

BOOKLET **LELANG & CESSIE**

PT. JTRUST INVESTMENTS INDONESIA



Daftar Isi

Alur Pembelian Yang Tersedia Di JTrust Invesments Indonesia	1
Apa Itu Lelang Hak Tanggungan?	2
Alur Pembelian Melalui Lelang	2
Apa Itu Cessie?	9
Alur Pembelian Melalui Cessie	10



Alur Pembelian Yang Tersedia Di JTrust Investments Indonesia

Proses Awal

Surat Minat Investor

Verifikasi Dokumen

Alur Masing-Masing Skema Pembelian

Lelang Hak Tanggungan

Order Appraisal

Penentuan Limit

Pendaftaran dan Pelaksanaan Lelang

Transaksi Pelunasan

Penyerahan Dokumen

Cessie

Penentuan Harga Jual

Transaksi Pelunasan

Penandatanganan Akta-Akta

Penyerahan Dokumen

Penjualan Bersama

Order Appraisal

Penentuan Limit

Pendaftaran dan Pelaksanaan Lelang

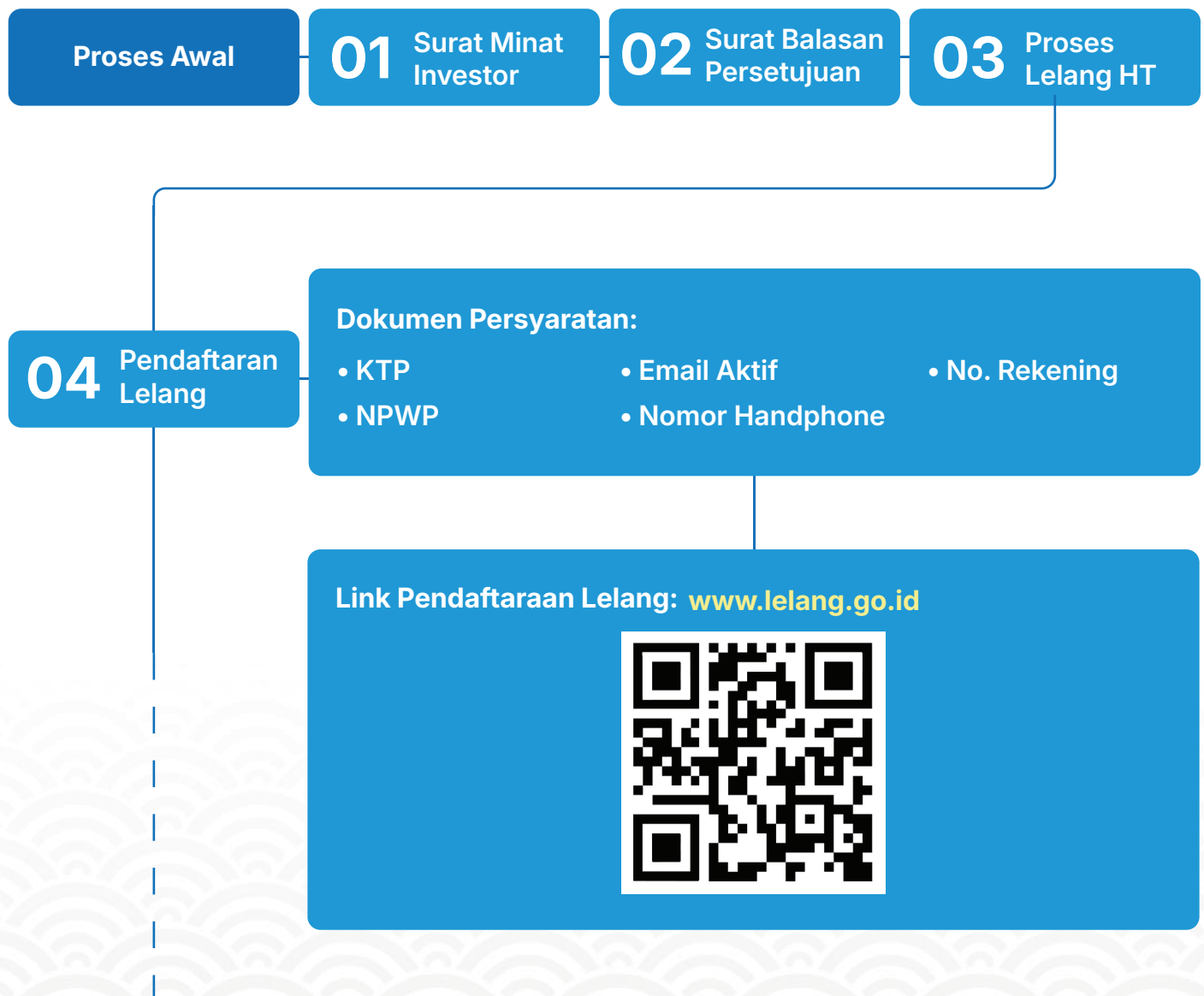
Transaksi Pelunasan

Apa Itu Lelang Hak Tanggungan?

Lelang Hak Tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 UUHT yaitu

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Alur Pembelian Melalui Lelang



Tampilan Laman Lelang:

DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

lelang INDONESIA

Cari di Lelang Indonesia

BERANDA KANTOR UMKM PUSAT BANTUAN Masuk Daftar

TOLAK GRATIFIKASI!
 Segera laporkan jika ada temuan
 Saluran Pengaduan Kemenkeu
 Web: wise.kemenkeu.go.id
 Telp: 145-4235-021 atau 134-021
 Email: wise.kemenkeu.go.id
 atau pengaduan@wise.kemenkeu.go.id
 SMS/Whatsapp: 0819988882

Kategori Lot Lelang

Tanah Rumah Ruko Pabrik Hotel dan Villa Mobil Motor Bongkaran

Tampilan Laman Pendaftaran Lelang:

DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

lelang INDONESIA

Cari di Lelang Indonesia

BERANDA KANTOR UMKM PUSAT BANTUAN Masuk Daftar

DAFTAR

Silakan pilih pendaftaran akun sesuai kebutuhan Anda. Akun pengguna yang didaftarkan bisa atas nama perseorangan ataupun atas nama entitas, dan unggah kelengkapan dokumen.

PERSEORANGAN ENTITAS

Data Pribadi

Kewarganegaraan ☒ WNI (Warga Negara Indonesia) ☐ WNA (Warga Negara Asing)

NIK

Nama Lengkap

Jenis Kelamin ☐ Laki - Laki ☐ Perempuan

Tempat Lahir

Tanggal Lahir

Jenis Pekerjaan

No. Handphone

Alamat Sesuai KTP

Provinsi

Kota/Kabupaten

Kecamatan

Kelurahan/Desa

Kantor Pemeriksa KTP

+62 INDONESIA

Nomor yang dimasukkan tidak perlu memasukkan kembali kode negara. Contoh: 812*****

Isi data diri pada laman pendaftaran secara lengkap dan benar

Tampilan Laman Setelah Pengisian Laman Pendaftaran

Yth. **Diah Tika Pribadi**

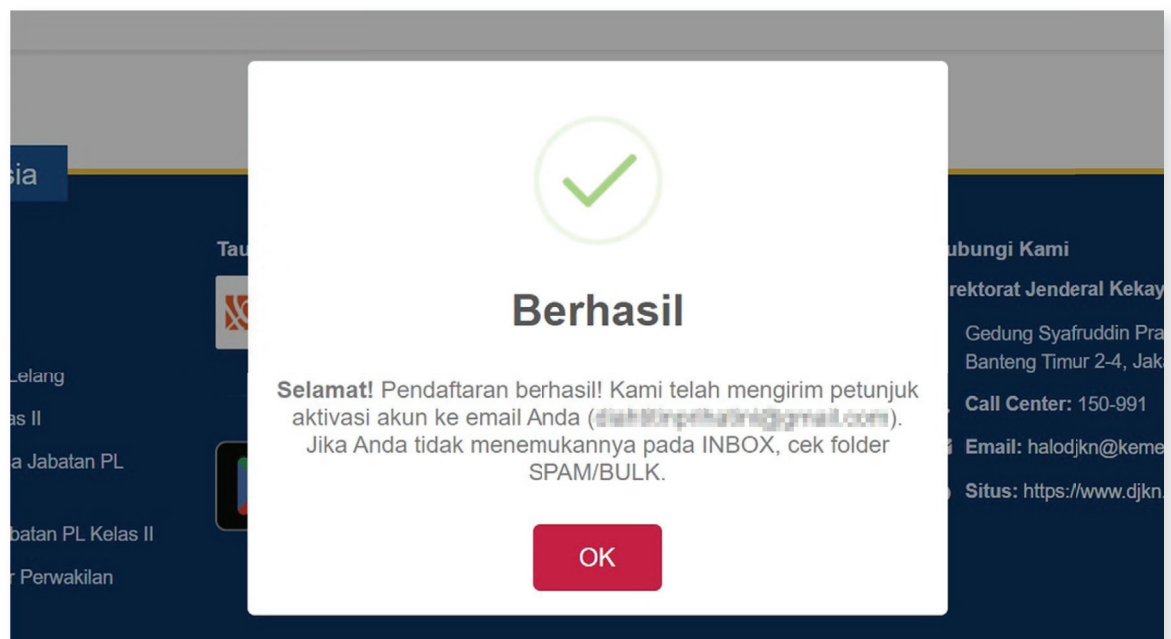
Pendaftaran akun Anda di Portal Layanan Lelang DJKN berhasil. Berikut ini informasi akun Anda:

Alamat Email : diah@pribadi@gmail.com

Harap diingat bahwa akun Anda baru dapat digunakan setelah Anda mengaktifkannya dengan mengunjungi tautan berikut ini:

[Aktifkan Akun Saya](#)

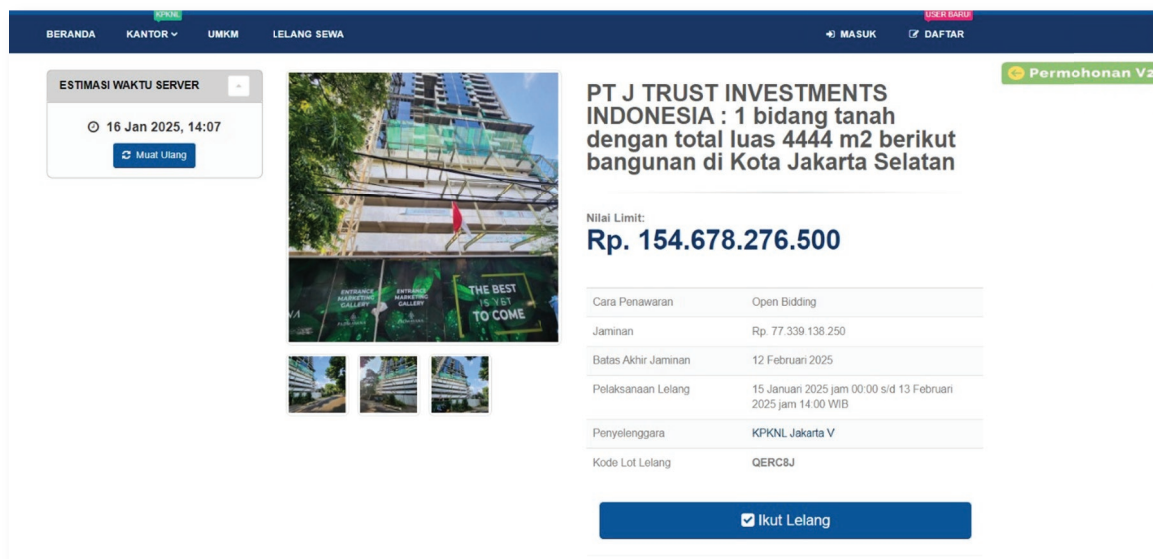
Jika tautan tersebut tidak bekerja, Anda dapat mengaktifkan secara manual dengan mengunjungi alamat <https://portal.lelang.go.id/accounts/verify-email/986325/W73jPq0s> melalui web browser.



05 Pelaksanaan Lelang

Setelah pendaftaran dan memiliki akun, Buyer dapat mengikuti proses penawaran [bidding] asset.

Tampilan Laman Asset Lelang:



PT J TRUST INVESTMENTS INDONESIA : 1 bidang tanah dengan total luas 4444 m2 berikut bangunan di Kota Jakarta Selatan

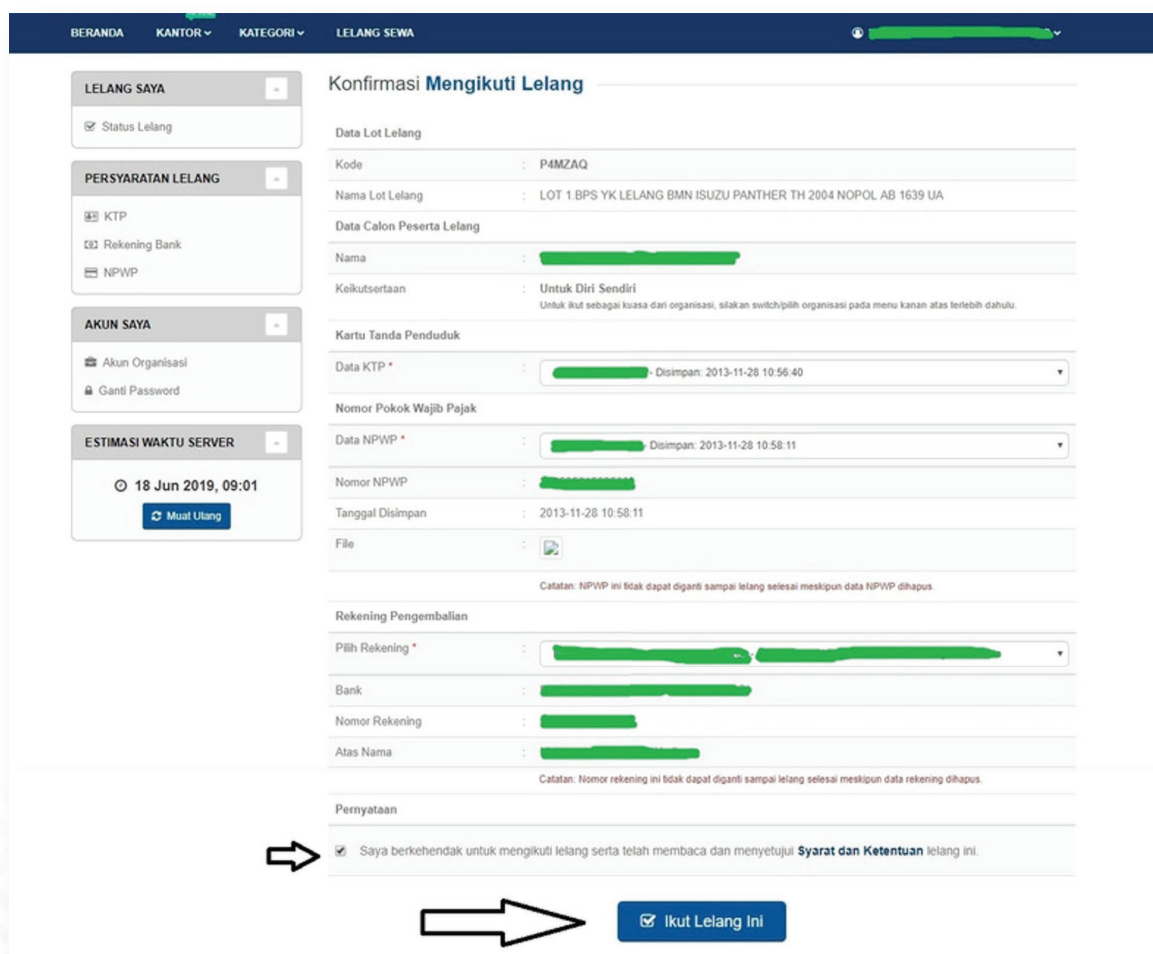
Nilai Limit:
Rp. 154.678.276.500

Cara Penawaran	Open Bidding
Jaminan	Rp. 77.339.138.250
Batas Akhir Jaminan	12 Februari 2025
Pelaksanaan Lelang	15 Januari 2025 jam 00:00 s/d 13 Februari 2025 jam 14:00 WIB
Penyelenggara	KPNL Jakarta V
Kode Lot Lelang	QERC&J

☒ Ikut Lelang

Klik tombol 'Ikut Lelang'

Tampilan Laman Konfirmasi Mengikuti Lelang:



Konfirmasi Mengikuti Lelang

Data Lot Lelang

Kode : P4MZAQ

Nama Lot Lelang : LOT 1.BPS YK LELANG BMN ISUZU PANTHER TH 2004 NOPOL AB 1639 UA

Data Calon Peserta Lelang

Nama : [REDACTED]

Keikutsertaan : Untuk Diri Sendiri
Untuk ikut sebagai kuasa dari organisasi, silakan switch/pilih organisasi pada menu kanan atas terlebih dahulu.

Kartu Tanda Penduduk

Data KTP * : [REDACTED] Disimpan: 2013-11-28 10:56:40

Nomor Pokok Wajib Pajak

Data NPWP * : [REDACTED] Disimpan: 2013-11-28 10:58:11

Nomor NPWP : [REDACTED]

Tanggal Disimpan : 2013-11-28 10:58:11

File : [REDACTED]

Catatan: NPWP ini tidak dapat diganti sampai lelang selesai meskipun data NPWP dihapus.

Rekening Pengembalian

Pilih Rekening * : [REDACTED]

Bank : [REDACTED]

Nomor Rekening : [REDACTED]

Atas Nama : [REDACTED]

Catatan: Nomor rekening ini tidak dapat diganti sampai lelang selesai meskipun data rekening dihapus.

Pernyataan

☒ Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui **Syarat dan Ketentuan** lelang ini.

☒ Ikut Lelang Ini

Klik kotak untuk mengkonfirmasi syarat dan ketentuan lelang lalu klik tombol 'Ikut Lelang Ini'

Laman Pembayaran Uang Jaminan

Setelah konfirmasi mengikuti lelang asset yang dipilih, klik 'Lelang Saya' untuk melihat status lelang. Pada status lelang, akan muncul tampilan pembayaran uang jaminan menggunakan virtual account. Lakukan pembayaran dan verifikasi uang jaminan untuk mendapatkan pin bidding. Pin Bidding digunakan untuk berpartisipasi pada Penawaran [Bidding].

Laman Penawaran [Bidding]

Setelah mendapatkan pin bidding, masuk pada laman penawaran saat penawaran sedang berlangsung. Masukkan penawaran dan konfirmasi dengan pin bidding yang ada terdapat pada laman 'Status Lelang'

06 Transaksi Pelunasan

Jika berhasil memenangkan lelang, maka Anda harus melakukan pelunasan lelang dalam jangka waktu maksimal lima hari kerja dengan nominal yang sesuai dengan yang tercantum dalam aplikasi lelang. Pembayaran pelunasan juga ditujukan pada virtual account peserta lelang seperti saat menyetorkan uang jaminan lelang.



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
 KANTOR WILAYAH DJKN RIAU, SUMATERA BARAT DAN KEPULAUAN RIAU
 KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PEKANBARU
 JL. JENDERAL SUDIRMAN NO. 24 SIMPANG TIGA PEKANBARU TELEPON (0761) 23845 SITUS www.djkn.kemendek.go.id

Hasil Pelaksanaan Lelang

Informasi Lot Lelang

Kode Lot Lelang	:	LRDKT6
Nama Lot Lelang	:	1 bidang tanah dengan total luas 456 m ² berikut bangunan di Kota Pekanbaru
Status	:	LAKU

Detail Pemenang

Nama	:	
Keikutsertaan	:	
NIK	:	
Pekerjaan	:	
Alamat	:	
No. Handphone	:	
NPWP	:	
Virtual Account	:	

Rincian Pelunasan

Nilai Penawaran	:	Rp. 322.800.000
Uang Jaminan Lelang	:	(Rp. 64.560.000)
Sisa Pokok	:	Rp. 258.240.000
Bea Lelang Pembeli	:	Rp. 6.456.000
Total yang Harus Dilunasi	:	Rp. 264.696.000
Batas Akhir Pelunasan	:	2025-01-23

lelang

07 Penyerahan Dokumen

A. Penyerahan dokumen kepada Buyer dilakukan jika Uang Hasil Lelang sudah diterima oleh JTII selambat-lambatnya 5 Hari kerja.

B. Penyerahan dokumen bisa dilakukan di Kantor JTII atau luar Kantor JTII (tempat lainnya yang telah disepakati dengan Pembeli).

Notes:

1. Uang jaminan lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan apabila Buyer tidak menang bidding. Pengembalian uang jaminan lelang tidak dikenakan potongan kecuali biaya transfer untuk rekening bank yang berbeda dengan bank penyelenggara lelang dengan batas waktu 1 hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

2. Apabila kondisi asset masih berpenghuni dan tidak dapat dilakukan secara sukarela maka Buyer dapat meminta bantuan pengosongan melalui Balai Lelang atau dengan pengadilan.

3. Buyer yang memenangkan lelang dapat mendatangi KPKNL domisili lelang dilaksanakan untuk minta diterbitkan kuitansi dan kutipan risalah lelang dengan membawa:

- Bukti Pelunasan
- Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibayarkan ke Pemerintah Daerah U.P. Dinas Pendapatan Daerah setempat dalam hal objek Lelang yang dibeli berupa Tanah dan/atau Bangunan
- Fotocopy KTP
- Surat kuasa bermaterai, dalam hal sebagai kuasa pembeli, dan
- Materai 2 lembar

4. Bea yang perlu dibayarkan bila memenangkan Lelang diantaranya:

- Bea Lelang Pembeli sebesar 2% dari Nilai Penawaran (sesuai dengan Peraturan Nomor 62 tahun 2020 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian Keuangan)
- Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% yang dibayarkan pada Pemerintah Daerah U.P. Dinas Pendapatan Daerah setempat.
- Pajak Pertambahan Nilai sebesar 11% - 12% sesuai Jenis Lelangnya, dan Bea Materai (optional)

Apa Itu Cessie?

- Cessie adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.
- Dalam praktik cessie, PT JTrust Investments Indonesia mengalihkan piutang dari kredit bermasalah (NPL) kepada calon pembeli, dengan dasar hukum KUH Perdata Pasal 613.
- Pengalihan piutang ini berdasarkan pemindahan seluruh kewajiban hutang debitur yang juga menyertakan Jaminan debitur (berupa agunan/properti) dari PT JTrust Investments Indonesia (sebagai kreditur lama) kepada Potential Buyer (sebagai kreditur baru).
- Kredit macet (NPL) yang dijual PT JTrust Investments Indonesia berasal dari institusi keuangan resmi seperti Bank, Multifinance, dan Lembaga Keuangan lainnya.

! NPL: NON PERFORMANCE LOAN

! **UU KUH Perdata pasal 613 :**

Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain.

Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.

Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.

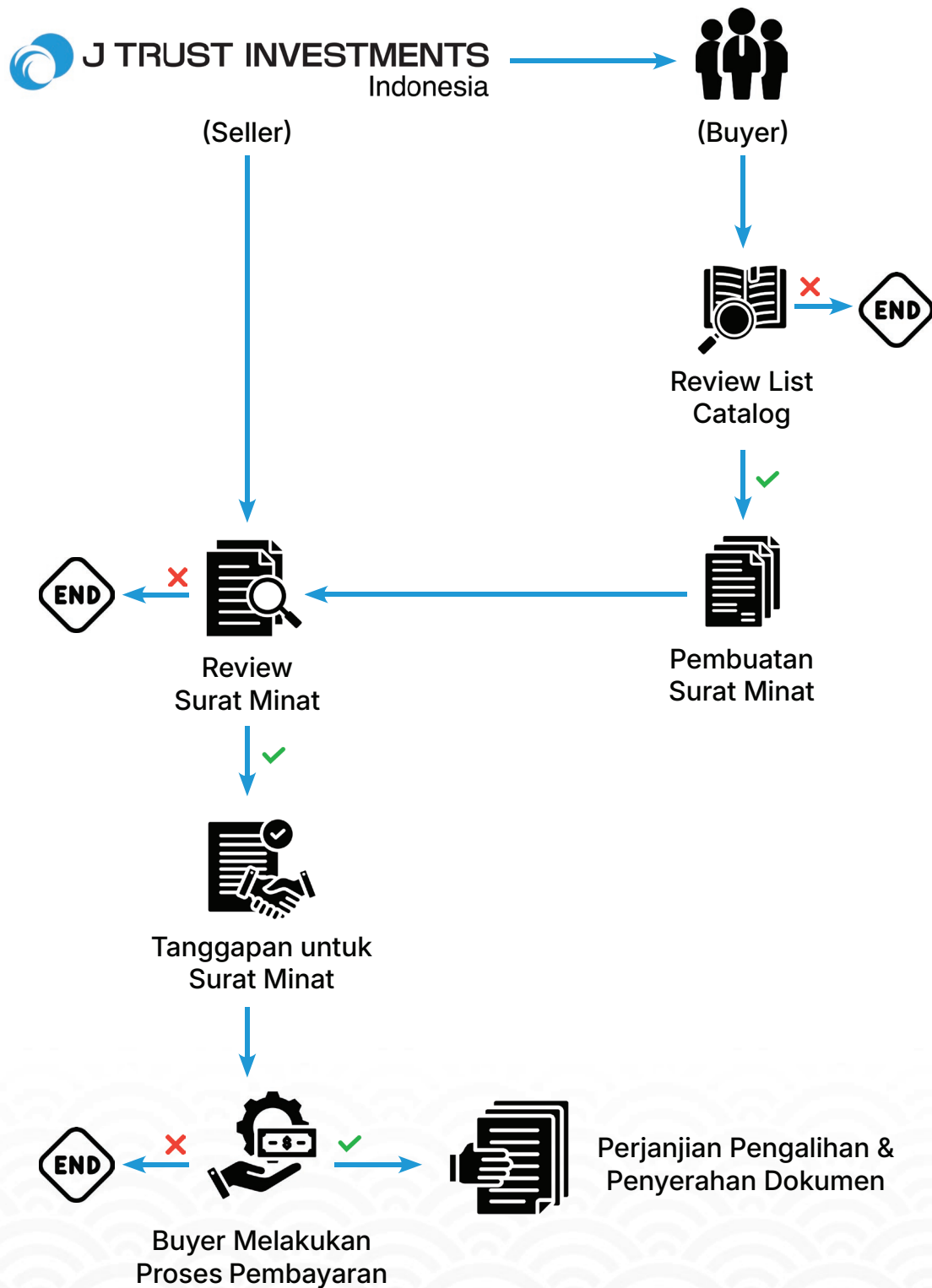
Keuntungan Transaksi Cessie:

- ✓ Memungkinkan mendapatkan keuntungan yang lebih tinggi daripada bisnis atau investasi jual beli properti.
- ✓ Merupakan investasi yang aman dan stabil.
- ✓ Tanpa Pajak jual beli.

! **Pajak (Pembeli) pada Jual beli Properti**
5% Pajak pembeli (BPHTB)
11% PPN

! **Pajak (Pembeli) pada Lelang Properti**
5% Pajak pembeli (BPHTB)
2% Biaya lelang
11 - 12% PPN (optional)

Alur Pembelian Melalui Cessie





PT JTRUST INVESTMENTS INDONESIA

Gedung Sahid Sudirman Center Lt. 36
Jalan Jendral Sudirman Kav.86
Jakarta Pusat 10220

☎ (021) 2788-9238

✉ info@jtiid.com

🌐 www.jtii.co.id