni PT TBS tidak diperbolehkan atau diperkenankan untuk hadir di dalam ruang lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL Pekanbaru pada tanggal 28 Desember 2023. Yang menjadi rancu dalam proses pelelangan itu, hanya dihadiri secara tunggal oleh PTBM yang merupakan salah satu anak perusahaan di bawah konglomerasi First Resources.

Menjadi pokok permasalahan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL dengan peserta lelang tunggal dilakukan dengan harga yang jauh di bawah limit, yakni nilai pelelangan sebesar 1,9 triliun, di mana appraisal pada Desember 2022 (satu tahun lalu) nilai aset dalam pelelangan ditaksir secara profesional sebesar 2,5 triliun rupiah, terlebih lelang hanya diikuti oleh satu calon pembeli saja. Terhadap pengejawantahan penulis di atas, maka diperlukan suatu rumusan dalam hal untuk memfokuskan penelitian agar tidak keluar dari pada koridor substansi dalam penelitian kali ini. Untuk itu, penulis memfokuskan penelitian terhadap bagaimana prosedur tata cara pelaksanaan lelang secara elektronik, dan keabsahan pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Pekanbaru

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis yang kemudian dilanjutkan dengan data primer, dengan menganalisa sumber hukum primer, sekunder, dan tersier, di mana sumber data primer diperoleh melalui teknik pengumpulan serta pemahaman terhadap buku-buku, jurnal-jurnal, catatan, dan laporan yang berkaitan terhadap substansi pembahasan.³ Teknik analisis data pada penelitian kali ini dilakukan dengan

³ Muhammad Nuha Maulana Pasya dan Yeni Widowaty. (2021). "Myanmar Coup and Connections of International Network Terrorism Affiliate in Transnational Legal View". *Unram Law Review*, Vol. 5, No. 2, hlm. 129-145

pendekatan sistematis, logis, yuridis, dengan melihat hukum secara normatif pada penerapan suatu kasus yang benar terjadi.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Secara Elektronik Dengan Penawaran *Oppen Bidding*.

Lelang yang dilakukan KPKNL di Indonesia pada saat ini sudah banyak dilakukan secara online melalui media internet (e-auction).⁴ Lelang yang dilakukan melalui internet, sering dijumpai lelang-lelang melalui e-auction dimana lelang tersebut memiliki dua cara yaitu close bidding, dan open bidding.⁵ Sistem lelang melalui e-auction merupakan wujud dari digitalisasi proses pelelangan yang diharapkan akan memberikan kemudahan bagi penjual dan pembeli lelang dalam administrasi serta pelaksanaan lelang, dimana lelang e-auction menghilangkan batasan jarak dan tempat sehingga peserta lelang bisa dari mana saja mengikuti proses lelang yang dilakukan, peserta lelang tidak harus mengikuti proses lelang secara langsung dengan tatap muka sehingga lebih fleksibel, dengan biaya operasional lebih rendah, dan diharapkan akan menarik lebih banyak peminat lelang karena cakupannya lebih luas. Perkembangan teknologi internet menjadikan sistem perdagangan termasuk lelang kian berkembang dengan baik dan mudah.⁶

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan (yang selanjutnya disebut PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 berbunyi “Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”. Lelang pada umumnya adalah

⁴ Aulia Nusa Bela, Jelly Leviza, dan T. Keizerina Devi A. (2022). “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (Online) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132 /04/2019”. *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, Vol. 3, No. 2, hlm. 326-357

⁵ Cynthia Gunawann, Maryono Maryono, dan Maman Sudirman. (2023). “Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang Online Melalui Media Internet”. *Blantika: Multidisciplinary Journal*, Vol. 1, No. 3, hlm. 220-239

⁶ Ayu Fitriana. (2023). “Mitigasi Risiko Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Padang”. *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 1, hlm. 626-639

suatu sarana untuk mempertemukan penjual & pembeli dengan tujuan menentukan harga yang cocok untuk suatu barang. Dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik yang lebih baik lagi KPKNL telah menerapkan lelang berbasis internet yaitu lelang *online* atau *electronic auction* disingkat menjadi *E-auction*. Lelang *online* atau *e-auction* adalah situs pelelangan dan pengadaan barang berbasis elektronik atau *online* melalui aplikasi atau *website*.⁷

Hak tanggungan menurut pasal 1 ayat 1 undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) merupakan hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain.⁸ Lebih lanjut dalam ayat 2 UUHT menyatakan bahwa “selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.”

Pada perkembangannya debitor tidaklah selalu lancar dalam pemenuhan kewajibannya dikarenakan berbagai hal. Maka ketika perjanjian kredit bermasalah dan bank sudah melakukan Restructuring, Rescheduling maupun Reconditioning namun tidak mendapatkan hasil maka pihak bank dapat melakukan langkah terakhir yaitu penjualan atas objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut yang dapat dilakukan dengan dua cara sesuai dengan ketentuan yang ada dalam UUHT, yaitu pertama penjualan di bawah tangan dan eksekusi melalui pelelangan umum.⁹

⁷ Dila Novita, Ita Mariyatul Qibthiah, dan Abdul Muis. (2022). “IMPLEMENTATION OF ONLINE AUCTION SERVICES (E-AUCTION) AT KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BEKASI CITY”. *KYBERNAN: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, Vol. 13, No. 1, hlm. 47-65

⁸ Marindowati. (2007). “PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996”. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1, hlm. 137-140

⁹ Muhammad Zainal Abidin. (2018). “KEABSAHAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN KARENA ADANYA GUGATAN DARI DEBITOR LEGALITY OF AUCTION EXECUTION OF LAND MORTGAGE REGARDING UNLAWFUL ACT LAWSUIT”. *Notaire*, Vol. 1, No. 2, hlm. 283-304

Penjualan objek Hak Tanggungan oleh bank atau kreditur mempunyai tiga prosedur eksekusi Hak Tanggungan. Pertama mengacu pada Pasal 20 UUHT dilakukan dengan kekuasaan penjual yang dilaksanakan secara langsung atau dikenal juga sebagai parate eksekusi, lalu kedua dilakukan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai titel eksekutorial melalui perantara pengadilan atau fiat pengadilan, dan terakhir melalui penjualan di bawah tangan.¹⁰ Mengacu pada Pasal 6 UUHT dimana atas kekuasaan sendiri penjualan dilaksanakan secara langsung (parate eksekusi) dan juga berdasarkan Pasal 4 ayat (2) jo Pasal 26 UUHT berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai titel eksekutorial yakni eksekusi dimana perantaranya pengadilan. Pasal 6 UUHT mengatakan jika cidera janji dilakukan debitur, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara pelelangan umum dan juga dari hasil tersebut diambil biaya pelunas utang. Lelang memiliki kesamaan karakter hukum dengan jual beli. Hal ini antara individu, penjual lelang secara status memiliki kesamaan dengan jual beli yang dilakukan individual, sehingga terdapat ketentuan hukum dalam jual beli mengacu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata, penyerahan barang oleh penjual pada Pasal 1474 KUHPerdata dimana mengatakan barang wajib diserahkan dan ditanggung oleh penjualnya, di samping itu terdapat dua kewajiban penjual pada Pasal 1491 KUHPerdata yakni jaminan penguasaan benda agar tentram, aman dan tidak terdapat kecacatan sama sekali.¹¹

Prosedur atau Tata cara pelaksanaan lelang melalui media internet atau e-auction di KPKNL untuk peserta lelang yakni:¹²

¹⁰ Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*. Dalam: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggungan.html>. Diakses Tanggal 17 Mei 2024.

¹¹ Hikmah Nurul Hidayah dan Siti Malikhatus Badriyah. (2022). "Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain". *Notarius*, Vol. 15, No. 1, hlm. 350-364

¹² Dila Novita, Ita Mariyatul Qibthiah, dan Abdul Muis. (2022). "IMPLEMENTATION OF ONLINE AUCTION SERVICES (E-AUCTION) AT KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BEKASI CITY". *Jurnal Kybernan*, Vol. 13, No. 1, hlm. 47-65

1. Membuka alamat E-Auction di www.lelangdjkn.kemenkeu.co.id,
2. Tahap pendaftaran (sign) (bagi yang sudah memiliki akun) atau Daftar (bagi yang belum memiliki akun) :
 - a. Kemudian peserta akan mendapatkan aktivasi yang dikirim ke e-mail yang didaftarkan.
 - b. Setelah aktivasi peserta harus mendaftarkan data KTP dan NPWP lalu mengunggah *softcopy* nya serta mendaftarkan nomor rekening atas nama peserta.
3. Peserta memilih objek lelang pada katalog lelang.
 - a. Peserta akan memperoleh nomor rekening Virtual Account (VA) untuk penyetoran uang jaminan.
 - b. Setelah uang jaminan diterima KPKNL dan Peserta dinyatakan lolos daftar hitam (Blacklist) maka peserta akan memperoleh kode token untuk melakukan penawaran yang dikirim ke alamat e-mail peserta.
4. Tekan tombol “tawar” pada menu status lelang kemudian memasukkan angka penawaran, token dan password.
 - a. Penawaran bisa diajukan berkali-kali hingga batas waktu penutupan lelang.
5. Setelah batas waktu penawaran lelang berakhir, seluruh peserta (menang/kalah) akan mendapat notifikasi yang dikirim ke alamat e-mail masing-masing peserta.

Untuk mengoptimalkan hasil lelang, proses lelang di Indonesia harus efisien, adil, terbuka, dan akuntabel. Untuk mencapai hal ini, proses lelang harus selalu memperhatikan asas keterbukaan, keadilan, kepastian hukum, efisiensi, dan akuntabilitas. Pengumuman adalah bagian dari asas transparansi, yang berarti bahwa lelang harus diumumkan kepada publik. Ini dilakukan untuk menghindari melanggar asas transparansi dan memastikan bahwa barang yang dilelang dapat terjual dengan cepat.¹³

1. Asas Keterbukaan

¹³ Ria Juliana Siregar. (2022). “Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan Di Indonesia”. *Visi Sosial Humaniora*, Vol. 3, No. 2, hlm. 189-197

Asas yang mengacu pada hak masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang.

2. Asas Persaingan

Para peserta lelang bersaing dan peserta dengan penawaran tertinggi diatas harga limit dinyatakan sebagai pemenang.¹⁴

3. Asas Keadilan

Mewajibkan para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan isi lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang yang terakhir memiliki otoritas untuk menuntut prestasi yang adil dari para pihak dan memikul kewajiban untuk melaksanakan isi Risalah Lelang dengan itikad baik. Itikad baik juga mencakup ketentuan yang tidak tertulis, seperti keputusan, kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang akan terjadi di masa mendatang.

4. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum mengacu pada risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang dalam setiap lelang, yang merupakan akta otentik peralihan hak atas barang sekaligus sebagai alas hak untuk menyerahkan barang. Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan lelang tidak memberi kepastian hukum tentang apa yang terjadi karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas, sehingga menimbulkan keraguan.

5. Asas Efisiensi

Efisiensi lelang memungkinkan pelayanan penjualan yang cepat dan mudah karena dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, pengesahan pembeli diakui secara instan, dan pembayaran dilakukan secara tunai dengan biaya yang terjangkau.

6. Asas Akuntabilitas

Menurut asas akuntabilitas, semua tindakan dan hasil penyelenggaraan negara harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sebagai pemegang

¹⁴ Yudha Cahya Kumala. (2020). Lelang Indonesia Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia. Yogyakarta: Deepublish Publisher.

kedaulatan tertinggi. Pejabat Lelang, Penjual, dan Pembeli bertanggung jawab atas lelang kepada semua pihak yang berkepentingan.¹⁵

2. Keabsahan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan KPKNL Pekanbaru

Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, ternyata tidak selalu berjalan dengan baik. Pelaksanaan lelang tersebut seringkali dijadikan sebagai gugatan bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan yang dilelang. Selain itu, gugatan tersebut juga mencakup Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.¹⁶ Dari latar belakang serta pembahasan sebelumnya, dalam lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL Pekanbaru itu dapat dikategorisasikan sebagai lelang eksekusi. Lelang eksekusi sendiri di dalam Pasal 1 Poin 6 Permenkeu tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan Lelang untuk melaksanakan penjualan barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam praktiknya lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui Parate Eksekusi, dalam hal ini seorang kreditur membuat permohonan lelang secara tertulis disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL yang bersangkutan berdasarkan prinsip fiat eksekusi, dan terdapat suatu yang pasti dalam lelang eksekusi yakni terdapat pengosongan objek (hak atas tanah dan bangunan) sebelum diadakannya lelang. Menyambung pernyataan demikian, dalam proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL Pekanbaru, seharusnya memberikan perintah kepada PT TBS untuk melangsungkan pengosongan areal atau sterilisasi area dalam hal objek pelelangan, namun dalam hal ini PT TBS bahkan tetap melakukan kegiatan bisnis terhadap objek lelang tersebut yang seharusnya dalam hal ini kreditur dapat

¹⁵ Sakina Mustafa. "Akuntabilitas pelayanan kpknl Parepare dalam pelelangan kekayaan negara (perspektif hukum ekonomi Islam)" (undergraduate, STAIN Parepare, 2018), <https://repository.iainpare.ac.id/id/eprint/335/>.

¹⁶ Dedy Suwandi, Agus Saiful Abib, dan Tumanda Tamba S.P. (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Pengadilan". *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 1, hlm. 2780-2789

memintakan kepada pengadilan untuk pengosongan objek lelang tersebut melalui gugatan berdasarkan Pasal 200 ayat 11 H.I.R. jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2014.¹⁷

Pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Pekanbaru itu dilakukan secara daring melalui e-auction dilaksanakan pada jam 09-00-10.00 tanggal 28 Desember 2023, dengan 14 objek tanah dengan total luasan 17.600 hektar itu dirasa sangat tidak adil dikarenakan disamping tidak memenuhi asas publisitas/transparansi, persaingan, dan transparansi proses pelelangan. Terhadap hal yang demikian itu, apabila kita kaitkan dengan asas publisitas, maka menurut hemat kami, terdapat suatu indikasi bahwa meskipun asas publisitas tersebut kemudian diterapkan, namun penerapannya tidak ideal, hal tersebut dapat terlihat dari minimnya (peserta tunggal lelang) sedangkan dalam satu sisi objek pelelangan tersebut merupakan objek profitable ditambah dengan harga limit yang sangat jauh dari pada harga appraisal, yakni selisih 600 miliar rupiah, juga dalam hal ini sisi transparansi kurang diperhatikan dikarenakan pemilik objek lelang tidak diperkenankan hadir pada saat pelelangan dilangsungkan bahkan dengan tidak berkapasitas sebagai peserta lelang. Kemudian dalam asas persaingan, dalam lelang kali ini tidak terlihat secara kontras dan juga anomali terhadap definisi lelang yang dilakukan, maka suatu persaingan harga (penawaran) tidak terjadi disini, dapatkan hal tersebut masih bisa dikatakan suatu pelelangan.

Melanjut hal diatas, dari segi perbankan juga dapat dikaitkan dengan Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menyebutkan "Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria, yakni debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu yang memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi". Apabila kita mengacu dari pasal tersebut maka dapat dikatakan bahwa PT TBS harusnya mendapat keringanan

¹⁷ R. Suharto. (2019). "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Law, Development and Justice Review*, Vol. 2, No. 2, hlm. 183-193

pembayaran, terlebih lagi transaksi serta lalu lintas ekonomi dalam PT TBS masih berjalan hingga proses lelang tersebut dilakukan, artinya masih terdapat pembayaran yang dilakukan PT TBS ke PT Bank BRI atas hutang/bunganya. Melanjut hal tersebut pelelangan tidak harus dilakukan dikarenakan PT TBS ke PT Bank BRI sebelum pelelangan itu PT TBS juga telah menyanggupi pembayaran sebesar 20 persen dari total kewajiban yang seharusnya dilakukan hingga sampai triwulan pertama tahun 2024, terlebih dalam hal ini PT TBS sedang dalam masa recovery pasca pandemi Covid-19.¹⁸

Pada penjelasan sebelumnya, dapat kita lihat bahwa pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Riau yang diselenggarakan secara *open bidding* itu hanya dihadiri oleh satu orang peserta saja. Terhadap hal tersebut, terlebih lagi dalam penentuan harga terdapat penurunan appraisal yang semula 2,5 Triliun menjadi 1,9 Triliun Rupiah, artinya terdapat inflasi aset sebesar 0,6 Triliun atau 600 Miliar Rupiah. Jika kita melihat inflasi aset yang lumayan signifikan tersebut sungguh tidak logis, mengapa penulis dapat katakan demikian, dikarenakan appraisal pada bulan Desember tahun 2022 dengan nilai 2,5 Triliun itu mengalami penyusutan yang sangat besar hanya dengan 1 tahun saja dengan harga penjualan sebesar 1,9 Triliun, terlebih jangka waktu nilai limit untuk lelang eksekusi menurut Pasal 6 UUHT dinilai oleh penilai atau penaksir paling lama 12 bulan sejak tanggal penilaian/penaksiran sampai dengan pelaksanaan lelang kecuali mendapat perubahan kondisi yang signifikan artinya, hasil appraisal pada bulan Desember 2022 masih bisa digunakan untuk pelelangan yang dilakukan pada bulan Desember 2023. Dari kerugian nilai aset, jelas bahwa PT TBS mengalami kerugian sebesar 600 miliar terhadap aset yang dilelang tersebut. Dari kerugian materiil itu sendiri, suatu hipotesa penulis, bahwa terdapat suatu anomali yang terjadi di pelelangan kali ini, mengapa demikian, bahwa aneh saja dapat penulis katakan, bahwa terselenggaranya lelang dengan objek lelang yang

¹⁸ Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi. *Lelang Terkait Peralihan Hak Kepemilikan PT TBS Dengan PT KTBM. Bupati : Selesaikan Sesuai Dengan Regulasi*. Dalam: <https://kuansing.go.id/en/blog/lelang-terkait-peralihan-hak-kepemilikan-pt-tbs-dengan-pt-ktbm-bupati-selesaikan-sesuai-dengan-regulasi.html>. Diakses Tanggal 8 Mei 2024.

mempunyai sifat profitable (objek lahan sawit produksi) hanya diikuti oleh hanya satu peserta saja. Terang saja apabila dibuka nilai limit awal dengan angka yang jauh di bawah appraisal ditambah dengan hanya satu peserta lelang menjadikan suatu lelang tidak terjadi suatu penawaran yang bahkan dalam hal ini naik-naik maupun turun-turun, karena tidak terdapat kontestasi penawaran yang terjadi. Terdapat suatu adagium dalam hukum yakni *Spreekhuis van de wet*, apa kata undang-undang begitulah hukumnya, dalam hal ini Pasal 23 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu. Dari bunyi pasal tersebut dapat penulis katakan bahwa sungguhlah tidak terjadi lelang, karena kehilangan esensinya “diselenggarakan di muka umum dengan cara dilakukan penawaran”. Maka hemat penulis, dapatlah suatu kerugian itu dikembalikan lagi keadaannya/batal secara hukum.

D. PENUTUP

Kesimpulannya, pelaksanaan lelang di Indonesia saat ini telah mengalami perkembangan signifikan dengan diterapkannya sistem e-auction yang memanfaatkan teknologi internet. E-auction memberikan fleksibilitas, mengurangi batasan jarak dan tempat, serta menurunkan biaya operasional, sehingga menarik lebih banyak peserta lelang. Secara keseluruhan, digitalisasi melalui e-auction diharapkan dapat meningkatkan kualitas pelayanan publik dalam proses lelang di Indonesia, memudahkan administrasi, dan memperluas cakupan peserta lelang. Pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh KPKNL Pekanbaru dinilai tidak memenuhi asas publisitas, persaingan, dan transparansi. Terdapat indikasi adanya anomali dalam proses pelelangan, seperti minimnya peserta lelang, penurunan harga limit yang signifikan, dan tidak dilibatkannya pemilik objek lelang. Hal ini menimbulkan kerugian bagi PT TBS sebagai debitur dan memunculkan pertanyaan mengenai legalitas proses lelang tersebut.

Daftar Pustaka

Buku:

- Mustafa, Sakina. (2018). Akuntabilitas Pelayanan KPKNL Parepare Dalam Pelelangan Kekayaan Negara (Perspektif Hukum Ekonomi Islam).” Undergraduate Parepare: STAIN Parepare.
- Yudha Cahya Kumala. (2020). *Lelang Indonesia Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish Publisher.

Jurnal:

- Adwin Tista. (2013). “Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia,” *Al-Adl : Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 10.
- Aulia Nusa Bela, Jelly Leviza, dan T. Keizerina Devi A. (2022). “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (Online) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132 /04/2019”. *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, Vol. 3, No. 2.
- Ayu Fitriana. (2023). “Mitigasi Risiko Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Padang”. *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 1.
- Cynthia Gunawann, Maryono Maryono, dan Maman Sudirman. (2023). “Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang Online Melalui Media Internet”. *Blantika: Multidisciplinary Journal*, Vol. 1, No. 3.
- Dedy Suwandi, Agus Saiful Abib, dan Tumanda Tamba S.P. (2023). “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Pengadilan”. *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 1.
- Dila Novita, Ita Mariyatul Qibthiah, dan Abdul Muis. (2022). “IMPLEMENTATION OF ONLINE AUCTION SERVICES (E-AUCTION) AT KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BEKASI CITY”. *KYBERNAN: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, Vol. 13, No. 1.
- Hikmah Nurul Hidayah dan Siti Malikhatun Badriyah. (2022). “Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain”. *Notarius*, Vol. 15, No. 1.

- Marindowati. (2007). "PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996". *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1.
- Muhammad Nuha Maulana Pasya dan Yeni Widowaty. (2021). "Myanmar Coup and Connections of International Network Terrorism Affiliate in Transnational Legal View". *Unram Law Review*, Vol. 5, No. 2.
- Muhammad Zainal Abidin. (2018). "KEABSAHAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN KARENA ADANYA GUGATAN DARI DEBITOR LEGALITY OF AUCTION EXECUTION OF LAND MORTGAGE REGARDING UNLAWFUL ACT LAWSUIT". *Notaire*, Vol. 1, No. 2.
- Ria Juliana Siregar. (2022). "Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan Di Indonesia". *Visi Sosial Humaniora*, Vol. 3, No. 2.
- R. Suharto. (2019). "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Law, Development and Justice Review*, Vol. 2, No. 2.

Website:

- Jurnas.com. (2024). "Lelang Bermasalah, Ribuan Karyawan Perkebunan Sawit TBS Resah." Dalam: <https://www.jurnas.com/artikel/150970/Lelang-Bermasalah-Ribuan-Karyawan-Perkebunan-Sawit-TBS-Resah/>, diakses, 17 Mei 2024.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2022). "Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan." Dalam: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggungan.html>, diakses, 17 Mei 2024.
- Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi. (2024). "Lelang Terkait Peralihan Hak Kepemilikan PT TBS Dengan PT KTBM. Bupati : Selesaikan Sesuai Dengan Regulasi." Dalam: <https://kuansing.go.id/en/blog/lelang-terkait-peralihan-hak-kepemilikan-pt-tbs-dengan-pt-ktbm-bupati-selesaikan-sesuai-dengan-regulasi.html>, diakses, 8 Mei 2024.