



Jurnal Akuntansi AKTIVA, Vol. 3, No. 2, 2022

ANALISIS PROSEDUR PELAKSANAAN LELANG PADA KPKNL DI LINGKUNGAN KANWIL DJKN SUMATERA UTARA

Dwi Satia Wardani¹, Nur Fadhilah Ahmad Hasibuan²

¹ Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Kota Medan, Indonesia

² Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Kota Medan, Indonesia

[¹dwisatya61@gmail.com](mailto:dwisatya61@gmail.com), [²fadhilahahmad@uinsu.ac.id](mailto:fadhilahahmad@uinsu.ac.id)

ABSTRACT

The role of the auction is quite large in meeting the needs of the community, with the principles of fairness, transparency / openness, legal certainty, accountability, and efficiency to provide another way of buying and selling at the best price which is characterized by competition between enthusiasts or prospective buyers. This research uses qualitative methods with primary data types. The results showed that the implementation of the auction by the KPKNL in Kanwil DJKN Sumut was in accordance with the Regulation of the Minister of Finance No. 213 /PMK.06/2020 concerning guidelines for the implementation of auctions, but there are still obstacles, namely auction participants do not understand the requirements of auction documents, lawsuits are made by the parties. debtors or owners of collateral and auction objects are less in demand by the public. In some cases, the winner of the auction cannot control the auctioned item because the owner of the item is unwilling to leave the guaranteed item. The author's advice to the Office of State Property Services and The Auction of Djkn Sumut Kanwil to increase the intensity of communication with the community so that the public does not hesitate to participate in kpknl auction activities.

Keywords : Procedure, Implementation, Auction, KPKNL

ABSTRAK

Peran pelelangan cukup besar dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan prinsip keadilan, transparansi/keterbukaan, kepastian hukum, akuntabilitas, dan efisiensi menyediakan cara lain jual beli dengan harga terbaik yang dikarnakan adanya persaingan antara para peminat atau calon pembeli. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan jenis data primer. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang oleh KPKNL di Kanwil DJKN Sumut sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang, namun masih terdapat kendala yaitu peserta lelang tidak memahami persyaratan dokumen lelang, terjadinya gugatan oleh para pihak. debitur atau pemilik agunan dan objek lelang kurang diminati masyarakat. Dalam beberapa kasus, pemenang lelang tidak dapat mengontrol barang yang dilelang karena pemilik barang tidak mau meninggalkan barang yang dijamin. Saran penulis kepada Kantor Pelayanan Barang Milik Negara dan Lelang Kanwil DJKN Sumut agar meningkatkan intensitas komunikasi dengan masyarakat agar masyarakat tidak ragu untuk mengikuti kegiatan lelang KPKNL.

Kata Kunci : Prosedur, Pelaksanaan, Lelang, KPKNL

PENDAHULUAN

Laju perekonomian yang pesat akan menyebabkan tumbuh dan berkembangnya dunia usaha masyarakat, biasanya para pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berusaha mencari tambahan modal usaha dengan mencari pinjaman kredit dari perbankan. Bank dapat memberikan pinjaman modal kepada nasabah dan harus memenuhi persyaratan yaitu nasabah harus mengembalikan pinjaman sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Namun jika perjanjian dengan bank tidak diikuti, maka masyarakat harus mengetahui akibatnya, maka bank sebagai kreditur berhak untuk menyita atau bahkan menjual agunan debitur/peminjam sebagai pembayaran atas ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya.

Jaminan tersebut dapat dilelang dan dijual melalui balai lelang jika konsumen gagal membayar utangnya kepada kreditur atau sumber pendanaan. Lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, lelang didefinisikan sebagai penjualan barang secara terbuka kepada masyarakat umum yang dimulai dengan penawaran tertulis dan/atau lisan yang dinaikkan atau diturunkan untuk mencapai harga maksimum, yang diumumkan sebelum pelelangan, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Penyelenggaraan Lelang.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan salah satu lembaga keuangan yang bergerak dibidang operasional lelang. Ketika lelang Indonesia mampu bersaing dengan negara maju lainnya, maka terbitnya PMK nomor 213/PMK.06/2020 ini akan menjadi landasan bagi penyelenggaraan lelang yang lebih modern serta efektifitas pelayanan lelang kepada stakeholders yang dapat meminimalisir hambatan-hambatan yang terjadi. timbul dalam pelaksanaan lelang selama ini, semoga lelang Indonesia berdampak pada peningkatan perekonomian Indonesia.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, pelelangan digunakan sebagai alternatif yang layak untuk jual beli dengan harga terbaik karena ada peminat atau calon pembeli yang bersaing. Pelelangan dilakukan dengan prinsip keadilan, transparansi/keterbukaan, kepastian hukum, akuntabilitas, dan efisiensi, serta dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip tersebut.

Dalam proses pelaksanaannya lelang dilakukan melalui internet yang dikenal sebagai *e-Auction* dan melalui kehadiran peserta. Saat menyelenggarakan lelang menggunakan aplikasi lelang atau *e-Auction*, tidak terlepas dari terjadinya gangguan jaringan peserta yang mengakibatkan peserta tidak dapat melakukan penawaran selama proses lelang. Lelang juga dapat dibatalkan karena gangguan teknis, dalam hal ini pejabat lelang dapat mengulangi penjualan sebelum akhir jam kerja pada hari lelang yang bersangkutan.

Ketika melakukan penawaran tertutup dengan menggunakan aplikasi lelang atau *e-Auction*, tidak menutup kemungkinan bagi penawar untuk memiliki nilai yang sama satu sama lain. Penawaran dengan nilai yang sama tidak dapat diajukan lebih dari satu kali baik penawaran tertutup (*closed bidding*) maupun penawaran terbuka (*open bidding*).

Kegiatan lelang ini tidak menutup kemungkinan akan ada pihak-pihak yang tidak puas dengan hasilnya dan mengajukan gugatan ke pengadilan. Biasanya pihak yang membawa perkara ke pengadilan karena nilai terlalu murah atau debitur tidak diberitahukan adanya pelaksana lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), atau karena alasan lain, seperti debitur tidak mau mengosongkan rumahnya dan memberikan hartanya yang dijamin karena merasa rugi.

Setelah pemenang lelang mengajukan usul untuk mengosongkan objek lelang kepada ketua pengadilan negeri, langkah selanjutnya adalah ketua pengadilan negeri mengeluarkan surat

pemberitahuan kepada pemilik sebelumnya untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah. atau tanah yang dilelang secepatnya. Jika debitur terus mengabaikannya, pengadilan akan mengambil tindakan paksa terhadapnya. Namun pada kenyataannya, pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang yang bermasalah.

Hal ini terjadi karena pengadilan menetapkan bahwa objek lelang yang dijual oleh lembaga keuangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terdapat peletakan sita (beslag) oleh badan pengadilan. Perintah sita disyaratkan oleh pengadilan sebelum eksekusi pembebasan dapat dilakukan, yang disyaratkan menurut prosedur hukum untuk melaksanakan eksekusi pengosongan.

Selain itu, masih banyak pemenang lelang yang wanprestasi atau hanya membayar uang jaminan dan bukan seluruh uang lelang. Karena itu, pemenang lelang tidak dapat mengambil barang yang dia menangkan dan penawar yang menang mendapatkan sanksi yaitu dilarang untuk mengikuti pelelangan selama tiga bulan dan uang jaminan tidak dikembalikan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada KPKNL Di Lingkungan Kanwil DJKN Sumatera Utara”

KAJIAN LITERATUR

Sistem Informasi Akuntansi

Akuntansi menggunakan sistem informasi akuntansi untuk mengubah data keuangan menjadi informasi yang dapat digunakan oleh manajemen (Ratnaningsih & Suaryana, 2014). Sistem informasi akuntansi terdiri dari pengaturan yang terkoordinasi secara ketat dari berbagai bentuk, catatan, peralatan (termasuk komputer dan peralatan), alat komunikasi, eksekutif, dan laporan.

Standar Operasional Prosedur (SOP)

Contoh aplikasi SIA adalah *Standar Operasional Prosedur* (SOP). Penting untuk merencanakan SOP berdasarkan tindakan yang cukup dan menuliskannya sebelum menerapkannya. SOP harus diperbarui secara teratur, atau SOP akan menjadi usang sebagai akibat dari perubahan organisasi. Karena merupakan salah satu cara terbaik untuk melakukan suatu kegiatan, standar operasional prosedur (SOP) cenderung ketat.

Pengertian Prosedur

Menurut Ida Nuraida, Prosedur adalah serangkaian langkah (atau pelaksanaan pekerjaan) di mana pekerjaan dilakukan, dalam kaitannya dengan apa yang dilakukan, bagaimana, kapan, di mana, dan oleh siapa (Ida Nuraida, 2008).

Prosedur merupakan faktor yang sangat penting dalam melakukan suatu pekerjaan. Prosedur kerja dibuat untuk mempercepat pekerjaan yang dilaksanakan oleh lembaga atau perusahaan untuk mencapai tujuan atau target. Prosedur kerja diciptakan untuk mempercepat serta mempelancar setiap pekerjaan untuk mencapai tujuan dan sasarannya. Prosedur-prosedur berkaitan satu sama lain dan bertahap yang dilakukan oleh suatu organisasi dalam menyelesaikan pekerjaannya.

Pengertian Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah suatu kegiatan atau usaha yang dilakukan. Pelaksanaan adalah serangkaian proses aktifitas sebagai kelanjutan setelah penetapan program atau kebijakan yang terdiri atas pengambilan keputusan untuk mencapai tujuan program yang telah ditetapkan sebelumnya (Sholeha, 2015).

Pengertian Lelang

Lelang adalah penjualan barang kepada masyarakat umum melalui penawaran tertulis dan/atau lisan yang dinaikkan atau diturunkan dari harga tertinggi yang ditawarkan sebelum pengumuman lelang (Dhaniarto, 2021).

Jenis Lelang

Lelang adalah barang yang dijual kepada umum, dengan petunjuk harga secara tertulis dan/atau lisan untuk menaikkan atau menurunkan harga sampai setinggi-tingginya, dan dilakukan sebelum pengumuman lelang. Lelang adalah pelelangan yang dilakukan untuk menegakkan putusan atau putusan pengadilan, dokumen lain yang setara dan/atau untuk menegakkan peraturan perundang-undangan. Lelang wajib non-eksekutif adalah pelelangan di mana barang-barang yang diperlukan dijual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan lelang. Lelang sukarela non-eksekutif adalah lelang yang menjual barang dagangan milik pribadi, orang perseorangan, atau badan hukum/perusahaan yang bersifat lelang sukarela. Lelang sukarela khusus non-eksekusi yang selanjutnya disebut lelang khusus adalah lelang sukarela non-eksekusi yang waktunya ditentukan oleh penyelenggara lelang secara khusus, konvensional, dan terencana (Basuki & Remaja, 2020).

Pelaksanaan Lelang

Lelang dengan kehadiran peserta adalah pelelangan yang melibatkan peserta lelang di tempat lelang atau melalui media elektronik, dan pembeli dapat langsung melihat dan mendengar suara sesama peserta lelang selama berlangsungnya penjualan. Lelang tanpa kehadiran peserta adalah pelelangan di mana penawar tidak hadir secara fisik di tempat pelelangan, atau yang menawar menggunakan program atau platform lelang, seperti *platform e-marketplace auction* (Dhaniarto, 2021).

Aplikasi Lelang

Aplikasi lelang yang juga disebut dengan aplikasi lelang berbasis internet adalah program komputer yang berjalan di internet dan digunakan untuk melakukan dan/atau menyelenggarakan lelang tanpa kehadiran peserta yang dikembangkan oleh DJKN atau balai lelang dan tersedia untuk diunduh. Dengan menggunakan aplikasi lelang internet, lelang dengan penawaran tertulis dapat dilaksanakan tanpa kehadiran peserta dan disebut sebagai lelang melalui aplikasi lelang. Lelang melalui aplikasi lelang adalah penjual barang secara terbuka untuk mendapatkan harga tertinggi tanpa kehadiran peserta lelang (Dhaniarto, 2021).

Penelitian Terdahulu

Pada tahun 2020, Rahmad Basuki dkk melakukan penelitian tentang “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Barang Milik Negara dan Lelang Singaraja”. Penelitian ini bertujuan untuk melihat pelaksanaan lelang penegakan hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di KPKNL Singaraja, serta kesulitan yang dihadapi dan upaya penanggulangannya.

Aziz Bahri melakukan penelitian pada tahun 2019 tentang “Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik (Online)”. Memahami bagaimana pelelangan agunan dikendalikan dan ditangani secara elektronik (Online) adalah tujuan dari penelitian ini.

Offi Jayanti dan rekan menerbitkan sebuah penelitian pada tahun 2018 berjudul "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana pelelangan atas tanah hak tanggungan yang digadaikan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan data kualitatif, yaitu deskripsi metode lelang berdasarkan ide-ide yang dikumpulkan dari berbagai literatur dan wawancara, untuk sampai pada kesimpulannya. Dalam penelitian ini, partisipan adalah pegawai Kanwil DJKN Sumatera Utara khususnya pada mereka yang bekerja dibidang lelang.

Sumber data menggunakan data primer yang diperoleh dan dikumpulkan dengan cara melakukan penelitian langsung pada Kanwil DJKN Sumatera Utara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Seksi Pelayanan Lelang bertugas mengkaji dokumen penawaran dan dokumen objek lelang, menyiapkan dan menyelenggarakan lelang, serta menyiapkan catatan lelang, mengkaji dan mengelola catatan lelang. Mereka juga bertugas mempertanggungjawabkan penerimaan hasil lelang, membuat salinan, kutipan, dan grosse risalah lelang, penggalian potensi lelang, dan pengawasan balai lelang.

Prosedur pelaksanaan lelang dilakukan atas 2 cara yaitu dengan cara lelang dengan kehadiran peserta dan lelang tanpa kehadiran peserta.

Berikut adalah prosedur pelaksanaan lelang di KPKNL pada lingkungan Kanwil DJKN Sumatera Utara.

1. Penawar mengajukan permohonan resmi kepada kepala KPKNL. Surat yang diserahkan beserta lampirannya diterima dan didisposisi oleh kepala KPKNL. Permohonan penawaran beserta lampirannya diterima dan diperiksa oleh kepala KPKNL. Balai lelang bertanggung jawab memasukkan surat pengajuan penawaran ke dalam buku catatan administrasi permohonan lelang. Apabila sudah lengkap pelaksana membuat konsep surat penetapan jadwal lelang (SPJL), yang disampaikan kepada kepala seksi pelayanan lelang untuk diteliti dan diparaf. Selain itu, kepala KPKNL mengevaluasi dan menandatangani Surat Penetapan Jadwal Lelang (SPJL) yang dibagikan kepada masyarakat.
2. Uang jaminan peserta lelang (UJPL) dikumpulkan oleh bendahara penerima dan disetorkan ke rekening bank penyelenggara lelang oleh pejabat lelang.
3. Peserta lelang harus mendaftar ulang dan menunjukkan dokumen asli yang membuktikan telah membayar uang jaminan (UJPL).
4. Pejabat lelang meninjau bukti asli uang jaminan peserta lelang (UJPL) dan menyerahkan nomor urut peserta yang diberikan oleh peserta lelang.
5. Penawar diberikan nomor urut dan dapat berpartisipasi dalam lelang. Selain itu, pemohon berpartisipasi dalam lelang.
6. Pelelangan dilakukan oleh pejabat lelang yang menyatakan penawar tertinggi yang telah mencapai atau di atas ambang batas sebagai pemenang lelang dan runner-up lelang (pembeli).
7. Pejabat lelang menyiapkan risalah lelang dan menandatangani bersama penjual dan pembeli sebelum lelang dimulai.

Di bawah ini adalah prosedur pelaksanaan lelang yang harus diikuti saat mengadakan lelang menggunakan aplikasi lelang. Program lelang online diakses melalui browser dengan mengklik link berikut: <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/>, diikuti dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Peserta lelang harus sign-in (bagi yang sudah mendaftar) atau sign-up (bagi yang belum pernah mendaftar) ke URL internet yang disebutkan untuk mendaftarkan *username* dan *password* masing-masing. Selama proses pendaftaran, akan diminta untuk mengisi sejumlah isian yang berbeda. Periksa untuk melihat apakah alamat email yang terdaftar masih aktif.

2. Penawar akan dikirim email kode aktivasi melalui email ke alamat email yang mereka berikan. Nama pengguna hanya dapat diaktifkan jika telah menerima kode aktivasi.
3. Penawar mengambil item lelang dari katalog yang tersedia saat lelang diaktifkan.
4. Penawar harus menyelesaikan langkah-langkah berikut setelah mengkonfirmasi pemilihan item lelang:
 - Buat akun menggunakan Nomor Induk Kependudukan/KTP dan NPWP, dan unggah soft copy KTP dan NPWP.
 - Mendaftarakan nomor rekening bank atas nama peserta lelang, guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta lelang tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang.
5. Penawar akan diberikan nomor *Virtual Account* (VA), yang digunakan untuk menyetor uang jaminan lelang. Dimungkinkan untuk melihat nomor VA dengan memilih "Status Lelang" dalam menu (sesuai dengan nama pengguna masing-masing dalam aplikasi).
6. Setelah uang jaminan disetorkan ke rekening KPKNL sesuai dengan ketentuan peraturan lelang dan peserta lelang telah dikeluarkan dari daftar pihak yang terkena sanksi yang dilarang mengikuti lelang, peserta lelang akan diberikan token. Kode token yang dapat digunakan untuk menawar barang lelang selama lelang. Kode token akan dikirimkan ke alamat email yang terkait dengan setiap penawar.
7. Penawar dapat mengajukan tawaran dengan memilih opsi "Tawaran" dalam menu "Status Lelang". Frasa "Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang ini" harus dicentang oleh penawar sebelum mereka dapat mengajukan penawaran. Penawar yang belum mencentang kotak ini tidak akan dapat berpartisipasi. Penawaran lelang dilakukan dengan cara:
 - a. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
 - b. Tertulis; atau
 - c. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.
8. Penawaran dapat diajukan beberapa kali sebanyak yang diperlukan sampai lelang selesai (*closing time*). Saat menawar berulang kali, penawaran berikut harus lebih besar dari penawaran sebelumnya agar prosesnya berhasil.
9. Setelah masa penawaran lelang berakhir, aplikasi akan menghitung rekapitulasi seluruh penawaran lelang berdasarkan jumlah nominal/penawaran dan waktu penerimaan penawaran lelang. Dalam aplikasi, dapat melihat daftar semua penawaran lelang yang telah diajukan (sesuai dengan nama pengguna masing-masing dalam aplikasi). Ringkasan semua tawaran lelang juga dikirim melalui email ke alamat email yang terkait dengan setiap penawar.
10. Seluruh peserta lelang (baik pemenang lelang maupun peserta lelang) juga akan diberitahukan hak dan kewajibannya melalui alamat email yang telah diberikan kepada perusahaan lelang.
11. Pada hari dan jam kerja KPKNL, setiap kegiatan yang dilakukan oleh peserta lelang yang memerlukan tindak lanjut atau tanggapan dari pejabat KPKNL (Pejabat Lelang atau Bendahara Penerimaan) sehubungan dengan permohonan harus diselesaikan.

Dalam prakteknya masih terdapat banyak kendala sehubungan dengan pelaksanaan lelang.

- a. Bersifat Internal Pemohon atau KPKNL

Karena beban kerja sangat besar sehingga banyak file penawaran tidak dapat dikelola, proses pembuatan jadwal penawaran sangat terbatas atau tidak ada sama sekali. Adanya perlawanan/pengaduan sebelum pelelangan dilakukan oleh debitur karena debitur tidak puas dengan pihak bank tentang asas agunan debitur yang akan dilelang sebelum pelelangan dilakukan oleh pihak bank. Menurut peraturan perundang-undangan, gugatan debitur tidak dapat menghalangi terlaksananya lelang

di KPKNL. Selain itu, penawar lelang tidak sepenuhnya memahami kondisi dokumen lelang, dan debitur atau pemilik barang mengajukan gugatan sebelum penjualan, sehingga objek lelang kurang menarik bagi masyarakat umum.

b. Bersifat Eksternal Pemohon atau KPKNL

Gangguan pada infrastruktur teknis, seperti pemadaman listrik secara tiba-tiba saat jadwal lelang, yang sering dikaitkan dengan terputusnya koneksi internet di lokasi lelang. Pembatalan penjualan oleh petugas lelang akan terjadi jika listrik tidak menyala dan tidak ada koneksi internet yang dapat dilakukan setelah jam kerja KPKNL berakhir. Sebagian orang masih awam dengan pelelangan, sehingga barang jaminan yang dilelang gagal terjual. Selain itu, persepsi publik yang negatif tentang lelang membuat sebagian orang merasa bahwa lelang dapat dimanipulasi oleh orang-orang yang berpartisipasi di dalamnya. Gugatan dari pihak debitur dibawa karena tidak puas dengan lelang. Dalam hal debitur menggugat KPKNL dan bank, bisa jadi karena berbagai alasan, antara lain karena harga barang yang dilelang terlalu rendah atau tidak sesuai dengan perkiraan debitur atau penjamin, maka lelang tersebut tidak sah. Dalam beberapa kasus pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang dimenangkan karena pemegang jaminan tidak mau melepaskan kepemilikan barang yang dilelang.

Adapun ditemukannya peserta lelang yang hanya membayar uang jaminan (wanprestasi) dan tidak membayar lunas uang lelang, maka pemenang lelang tidak dapat mengambil alih barang tersebut dan dikenakan sanksi berupa tidak mengembalikan jaminan tersebut menyetor dan dilarang mengikuti lelang untuk jangka waktu tiga bulan.

KESIMPULAN

1. Jual beli umum dilaksanakan di Kantor Pelayanan Barang Milik Negara dan Lelang (KPKNL) di Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang dilaksanakan di KPKNL Sumatera Utara.
2. Di Kanwil DJKN Sumut, terdapat sejumlah kendala dalam pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Barang Milik Negara dan Lelang (KPKNL). Ini termasuk, misalnya:
 - a. Yang berasal dari Internal adalah :
 - I. Karena beban kerja sangat besar sehingga banyak file penawaran tidak dapat dikelola, proses pembuatan jadwal penawaran sangat terbatas atau tidak ada sama sekali.
 - II. Adanya perlawanan/pengaduan sebelum pelelangan dilakukan oleh debitur karena debitur tidak puas dengan pihak bank tentang asas agunan debitur yang akan dilelang sebelum pelelangan dilakukan oleh pihak bank. Menurut peraturan perundang-undangan, gugatan debitur tidak dapat menghalangi terlaksananya lelang di KPKNL.
 - III. Selain itu, penawar lelang tidak sepenuhnya memahami kondisi dokumen lelang, dan debitur atau pemilik barang mengajukan gugatan sebelum penjualan, sehingga objek lelang kurang menarik bagi masyarakat umum.
 - b. Yang dari Eksternal adalah:
 - I. Gangguan pada infrastruktur teknis, seperti pemadaman listrik secara tiba-tiba saat jadwal lelang, yang sering dikaitkan dengan terputusnya koneksi internet di lokasi lelang. Pembatalan penjualan oleh petugas lelang akan terjadi jika listrik tidak menyala dan tidak ada koneksi internet yang dapat dilakukan setelah jam kerja KPKNL berakhir.
 - II. Sebagian orang masih awam dengan pelelangan, sehingga barang jaminan yang dilelang gagal terjual. Selain itu, persepsi publik yang negatif tentang lelang

- membuat sebagian orang merasa bahwa lelang dapat dimanipulasi oleh orang-orang yang berpartisipasi di dalamnya.
- III. Gugatan dari pihak debitur dibawa karena tidak puas dengan lelang. Dalam hal debitur menggugat KPKNL dan bank, bisa jadi karena berbagai alasan, antara lain karena harga barang yang dilelang terlalu rendah atau tidak sesuai dengan perkiraan debitur atau penjamin, maka lelang tersebut tidak sah.
 - IV. Dalam beberapa kasus pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang dimenangkan karena pemegang jaminan tidak mau melepaskan kepemilikan barang yang dilelang.
 - V. Pengadilan tidak dapat melakukan eksekusi pengosongan barang-barang lelang yang bermasalah. Hal ini terjadi karena pengadilan menetapkan bahwa barang/objek lelang yang dijual oleh lembaga keuangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang terdapat peletakan sita (Beslag) oleh Pengadilan. Adapun cara hukum untuk melaksanakan eksekusi pengosongan, di sisi lain, mensyaratkan terlebih dahulu adanya penetapan sita oleh Pengadilan, diikuti dengan pelaksanaan eksekusi pengosongan.

DAFTAR LITERATUR

- Basuki, R., & Remaja, I. N. G. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Singaraja. *Hukum*, 8(2).
- Dhaniarto, A. Y. (2021). *Lelang Teori Dan Aplikasi (Pertama)*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Ida Nuraida, S. (2008). *Manajemen Administrasi Perkantoran* (D. Rismansyah (ed.)). Kanisius.
- Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan. *Ilmu Hukum*, 20(3).
<https://doi.org/https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.10830>
- Ratnaningsih, K. I., & Suaryana, I. G. N. A. (2014). Pengaruh Kecanggihan Teknologi Informasi, Partisipasi Manajemen, Dan Pengetahuan Manajer Akuntansi Pada Efektivitas Sistem Informasi Akuntansi. *Akuntansi*, 6(1).
- Sholeha, N. L. (2015). *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jember*. Universitas Jember.