

PENGANTAR HUKUM LELANG INDONESIA

PENGANTAR HUKUM LELANG INDONESIA



Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M.Hum.



Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M.Hum.



PENGANTAR
HUKUM
LELANG
INDONESIA

PRENADAMEDIA

PRENADAMEDIA

Sanksi Pelanggaran Pasal 113 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, sebagaimana yang telah diatur dan diubah dari Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002, bahwa:

Kutipan Pasal 113

- (1) Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- (2) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- (3) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
- (4) Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).

PENGANTAR
HUKUM
LELANG
INDONESIA

PRENADAMEDIA

Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M.Hum.



PENGANTAR HUKUM LELANG INDONESIA

Edisi Pertama

Copyright © 2021

ISBN 978-623-218-777-1
ISBN (E) 978-623-218-774-0
15 x 23 cm
viii, 300 hlm

Cetakan ke-1, Januari 2021

Kencana 2021.1407

Penulis

Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M.Hum.

Desain Sampul

Irfan Fahmi

Penata Letak

Wanda & Iam

Penerbit

KENCANA

Jl. Tandra Raya No. 23 Rawamangun - Jakarta 13220

Telp: (021) 4786-4657 Faks: (021) 475-4134

Divisi dari PRENADAMEDIA GROUP

e-mail: pmg@prenadamedia.com

www.prenadamedia.com

INDONESIA

Dilarang memperbanyak, menyebarluaskan, dan/atau mengutip sebagian atau seluruh isi buku ini dengan cara apa pun, termasuk dengan cara penggunaan mesin fotokopi, tanpa izin tertulis dari penerbit dan penulis.

KATA PENGANTAR

Dengan selalu memanjatkan rasa syukur ke hadirat Allah Swt. karena atas perkenan-Nya jua, maka penyusunan buku ini dapat diselesaikan dalam waktu yang telah direncanakan.

Buku *Pengantar Hukum Lelang Indonesia* ini sangat penting bagi mahasiswa Magister Kenotariatan, para notaris dan pegiat lelang di Indonesia, karena selama ini kesan yang ada di masyarakat bahwa sesuatu yang dijual melalui lelang merupakan hasil dari kredit macet atau kredit bermasalah, padahal pembelian melalui lelang adalah satu di antara bentuk dari jual beli.

Harapan penulis, semoga buku ini bermanfaat bagi kita semua.

Mataram, 18 Juni 2020.

Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M.Hum.

PRENADAMEDIA

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB 1 PERJANJIAN PADA UMUMNYA	1
A. Perjanjian	1
1. Pengertian Perjanjian	1
2. Macam-macam Perjanjian	4
3. Lahirnya Perjanjian	8
4. Berakhirnya Suatu Perjanjian	10
B. Perjanjian Jual Beli	16
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	16
2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	20
2. Asas-asas Perjanjian	24
3. Subjek dan Objek Jual Beli	35
4. Sifat dan Cara penyerahan Objek Perjanjian Jual Beli	39
BAB 2 TINJAUAN UMUM MENGENAI LELANG	45
A. Sejarah Lelang	45
B. Sejarah Institusi Lelang di Indonesia	55
C. Peraturan tentang Lelang	58
1. Peraturan Umum	58
2. Peraturan Khusus	92
BAB 3 JUAL BELI MELALUI LELANG	115
A. Istilah dan Pengertian Lelang	115
B. Perbedaan Lelang dan Tender	120
1. Dasar Hukum Lelang	123
2. Dasar Hukum Tender	125
C. Asas-asas Lelang	128

D. Keunggulan dan Fungsi Lelang	131
E. Peran dan Manfaat Lelang	135
F. Macam-macam Lelang	137
1. Lelang Berdasarkan Jenis Barang yang Dijual	137
2. Lelang Berdasarkan Sebab Dijual	145
BAB 4 PROSEDUR DAN PENYELENGGARA LELANG	195
A. Prosedur Lelang	195
1. Tahap Pralelang/Persiapan Lelang	195
2. Tahap Pelaksanaan Lelang	214
3. Tahap Pascalelang: Risalah Lelang	221
B. Penyelenggara Lelang	226
1. Pejabat Lelang	226
2. Penjual dan Pembeli Lelang	249
C. Pengawas Lelang	294
DAFTAR PUSTAKA	295
TENTANG PENULIS	299





PERJANJIAN PADA UMUMNYA

A. PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Dasar hukum perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan. Perjanjian dalam hal ini mempunyai sifat terbuka artinya bahwa orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apa pun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) maupun yang tidak tercantum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) disebutkan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."¹ Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah:

- a. Suatu perbuatan.
- b. Antara sekurangnya dua orang.
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

¹ Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, h. 338.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.²

Menurut Abdulkadir Muhammad, ketentuan Pasal 1313 sebenarnya kurang tepat karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi, sebagai berikut:³

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara dua pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai istilah “persetujuan.”
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (*personal*).
- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam rumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan. Dari definisi tersebut jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak,

² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 7.

³ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung, h. 224.



untuk melaksanakan sesuatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang. Secara sederhana, pengertian perjanjian adalah apabila dua pihak saling berjanji untuk melakukan atau memberikan sesuatu yang mereka perjanjikan mengenai harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.

Perjanjian adalah sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, di mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.⁴

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.⁵ Menurut Van Dunne Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁶

Wujud daripada perjanjian dibagi menjadi dua jenis, yaitu:⁷

- a. Perjanjian tertulis yaitu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak secara tertulis yang berisi kata-kata kesepakatan dalam ikatan perjanjian berkaitan dengan tindakan dan harta kekayaan. Perjanjian tertulis bisa dijadikan alat bukti di pengadilan dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat kepada kedua belah pihak.
- b. Perjanjian tidak tertulis yaitu perjanjian yang dilaksanakan secara lisan. Perjanjian secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum karena bukti lisan bukanlah alat bukti dalam perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian lisan sangat bergantung pada kejujuran para pihak yang semula menaruh saling percaya untuk mengikatkan diri dalam melaksanakan perbuatan yang berkaitan dengan harta kekayaan.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut penulis menarik suatu kesimpulan tentang pengertian perjanjian adalah suatu bentuk kesepakatan antara satu pihak dan pihak lainnya untuk melakukan sesuatu yang di dalamnya berisi tentang hak dan kewajiban daripada

⁴ Wirjono Projodikoro, 2011, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, h. 4.

⁵ Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta (selanjutnya disebut Subekti I), h. 1.

⁶ Salim HS, Abdullah, Wiewik Wahyuningsih, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta, h. 8.

⁷ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, h. 122.



para pihak yang bisa diwujudkan dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis.

2. Macam-macam Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian digolongkan menjadi enam, yaitu berdasarkan hak dan kewajiban, berdasarkan keuntungan yang diperoleh, nama dan pengaturan, tujuan perjanjian, cara terbentuknya atau lahirnya perjanjian, dan berdasarkan bentuknya.

a. Berdasarkan Hak dan Kewajiban

Penggolongan ini dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Adapun perjanjian-perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewamenyewa.⁸

- 1) **Perjanjian sepihak**, adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak, dan hanya ada hak pada hak lain. Perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak. Misalnya perjanjian pinjam pakai.
- 2) **Perjanjian timbal balik**, adalah perjanjian di mana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Jadi pihak yang berke-wajiban melakukan suatu prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Misalnya perjanjian jual-beli dan perjanjian sewamenyewa.

Perjanjian timbal balik dibagi dua, yaitu:

- a) Perjanjian timbal balik sempurna.
- b) Perjanjian timbal balik tidak sempurna.

Perjanjian timbal balik tidak sempurna senantiasa menimbulkan suatu kewajiban pokok bagi satu pihak, sedangkan pihak lainnya wajib melakukan sesuatu. Di sini tampak adanya prestasi yang seimbang satu sama lain. Misalnya, si penerima pesan senantiasa wajib untuk melaksanakan pesan yang dikenakan atas pundak orang memberi pesan. Penerima pesan melaksanakan kewajiban tersebut, apabila si penerima pesan telah mengeluarkan biaya-biaya atau olehnya telah diperjanjikan upah, maka pemberi pesan harus menggantikannya.⁹

⁸ Komariah, 2008, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, h. 26.

⁹ Salim H.S., 2006, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta,



b. Berdasarkan Keuntungan yang Diperoleh

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya.¹⁰

- 1) **Perjanjian cuma-cuma**, adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah, perjanjian pinjam pakai.
- 2) **Perjanjian asas beban**, adalah perjanjian atas prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Misalnya saja A menjanjikan kepada B suatu jumlah tertentu, jika B menyerahkan sebuah benda tertentu pula kepada A.

c. Berdasarkan Nama dan Pengaturan

Penggolongan ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NBW. Di dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NBW hanya disebutkan dua macam perjanjian menurut namanya, yaitu perjanjian *nominaat* (bernama) dan perjanjian *innominaat* (tidak bernama).

1) Perjanjian bernama (*nominaat*)

Istilah kontrak *nominaat* merupakan terjemahan dari *nominaat contract*. Kontrak *nominaat* sama artinya dengan perjanjian bernama atau *benoemde* dalam bahasa Belanda. Kontrak *nominaat* merupakan perjanjian yang dikenal dan terdapat dalam Pasal 1319 KUH Perdata. Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi: "Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu." Misalnya perjanjian jual beli, sewa-menyewa, penitipan barang, pinjam pakai, asuransi, perjanjian pengangkutan.¹¹

2) Perjanjian tidak bernama (*innominaat*)

Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat.¹² Jenis perjanjian tidak Bernama ini diatur di dalam Buku III KUH Perdata,

h. 29.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 49.

¹² Salim H.S, *Op. cit.*, h. 28.



hanya ada satu pasal yang mengatur tentang perjanjian *innominaat*, yaitu Pasal 1319 KUH Perdata yang berbunyi: “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Ketentuan ini mengisyaratkan bahwa perjanjian, baik yang mempunyai nama dalam KUH Perdata maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu (tidak bernama) tunduk pada Buku III KUH Perdata. Dengan demikian, para pihak yang mengadakan perjanjian *innominaat* tidak hanya tunduk pada berbagai peraturan yang mengaturnya, tetapi para pihak juga tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata. Misalnya sewa beli, sewa guna usaha/leasing.

d. Berdasarkan Tujuan Perjanjian

Penggolongan ini didasarkan pada unsur-unsur perjanjian yang terdapat di dalam perjanjian tersebut.

- 1) **Perjanjian kebendaan**, adalah perjanjian hak atas benda dialihkan atau diserahkan kepada pihak lain. Misalnya perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik.
- 2) **Perjanjian obligatoir**, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.¹³
- 3) **Perjanjian liberatoir**, adalah perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya pembebasan utang (Pasal 1438 KUH Perdata).¹⁴

e. Berdasarkan Cara Terbentuknya atau Lahirnya Perjanjian

Penggolongan perjanjian ini didasarkan pada terbentuknya perjanjian itu. Perjanjian itu sendiri terbentuk karena adanya kesepakatan kedua belah pihak pada saat melakukan perjanjian.

- 1) **Perjanjian konsensuil**, adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak. Jadi perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Misalnya jual beli, sewa menyewa.

¹³ *Ibid.*, h. 30.

¹⁴ Syahmin, *Loc. cit.*



- 2) **Perjanjian riil**, adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Jadi dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak. Misalnya perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai.
- 3) **Perjanjian formal**, adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, jadi bentuknya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Jika bentuk perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan, maka perjanjian tersebut tidak sah. Misalnya jual beli tanah harus dengan akta PPAT, pendirian perseroan terbatas harus dengan akta notaris.¹⁵

f. Berdasarkan dari Bentuknya

R. Subekti, tentang macam-macam perjanjian yang dapat dilihat dari bentuknya, yaitu:¹⁶

- 1) Perikatan bersyarat, adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi. Pertama mungkin untuk memperjanjikan, bahwa perikatan itu barulah akan lahir, apabila kejadian yang belum tentu timbul. Suatu perjanjian yang demikian itu, mengandung adanya suatu perikatan pada suatu syarat yang menunda atau mempertanggung jawabkan (*osphortende voorwade*). Suatu contoh saya berjanji pada seseorang untuk membeli sepeda motor kalau saya lulus dari ujian, di sini dapat dikatakan bahwa jual beli itu akan hanya terjadi kalau saya lulus dari ujian.
- 2) Perikatan yang digantungkan pada suatu ketepatan waktu (*tijdshepaling*), perbedaan antara suatu syarat dan suatu ketetapan waktu ialah yang pertama berupa suatu kejadian peristiwa yang belum tentu atau tidak akan terlaksana, sedangkan yang kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun belum dapat ditentukan kapan datangnya, misalnya meninggalnya seseorang.
- 3) Perikatan yang memperbolehkan memilih (alternatif), adalah suatu perikatan, di mana terdapat dua atau lebih macam, prestasi, sedangkan kepada si berutang diserahkan yang mana ia akan lakukan. Misalnya ia boleh memilih apakah ia akan memberikan

¹⁵ Komariah, *Loc. cit.*

¹⁶ R. Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, (selanjutnya disebut Subekti II) h. 35.



kuda atau mobilnya atau satu juta rupiah.

- 4) Perikatan tanggung menanggung (*hoofdelijk* atau *solidair*) ini adalah suatu perikatan di mana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berutang berhadapan dengan satu orang yang mengutangkan, atau sebaliknya. Beberapa orang bersama-sama berhak menagih suatu piutang dari satu orang. Akan tetapi, perikatan semacam yang belakangan ini sedikit sekali terdapat dalam praktik.

3. Lahirnya Perjanjian

Lahirnya perjanjian adalah sejak terjadinya kesepakatan antara para pihak. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dikenal adanya asas konsensualisme sebagaimana telah dirangkakan sebelumnya, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus tersebut, dan pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terjadi kemudian atau sebelumnya.

Menurut para ahli hukum, asas tersebut harus disempurnakan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan dari Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Karena Pasal 1338 (1) yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Jadi jika sudah tercapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut sah atau mengikat dan berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun ada perjanjian-perjanjian yang lahirnya tidak cukup hanya dengan adanya sepakat saja, tetapi di samping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata.¹⁷ Perjanjian-perjanjian formal atau perjanjian-perjanjian rill adalah pengecualiannya.

Selain kesepakatan untuk lahirnya perjanjian juga haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapat-

¹⁷ Subekti I, *Op. cit.*, hal. 4.



lah lahirnya suatu perjanjian¹⁸ Jadi kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian.

Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda apa saja yang dapat menerjemahkan kehendak itu baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun oleh pihak yang menerima penawaran. Dengan demikian, maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada asas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus ini adalah maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang, kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, dan pernyataan itu sebaiknya dibuat dalam tulisan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktiannya.

Menurut Salim H.S. empat teori yang membahas momentum lahirnya perjanjian, yaitu:¹⁹

a. Teori pernyataan (*uitingstheorie*)

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toestening*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

b. Teori pengiriman (*verzendingtheorie*)

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja, walau sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoretis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

¹⁸ *Ibid.*, h. 26.

¹⁹ Salim H.S., *Op. cit.*, h. 40.



c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahuinya isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

d. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori penerimaan bahwa *toesteming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Di samping keempat teori tersebut, Pitlo mengungkapkan sebuah teori yang kelima tentang momentum terjadinya kontrak, yaitu *geobjectieverde bernemings-theorie*, yang menentukan adalah saat si pengirim surat *redelijkerwijs*, dapat menganggap bahwa si alamat telah mengetahui isi surat itu. Contohnya, saya telah memasukkan surat tawaran ke dalam kotak pos pada jam 12 siang di Amsterdam. Surat itu disampaikan oleh Harleem kepada pengantar pos pada sore hari. Persoalannya sekarang, kapan terjadi perjanjian. Menurut Hoge Raad terjadinya perjanjian itu pada sore hari tersebut di atas.

4. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Berakhir kontrak merupakan selesainya atau hapusnya sebuah perjanjian yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal, pihak kreditur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal di sini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua pihak, bisa jual beli, utang piutang, sewa menyewa, dan lain lain.²⁰

Di dalam Rancangan Undang-undang Perjanjian telah ditentukan tentang berakhirnya perjanjian. Ada lima hal yang diatur dalam pasal pengakhiran perjanjian, yaitu:²¹

- a. Hak untuk mengakhiri perjanjian.
- b. Pemberitahuan pengakhiran.
- c. Ketidak pelaksanaan yang sudah diantisipasi.

²⁰ *Ibid.*, h. 163.

²¹ *Ibid.*



- d. Jaminan yang menandai dari ketidakpelaksanaan tersebut.
- e. Pengaruh dari pengakhiran secara umum.

Hak untuk mengakhiri perjanjian diatur dalam pasal yang berbunyi: “Suatu pihak yang dapat mengakhiri kontrak tersebut di mana kegagalan untuk melaksanakan suatu kewajiban sesuai dengan kontrak tersebut mencapai pada tingkat ketidakpelaksanaan yang mendasar.”

Menurut Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) disebutkan tentang hapusnya perikatan. Sebab-sebab hapusnya perikatan adalah:

Pertama, karena pembayaran. Pembayaran merupakan bentuk pelunasan dan suatu perjanjian, atau perjanjian berakhir dengan adanya pembayaran sejumlah uang, atau penyerahan benda. Dengan dilakukannya pembayaran, pada umumnya perikatan/perjanjian menjadi hapus akan tetapi adakalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kreditur semula.

Dalam Pasal 1382 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebut bahwa: “Tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa pun yang berkepentingan, seperti orang yang turut berutang atau penanggung utang. Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan, asal pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur, atau asal ia tidak mengambil alih hak-hak kreditur sebagai pengganti jika ia bertindak atas namanya sendiri.”

Yang dimaksud dengan pembayaran di sini adalah setiap pelaksanaan atau pemenuhan prestasi. Jadi pembayaran tidak hanya dilakukan dengan penyerahan sejumlah uang yang harus dibayar, akan tetapi meliputi juga penyerahan suatu barang yang diperjanjikan.

Pasal 1382 Kitab Undang-undang Hukum perdata yang mengatur siapa-siapa yang wajib membayar:²²

- a. Debitur, dan orang-orang selain debitur.
- b. Siapa saja yang tidak berkepentingan, misalnya seorang penanggung utang (borg).
- c. Pihak ketiga yang tidak berkepentingan, yang bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur dan pihak ketiga yang

²² Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 117.



bertindak atas nama sendiri tetapi tidak menggantikan hak-hak kreditur.

Pada prinsipnya pembayaran dalam hal ini harus dilakukan oleh si berpiutang kepada kreditur atau kepada kuasanya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh hakim atau undang-undang untuk menerima pembayaran bagi si berpiutang. Akan tetapi menurut Pasal 1386 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pembayaran yang pembayaran secara jujur dilakukan kepada seseorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah. Misalnya suatu bank membayar kepada seseorang yang memegang sebuah cek yang tidak tertulis kepada siapa pembayaran harus diberikan.

Kedua, karena penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan barang. Cara pembayaran yang dilakukan dalam hal kreditur menerima pembayaran utang dari debitur, maka debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan pengadilan negeri setempat. Sehingga dengan demikian perikatan menjadi hapus. Penawaran pembayaran yang diikuti penitipan bayaran di pengadilan negeri tersebut berlaku sebagai pembayaran bagi debitur dan membebaskan debitur dari utangnya sepanjang penawaran itu sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Debitur mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan supaya pengadilan menegaskan penawaran pembayaran ini disahkan, maka barang dan uang yang akan dibayarkan itu, disimpan atau dititipkan kepada panitera pengadilan negeri sehingga hapuslah utang piutang itu. Barang atau uang tersebut di atas dalam simpanan kepaniteraan pengadilan negeri atas tanggungan (risiko) kreditur.

Supaya pembayaran itu sah maka diperlukan untuk memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²³

- a. Dilakukan kepada kreditur atau kuasanya.
- b. Dilakukan oleh kreditur yang berwenang membayar.
- c. Mengenai semua uang pokok, bunga, biaya yang ditetapkan.
- d. Waktu yang ditetapkan telah tiba.
- e. Syarat yang mana utang dibuat telah dipenuhi.
- f. Penawaran pembayaran dilakukan di tempat yang ditetapkan atau di tempat yang telah disetujui.

²³ Surajiman, 2001, *Perjanjian Bersama*, Pusbakum, Jakarta, h. 22.



- g. Penawaran pembayar dilakukan oleh notaris atau juru sita, disertai oleh 2 (dua) orang saksi.

Ketiga, karena pembaruan utang. Novasi—kata lain dari pembaruan utang—terjadi dalam hal kreditur membebaskan debitur dari kewajiban untuk membayar utang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur menjadi hapus, namun dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan tersebut.

Novasi yang terdapat dalam Pasal 1413 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terjadi dalam 3 (tiga) bentuk:²⁴

- a. Cara debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan mana perjanjian lama dihapuskan.
- b. Apabila terjadi penggantian debitur, dengan penggantian mana debitur lama dibebaskan dari perikatannya.
- c. Apabila terjadi penggantian kreditur dengan mana kreditur lama dibebaskan dari perikatannya.

Bentuk pertama disebut juga dengan pembaruan utang yang objektif, yaitu mengganti atau mengubah isi dari pada perikatan. Penggantian perikatan ini terjadi jika kewajiban debitur atas suatu prestasi tertentu diganti oleh prestasi lain.

Bentuk kedua disebut juga sebagai pembaruan utang yang subjektif pasif, yaitu mengubah sebab daripada perikatan, misalnya ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum.

Bentuk yang ketiga disebut juga sebagai pembaruan utang yang subjektif aktif, yaitu selalu merupakan persetujuan segitiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur baru.

Keempat, karena perjumpaan utang. Perjumpaan utang ada, apabila utang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Dengan perhitungan ini utang piutang lama berakhir. Adapun syarat suatu utang supaya dapat diperjumpakan, yaitu:

- a. Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis kualitasnya yang sama.
- b. Utang itu harus sudah dapat ditagih.
- c. Utang itu ditaksir dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

²⁴ *Ibid.*, h. 133.



Dalam Pasal 1425 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diterangkan “jika kedua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan.”

Menurut Pasal 1426 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perhitungan itu terjadi dengan sendirinya, artinya, tidak perlu para pihak menuntut diadakannya perhitungan itu, untuk perhitungan itu juga tidak diperlukan bantuan dari siapa pun.

Terjadinya kompensasi adalah akibat berjumpanya dua pribadi yang sama-sama berkedudukan sebagai debitur antara yang satu dan yang lain. Yang mewajibkan mereka saling melunasi dan membebaskan diri dari perutusan. Si A mempunyai tagihan pada B. Lantas pada saat yang bersamaan B mempunyai tagihan pula pada A. Dengan demikian, antara A dan B terjadi saling perhitungan utang, yang mewajibkan mereka membebaskan diri antara satu dengan yang lain. Saling memperhitungkan dan membebaskan diri dari kewajiban antar A dan B inilah dimaksud dengan kompensasi.

Kelima, karena percampuran utang. Percampuran utang terjadi akibat keadaan “bersatunya” kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang. Dengan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadinya percampuran utang atau konfusio, dan dengan sendirinya pula semua tagihan menjadi terhapus (Pasal 1436 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Misalnya seorang kreditur menikah dengan seorang debitur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan, atau si debitur dalam suatu *testament* ditunjuk sebagai waris tunggal oleh krediturnya. Hapusnya utang piutang dalam hal percampuran ini, adalah betul-betul “demi hukum” dalam arti otomatis.

Keenam, karena pembebasan utang. Pembebasan utang adalah perbuatan hukum di mana si kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari si debitur pembebasan utang ini dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, dengan pembebasan ini perjanjian menjadi berakhir. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1438 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan, pembebasan/pengapusan



utang tak boleh diduga-duga tapi harus dibuktikan.

Ketujuh, karena musnahnya barang yang terutang. Bila objek yang diperjanjikan merupakan barang tertentu dan barang tersebut musnah, maka tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sama sekali, maka apa yang telah diperjanjikan adalah hapus/berakhir. Bahkan seandainya debitur itu lalai menyerahkan barang itu (misal: terlambat), maka ia pun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh kejadiannya yang di luar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan menemui nasib yang sama meskipun sudah berada di tangan kreditur.

Kedelapan, karena kebatalan atau pembatalan perjanjian. Menurut Subekti meskipun disebut batal atau pembatalan, tetapi yang benar adalah pembatalan.²⁵ Sesuai dengan ketentuan Pasal 1446 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa ketentuan-ketentuan di sini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subjektif dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:²⁶

- a. Secara aktis menurut pembatalan perjanjian yang demikian di depan hakim.
- b. Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan di situlah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu.

Kesembilan, karena berlakunya suatu syarat batal. Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian berakhir. Akibat hukum dari terjadinya syarat batal tersebut menurut Pasal 1265 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu perjanjian. Dalam perikatan dengan syarat batal ini, jika peristiwa yang disyaratkan terjadi maka perikatan menjadi hapus/berakhir (Pasal 1265 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Kesepuluh, karena lewat waktu atau kedaluwarsa. Menurut Pasal 1946 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dinamakan lewat

²⁵ Subekti I, *Op. cit.*, h. 49.

²⁶ *Ibid.*, h. 75.



waktu atau daluwarsa ialah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, dengan lewatnya waktu, hapuslah perikatan hukum dan tinggallah suatu perikatan bebas, artinya kalau dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim.

Lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum, yaitu lewat waktu yang menyebabkan seseorang memperoleh hak dan yang menyebabkan berakhirnya suatu perikatan. Dalam hal yang disebutkan pertama, dengan lewatnya waktu maka seseorang mendapatkan suatu hak. Adapun pada hal yang disebutkan terakhir, dengan lewatnya waktu maka kreditur kehilangan hak menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur.

B. PERJANJIAN JUAL BELI

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Dalam suatu masyarakat, di mana sudah ada peredaran uang berupa mata uang sebagai alat pembayaran yang sah, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan di antara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah: "Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."

Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUH Perdata). Barang dan harga inilah



yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Perikatan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koopverkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian."

Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian KUH Perdata, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga, begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat konsensual dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi: "Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 di atas,



persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:²⁷

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Salim H.S., Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.²⁸ Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, di mana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”²⁹

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur natu-

²⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, h. 181.

²⁸ Salim H.S., *Op. cit.*, h. 49.

²⁹ R. Subekti II, *Op. cit.*, h. 2.



ralia.³⁰

Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya, yaitu:³¹

a. Benda bergerak.

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh.

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta autentik atau akta di bawah tangan.

c. Benda tidak bergerak.

Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek.

Menurut hukum adat Indonesia yang dinamakan jual beli, bukanlah persetujuan belaka, yang berada di antara kedua belah pihak, tetapi adalah suatu penyerahan yang barang oleh si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan hak milik, atas barang itu. Dengan demikian, dalam hukum adat setiap hubungan jual beli tidak mengikat kepada asas atau sistem obligator, atau sistem/asas yang lainnya.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa:

“Dalam hukum adat ada juga persetujuan antara kedua belah pihak yang berupa mufakat tentang maksud untuk memindahkan hak milik dari tangan penjual ke tangan pembeli dan pembayaran harga pembeli oleh pembeli kepada penjual, tetapi persetujuan itu hanya bersifat pendahuluan untuk suatu perbuatan hukum tertentu yaitu berupa pembayaran tadi. Selama penyerahan barang belum terjadi, maka belum ada jual beli dan pada hakikatnya belum mengikat apa-apa bagi kedua belah pihak.”³²

Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara

³⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, (selanjutnya disebut Ahmadi Miru I) h. 127.

³¹ Salim H.S., *Op. cit.*, h. 49.

³² Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung (selanjutnya disebut Wirjono Prodjodikoro II), h. 18.



pihak penjual dan pembeli, apabila mereka sudah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.³³ Jual beli tiada lain dari persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Harga dan baranglah menjadi esensial perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaiknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Kempat syarat yang dimuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merupakan syarat mutlak yang harus ada atau yang harus terpenuhi dalam suatu perjanjian. Syarat yang berkaitan dengan kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan orang atau subjek dari perjanjian tersebut di mana jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan yang berkaitan dengan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif yang berkaitan dengan objek perjanjian itu di mana jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum.

a. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Diri

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.³⁴ Kesepakatan sebagai syarat mutlak adanya suatu perjanjian sebagai bentuk persesuaian kehendak antara satu pihak dengan pihak lainnya dalam hal ini berkaitan dengan kesepakatan di mana para pihaknya mempunyai kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, untuk berbuat atau tidak berbuat

³³ *Ibid.*

³⁴ Wirjono Projodikoro I, *Op. cit.*, h. 123.



sesuatu serta untuk menentukan bentuk daripada perjanjian yang akan dibuatnya.

Kesepakatan sebagai suatu kehendak dari para pihak tidak boleh mengandung unsur paksaan artinya bahwa benar yang disepakati adalah berasal dari persesuaian kehendak antara pihak yang satu dan pihak yang lain.

Apabila suatu perjanjian berdasarkan pada suatu kesepakatan yang mengandung unsur paksaan di dalamnya dapat dituntut untuk dibatalkan. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan adalah dalam Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi: “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh serorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat.”

Dalam Pasal 1325 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dijelaskan bahwa “paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah.”

Dalam hal salah satu pihak melakukan suatu penipuan dengan suatu akal untuk mendapatkan kesepakatan pihak lainnya atau dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar sehingga orang menjadi tertipu maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut adalah dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa “penipuan merupakan suatau alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.” Penipuan dalam hal ini tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.

b. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan sama artinya dengan kecakapan bertindak. Kecakapan bertindak diartikan sebagai



kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum.³⁵ Perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung arti bahwa para pihak yang membuat suatu perikatan adalah orang-orang yang telah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap menurut hukum, di mana nantinya akan melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum dan perbuatan tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum juga.

Dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) disebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Selanjutnya dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan berkaitan dengan yang tak cakap membuat suatu perjanjian. Yang tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan serta orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Berkaitan dengan orang-orang yang belum dewasa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menentukan orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak pernah kawin. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan menurut Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Di samping itu, orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemboros dapat juga ditaruh di bawah pengampuan.

Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu, menurut Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk mem-

³⁵ *Ibid.*, h. 125.



buat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya. Adapun pada Pasal 109 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menentukan pengecualian dari Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga.

Namun demikian, semua ketentuan-ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, di mana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama atau seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah objek daripada perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi: "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung. Pasal ini mempertegas tentang apa yang dimaksud dengan "hal tertentu" sebagai syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yakni barang yang sudah ditentukan minimal sudah ditentukan jenisnya, termasuk juga barang yang baru dapat ditentukan atau dihitung kemudian, walaupun pada saat perjanjian dibuat belum ditentukan."³⁶

Selain hal di atas, suatu hal tertentu sebagai salah satu syarat perjanjian jika tidak terpenuhi dalam perjanjian, maka perjanjian itu dikatakan batal demi hukum (*nuul and void*). Pengertian hal tertentu

³⁶ Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, (selanjutnya disebut Ahmadi Miru II) h. 76.



dalam hukum perikatan adalah prestasi (kewajiban yang mesti dipenuhi oleh kedua pihak atau lebih) yang terjadi dalam perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1234 BW prestasi itu dapat berupa:

- 1) Menyerahkan sesuatu;
- 2) Berbuat sesuatu;
- 3) Tidak berbuat sesuatu.

d. Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang hal sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian dalam hal ini dimaksudkan adalah bahwa isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum dan Kesusilaan.

Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata): "Suatu perjanjian tanpa sebab (*causal*), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Pasal ini sebenarnya hanya mempertegas kembali tentang salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian, di mana kalau suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian itu tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum.³⁷

Adapun Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

2. Asas-asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apa pun isinya, apa pun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak ini diatur dalam Pasal 1337 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam perkembangannya, hal ini tidak lagi bersifat mutlak tetapi relatif (kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab). Asas inilah

³⁷ *Ibid.*, h. 77.



yang menyebabkan hukum perjanjian bersistem terbuka artinya bahwa para pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian sekalipun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selama tidak bertentangan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Adapun ruang lingkup dari asas kebebasan berkontrak yang dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) meliputi:

- 1) kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) kebebasan untuk menentukan dengan siapa akan membuat perjanjian;
- 3) kebebasan untuk menentukan atau memilih *causa* dari perjanjian yang akan dibuat;
- 4) kebebasan untuk menentukan objek perjanjian; dan
- 5) kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian.

Yang di mana kebebasan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

b. Asas Iktikad Baik

Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Klasifikasi mengenai iktikad baik dapat dibedakan atas 2 (dua) hal, yakni:³⁸

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Standar yang digunakan dalam iktikad baik objektif adalah standar yang mengacu pada suatu norma objektif. Perilaku para pihak dalam kontrak harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis yang berkembang di masyarakat.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Iktikad baik subjektif dikaitkan dengan hukum benda. Di sini ditemui istilah pemegang yang beriktikad baik atau pembeli barang yang beriktikad baik sebagai lawan dari orang-orang yang beriktikad buruk.

³⁸ Ridwan Khairandi, 2003, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 194.



Ada pendapat lain yang mengatakan bahwa meskipun Pasal 1318 KUH Perdata merupakan pasal yang penting mengenai perjanjian, namun pasal tersebut merupakan pasal yang paling tidak jelas maknanya terutama mengenai definisi atau ruang lingkup dari “iktikad baik” yang sulit dirumuskan atau didefinisikan.³⁹

Istilah iktikad baik berasal dari hukum Romawi yaitu “*bona fides*” dengan pengertian *bona* diartikan sebagai salah dan *fides* dipahami dalam arti percaya, dengan demikian *bona fides* berarti berbuat berdasarkan pengertian yang baik, jujur, dan lurus.⁴⁰

Pada hakikatnya, prinsip mengenai iktikad baik selalu terkandung dalam setiap perjanjian yang telah disepakati, namun iktikad baik disini lebih ditekankan pada saat pelaksanaan perjanjian, sebab dalam proses pembuatan perjanjiannya unsur iktikad baik atau yang dalam bahasa Belanda disebut *tegoeder trouw*, sudah diakomodasi dalam syarat sahnya perjanjian berupa “kausa yang halal.” Namun demikian jika prinsip ini dalam pelaksanaan perjanjian, tidak diterapkan maka perjanjian itu akan sulit dilakukan dengan kondisi yang baik dan seimbang, sehingga akhirnya perjanjian itu tidak saling menguntungkan (ada pihak yang dirugikan).⁴¹

Di dalam setiap perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan, iktikad baik merupakan keharusan yang dimiliki para pihak. Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak harus melaksanakan substansi kontrak, berdasarkan kepercayaan atau keyakinan atau kemauan baik dari para pihak. Iktikad baik ini tidak terbatas pada saat melakukan hubungan hukum, akan tetapi juga pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.⁴²

Subekti membedakan pengertian iktikad baik berdasarkan konteks waktu, yakni pada saat pembuatan perjanjian dan saat pelaksanaan perjanjian.⁴³ Iktikad baik dalam konteks pembuatan perjanjian (*formation of contract*) adalah kejujuran para pihak yang membuat

³⁹ J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 367.

⁴⁰ Samuel M.P. Hutabarat, 2010, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, Grasindo, Jakarta, h. 44.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Madjedi Hasan, *Pacta Sunt Servanda Penerapan Asas “Janji itu mengikat” dalam Kontrak Bagi Hasil di Bidang Minyak dan Gas Bumi*, Fikahati Aneska, Bandung, 2005, h. 25.

⁴³ Samuel M.P. Hutabarat, *Op. cit.*, h. 45.



perjanjian tersebut atau tidak menyembunyikan hal-hal lain yang seharusnya diketahui oleh pihak lainnya, sedangkan iktikad baik dalam konteks pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan serta perilaku atau tindakan para pihak untuk memenuhi janjinya.⁴⁴

Pada awalnya ahli hukum Indonesia mengacu kepada pendapat ahli hukum di Belanda bahwa iktikad baik bersifat subjektif, namun di Belanda pengertian iktikad baik telah berkembang dan dipandang sebagai sesuatu yang bersifat objektif, hal ini tampak dalam *Nieuwe Begerlijk Wetboek* (NBW). Misalnya dalam *Nieuwe Begerlijk Wetboek* (NBW) pengertian iktikad baik juga mengandung asas kepatutan dan asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*), sehingga dapat disimpulkan iktikad baik tidak hanya terletak pada hati sanubari manusia, tapi juga terdapat dalam pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu hubungan hukum (perjanjian) harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian pihak lain.⁴⁵

Dari apa yang diuraikan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam iktikad baik itu terkandung 3 (tiga) unsur, yakni unsur kejujuran, kepatutan, dan tidak sewenang-wenang.

c. **Asas Pacta Sunt Servanda**

Menurut ketentuan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini menunjukkan kewajiban setiap pihak untuk menghormati sesuatu yang telah disepakatinya.

Pacta sunt servanda atau yang kerap disamakan dengan prinsip *sancity of contract* (kesucian kontrak) merupakan prinsip dasar hukum (*general principles of law*) yang ditemukan di semua bangsa. Prinsip tersebut mengikuti cara yang sama, baik dia berhubungan dengan kontrak antara negara atau negara dengan swasta, atau swasta dengan swasta, karena kesucian kontrak merupakan hal esensial dalam kehidupan sosial. Menurut Hans Wehberg tidak akan ada hu-

⁴⁴ Subekti, 1976, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung (selanjutnya disebut Subekti III), hal. 25.

⁴⁵ *Ibid.*, h. 41.



bungan ekonomi antara negara dengan perusahaan asing tanpa prinsip *pacta sunt servanda*. Berdasarkan asas ini setiap pihak dalam perjanjian bertanggung jawab untuk hal-hal yang tidak dijalankan, meskipun kegagalan itu di luar kekuasaannya dan tidak dapat dilihat lebih dahulu pada waktu penandatanganan perjanjian.⁴⁶

Prinsip *pacta sunt servanda* ini juga telah dikenal dengan baik dalam sistem hukum kontinental maupun *common law* yang mendukung adanya jaminan dan kepastian yang telah diintegrasikan dalam hukum internasional, sehingga prinsip ini dapat dipandang sebagai bagian dari hukum kebiasaan, yang penerapannya mencapai kehidupan pribadi dan bangsa.

Asas *pacta sunt servanda* (janji itu mengikat) timbul dari anggapan bahwa kontrak secara alamiah mengikat berdasarkan dua alasan, yakni pertama adalah sifat kesederhanaan bahwa seseorang harus bekerja sama dan berinteraksi dengan orang lain, yang berarti bahwa orang-orang ini harus saling memercayai, yang pada akhirnya memberikan kejujuran dan kesetiaan (janji itu mengikat), sedangkan alasan kedua adalah setiap individu memiliki hak, di mana yang paling mendasar adalah hak milik yang dapat dialihkan.⁴⁷

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak di dalam perjanjian tersebut. Bagi hukum perikatan di Indonesia, asas ini merupakan konsekuensi logis dari keberadaan Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian. Sehingga, perjanjian yang hakikatnya adalah perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak secara sukarela, harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka.

Keberadaan asas *pacta sunt servanda* dalam suatu perjanjian, menekankan bahwa keterikatan para pihak dalam perjanjian adalah keterikatan kepada isi perjanjian yang ditentukan oleh para pihak sendiri atau dianggap ditentukan oleh para pihak sendiri, maka orang

⁴⁶ Jesi Karina, *Hubungan Asas Pacta Sunt Servanda dengan Kewajiban Negoisasi Ulang Royalti Pada Kontrak Pertambangan (Studi Kasus: Kontrak Karya PT Freeport Indonesia Company)*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012, h. 31.

⁴⁷ Madjedi Hasan, *Op. cit.*, h. 29.



sebenarnya terikat kepada janjinya sendiri, janji yang diberikan kepada pihak lain dalam perjanjian. Orang terikat bukan karena ia menghendaki tetapi karena ia memberikan janjinya.⁴⁸

Pacta Sunt Servanda telah diterima sebagai salah satu prinsip yang umum dalam perdagangan internasional dan perjanjian antar-negara Pasal 29 *Vienna Convention on the Law of Treaties* (Konvensi Wina 1969 tentang Perjanjian Internasional) menyatakan bahwa setiap perjanjian (*treaty*) mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Kepentingan para pihak yang terikat dalam suatu kontrak ketika kontrak tersebut ditutup adalah dengan menghormatinya. Namun demikian, meskipun ada iktikad baik dalam membuat dan menutup kontrak oleh para pihak, mungkin saja dalam pelaksanaan kontrak tersebut tidak berjalan sempurna atau tidak dilaksanakan sama sekali. Dalam kondisi yang demikian, pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya yang diakomodasi oleh hukum, di mana tindakan yang paling drastis karena tidak melakukan pemenuhan kontrak tersebut adalah dengan melakukan pemutusan kontrak secara sepihak.⁴⁹

Pada saat ini, prinsip *pacta sunt servanda* sesungguhnya tidak memiliki ciri yang mutlak (absolut), karena lingkungannya dibatasi dengan pengecualian yang diberikan oleh hukum, misalnya perbuatan yang tidak mungkin, baik secara hukum maupun fisik dan memperkaya diri secara tidak adil. Banyak negara yang telah menganut konsep dasar kebijakan pelepasan kewajiban, hanya saja pelaksanaan atau implementasinya yang berada di tiap-tiap negara. Dalam banyak negara konsep pelepasan melaksanakan kewajiban ini untuk ditampung dengan konsep "*force majeure*" sebagai alasan untuk tidak melaksanakan tidak dapat hanya diasumsikan, tetapi harus dinyatakan dalam kontrak. Terlepas dari perbedaan implementasi, satu hal yang dapat disimpulkan adalah di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian tidak terbatas hanya pada apa yang diperjanjikan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Namun dalam perkembangannya *asas pacta*

⁴⁸ J. Satrio, *Op. Cit.*, h. 359.

⁴⁹ Madjedi Hasan, *Op. Cit.*, h. 30.



sunt servanda mendapat banyak reaksi dari berbagai pihak yang berpendapat bahwa asas *pacta sun servanda* hanya berlaku dalam kondisi di mana tidak ada perubahan yang radikal terhadap suasana yang melingkupi perjanjian tersebut.⁵⁰

Keinginan untuk tidak menerapkan asas *pacta sun servanda* secara mutlak ini kemudian melahirkan doktrin *rebus sic stantibus*, yang diartikan bahwa kewajiban dalam suatu perjanjian akan berakhir (atau disesuaikan) apabila kondisi berubah. *Rebus sic stantibus* atau lebih dikenal dengan istilah *clausula rebus sic stantibus* adalah suatu perubahan keadaan yang diterapkan jika ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam kontrak berubah bukan dikarenakan ketidakmungkinan dalam pelaksanaan kontrak, namun dikarenakan adanya kesulitan yang demikian rupa sehingga sulit bagi salah satu pihak melaksanakan prestasinya. Klausula *rebus sic stantibus* sangat penting terutama untuk kontrak-kontrak dalam skala besar dan dalam jangka panjang yang mana pada saat pelaksanaan kontrak tersebut terjadi perubahan yang fundamental, drastis dan radikal pada kondisi ekonomi, politik, dan situasi sosial. Istilah *rebus sic stantibus* sendiri berasal dari bahasa Latin yaitu *contractus qui habent tractum succesivum et dependentiam de future rebus sic stantibus intelligentur* yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia memiliki arti “perjanjian untuk melaksanakan suatu perbuatan pada masa yang akan datang tunduk kepada persyaratan bahwa lingkungan dan keadaan di masa yang akan datang tetap sama.”⁵¹

Hukum perjanjian di Indonesia yang tunduk kepada KUH Perdata sebagai manifestasi nilai-nilai yang termuat dalam *Code Napoleon* tidak mengenal paham *rebus sic stantibus*. Hal ini dikarenakan *Code Napoleon* dibuat pada masa kejayaan liberalisme yang begitu mengagungkan *pacta sunt servanda*.⁵²

Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, maka dapat dilihat bahwa asas kekuatan mengikat ini adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat ke dalam. Pe-

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, et al., *Op. cit.*, h. 88.

⁵¹ Giorgio Gogiashvili, *Clausula Rebus Sic Stantibus*, dalam Jesi Karina, *Op. cit.*, h. 34.

⁵² Chengwei Liu, “Changed Contract Circumstances, 2nd edition: Case annotated update (April 2005)”, dalam Jesi Karina, *Op. cit.*, h. 37.



ngecualian sifat mengikat ini adalah bila terdapat keadaan memaksa yang diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata.

Keadaan memaksa adalah sebuah keadaan yang tidak bisa diperkirakan, tidak dikehendaki dengan sengaja, dan kreditur tidak bisa dibebani tanggung jawab, dan tidak bisa sama sekali memenuhi kewajibannya.⁵³ Dalam teori, keadaan memaksa mempunyai 2 (dua) bentuk yaitu keadaan memaksa yang bersifat absolut dan keadaan memaksa yang bersifat relatif.⁵⁴ Keadaan memaksa yang bersifat objektif adalah keadaan di mana debitur berada dalam keadaan memaksa yang mana pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan oleh siapa pun juga atau oleh setiap orang yang disebut sebagai kebetulan yang tidak dapat dikira-kirakan, sedangkan keadaan memaksa yang bersifat subjektif adalah keadaan yang masih memungkinkan bagi debitur untuk melaksanakan prestasi tetapi dengan kesukaran atau pengorbanan yang besar, sehingga dalam keadaan yang sedemikian itu kreditur tidak dapat menuntut pelaksanaan prestasi. Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa yurisprudensi Indonesia selama ini hanya mengenal keadaan memaksa yang bersifat absolut, dalam pengertian keadaan memaksa tersebut berada di luar kendali manusia sehingga debitur dibebaskan dari kewajiban-kewajibannya.⁵⁵

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sistem hukum Indonesia tidak mengintrodusir *rebus sic stantibus* dalam ranah hukum perjanjian, namun lebih mengedepankan aspek keadaan memaksa dalam konteks pembatasan sifat mengikat perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian (*pacta sunt servanda*).

Selain itu, Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.”

⁵³ Subekti I, *Op. cit.*, h. 52.

⁵⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Op. cit.*, h. 27.

⁵⁵ *Ibid.*



Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Adapun di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Jika dibandingkan kedua pasal itu maka Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUH Perdata memiliki ruang lingkup yang luas.

d. Asas Konsensualisme

Perkataan konsensualisme berasal dari kata *consensus* atau disebut konsensus yang berarti sepakat. Asas ini memperlihatkan kepada kita semua bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau konsensus meskipun kesepakatan tersebut telah mencapai kesepakatan atau kontrak itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang bersifat pokok dan tidak diperlukan lagi suatu formalitas.

Berdasarkan asas konsensualisme, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat di mana para pihak yang membuat perjanjian cukup ada katanya sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁵⁶

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) penyebutannya secara tegas, sedangkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) ditemukan dalam istilah “semua.”

⁵⁶ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, h.20.



Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.⁵⁷

Asas konsesualisme ini menyatakan bahwa untuk melahirkan sebuah perjanjian perlu dicapainya kesepakatan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian serta perikatan dilahirkan pada saat tercapainya konsensus atau kesepakatan tersebut.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata, ruang lingkup perjanjian hanya terbatas bagi pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Hal ini ditegaskan dengan keberadaan Pasal 1315 KUH Perdata bahwa seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang janji untuk pihak ketiga yang menegaskan bahwa “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain mengandung suatu syarat macam itu.”⁵⁸ Berdasarkan pasal tersebut terdapat pengecualian terhadap pembatasan ruang lingkup perjanjian dari pihak ketiga, yakni apabila memang dibuat sebuah janji guna kepentingan seseorang (pihak ketiga), maka perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali apabila pihak ketiga telah setuju menerima perjanjian tersebut yang memang ditujukan untuk dirinya.

Pengecualian dari asas kepribadian dapat juga dilihat dalam Pasal 1318 KUH Perdata yang memperbolehkan dibuatnya suatu janji untuk kepentingan pihak ketiga yang berupa penyerahan atau pemberian hak kepada pihak ketiga sehingga pihak ketiga ini memiliki kedudukan sebagai subjek hak, seperti misalnya diperjanjikan suatu hal untuk ahli warisnya atau orang-orang yang akan memperoleh hak darinya.

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam

⁵⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op. cit.*, h. 87.

⁵⁸ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, h. 46.



Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana diintrodukir dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Adapun di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan kedua pasal itu, maka Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUH Perdata memiliki ruang lingkup yang luas.

Namun, menurut Mariam Darus ada 10 asas perjanjian, yaitu:⁵⁹

- 1) Kebebasan mengadakan perjanjian
- 2) Konsensualisme
- 3) Kepercayaan
- 4) Kekuatan mengikat
- 5) Persamaan hukum
- 6) Keseimbangan
- 7) Kepastian hukum
- 8) Moral
- 9) Kepatutan
- 10) Kebiasaan

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, *KUH PERDATA Buku III*, Alumni, Bandung, 2006, h. 108.



3. Subjek dan Objek Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah merupakan perbuatan hukum. Subjek dari perbuatan hukum adalah Subjek Hukum. Subjek Hukum terdiri dari manusia dan badan hukum. Oleh sebab itu, pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan/atau sudah menikah. Namun secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini:⁶⁰

- a. Jual beli suami istri. Pertimbangan hukum tidak diperkenankannya jual beli antara suami istri adalah karena sejak terjadinya perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi pencampuran harta, yang disebut harta bersama kecuali ada perjanjian kawin. Namun ketentuan tersebut ada pengecualiannya, yaitu:⁶¹
 - 1) Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau suaminya, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.
 - 2) Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.
 - 3) Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan.
- b. Jual beli oleh para hakim, jaksa, advokat, pengacara, juru sita dan notaris. Para pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi, dan bunga.

⁶⁰ Salim H.S., *Op. cit.*, h. 50.

⁶¹ *Ibid.*



- c. Pegawai yang memegang jabatan umum. Yang dimaksud dalam hal ini adalah membeli untuk kepentingan sendiri terhadap barang yang dilelang.

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Adapun yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:⁶²

- a. Benda atau barang orang lain.
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang.
- c. Bertentangan dengan ketertiban.
- d. Kesusilaan yang baik.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

Berdasarkan Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu: (a) benda bergerak; dan (b) benda tidak bergerak.

Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam Pasal 506-Pasal 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun untuk benda bergerak, diatur dalam Pasal 509-Pasal 518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak ("*onroerend*") pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang.⁶³

Adapun benda yang tidak bergerak karena sifatnya ialah tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu, seperti sebidang pekarangan,

⁶² *Ibid.*, h. 51.

⁶³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta (selanjutnya disebut Subekti IV), 2010, h. 61.



beserta dengan apa yang terdapat di dalam tanah itu dan segala apa yang dibangun di situ secara tetap (rumah) dan yang ditanam di situ (pohon), terhitung buah-buahan di pohon yang belum diambil. Tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya, ialah segala apa yang meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan itu untuk waktu yang agak lama, yaitu misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik. Selanjutnya, ialah tidak bergerak karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang, segala hak atau penagihan yang mengenai suatu benda yang tidak bergerak.⁶⁴

Suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya atau karena ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak terganggu dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, jadi misalnya barang perabot rumah tangga. Tergolong benda yang bergerak karena penetapan undang-undang ialah misalnya *vruchtgebruik* dari suatu benda yang bergerak, *lijfrenten*, surat-surat sero dari suatu perseroan perdagangan, surat-surat obligasi negara, dan sebagainya.⁶⁵

Untuk kebendaan tidak bergerak dapat dibagi dalam tiga golongan.⁶⁶

- a. Benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 KUH Perdata) misalnya tanah dan segala sesuatu yang melekat atau didirikan di atasnya, atau pohon-pohon dan tanaman-tanaman yang akarnya menancap dalam tanah atau buah-buahan di pohon yang belum dipetik, demikian juga barang-barang tambang.
- b. Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 KUH Perdata) misalnya pabrik dan barang-barang yang dihasilkannya, penggilingan-penggilingan, dan sebagainya. Juga perumahan beserta benda-benda yang dilekatkan pada papan atau dinding seperti cermin, lukisan, perhiasan, dan lain-lain; kemudian yang berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti rabuk, madu di pohon dan ikan dalam kolam, dan sebagai-

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ *Ibid.*, h. 62.

⁶⁶ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberi Kenikmatan*, Ind Hill-Company, 2002, h. 43.



nya; serta bahan bangunan yang berasal dari reruntuhan gedung yang akan dipakai lagi untuk membangun gedung tersebut, dan lain-lain.

- c. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang misalnya, hak pakai hasil, dan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, dan lain-lain (Pasal 508 KUH Perdata). Di samping itu, menurut ketentuan Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, kapal-kapal berukuran berat kotor 20 m³ ke atas dapat dibukukan dalam suatu register kapal sehingga termasuk kategori benda-benda tidak bergerak.

Untuk kebendaan bergerak dapat dibagi dalam dua golongan:⁶⁷

- a. Benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan misalnya ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan lain-lain (Pasal 509 KUH Perdata).
- b. Termasuk juga sebagai benda bergerak ialah kapal-kapal, perahu-perahu, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu, dan sebagainya (Pasal 510 KUH Perdata).
- c. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang (Pasal 511 KUH Perdata) misalnya:
 - 1) Hak pakai hasil dan hak pakai atas benda-benda bergerak;
 - 2) Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan;
 - 3) Penagihan-penagihan atau piutang-piutang;
 - 4) Saham-saham atau andil-andil dalam persekutuan dagang, dan lain-lain.

Pentingnya pembedaan tersebut berkaitan dengan empat hal yaitu penguasaan, penyerahan, daluwarsa, dan pembebanan. Keempat hal yang dimaksud adalah sebagai berikut:⁶⁸

a. **Kedudukan berkuasa (*bezit*)**

Bezit atas benda bergerak berlaku sebagai titel yang sempurna (Pasal 1977 KUH Perdata). Tidak demikian halnya bagi mereka yang menguasai benda tidak bergerak, karena seseorang yang menguasai benda tidak bergerak belum tentu adalah pemilik benda tersebut.

⁶⁷ *Ibid.*, h. 44.

⁶⁸ *Ibid.*, h. 45.



b. **Penyerahan (*levering*)**

Menurut Pasal 612 KUH Perdata, penyerahan benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*). Dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis (*juridische levering*). Adapun menurut Pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata antara lain membukukannya dalam register.

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

c. **Pembebanan (*bezwaring*)**

Pembebanan terhadap benda bergerak berdasarkan Pasal 1150 KUH Perdata harus dilakukan dengan gadai, sedangkan pembebanan terhadap benda tidak bergerak menurut Pasal 1162 KUH Perdata harus dilakukan dengan hipotek.

Sejak berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dibebankan dengan hak tanggungan. Adapun untuk benda-benda bergerak juga dapat dijamin dengan lembaga fidusia menurut Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

d. **Daluwarsa (*verjaring*)**

Terhadap benda bergerak, tidak dikenal daluwarsa sebab menurut Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, *bezit* atas benda bergerak adalah sama dengan *eigendom*; karena itu sejak seseorang menguasai suatu benda bergerak, pada saat itu atau detik itu juga ia dianggap sebagai pemilikinya.

Terhadap benda tidak bergerak dikenal daluwarsa karena menurut Pasal 610 KUH Perdata, hak milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa.

4. Sifat dan Cara penyerahan Objek Perjanjian Jual Beli

Penyerahan barang dalam jual-beli, merupakan tindakan pemin-



dahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli.

Dalam Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut. Misalnya penjualan rumah atau tanah secara yuridis, dengan jalan melakukan akta balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli.⁶⁹

Saat terjadinya jual beli adalah seketika setelah tercapainya kesepakatan dari kedua belah pihak atas benda dan harganya meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Ketentuan ini sebagaimana umumnya perjanjian, maka jual-beli ini menganut asas konsensualisme.

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Adapun kewajiban penjual adalah sebagai berikut:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut, yaitu:⁷⁰

- 1) Penyerahan benda bergerak. Mengenai penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau akta di bawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.
- 2) Penyerahan benda tidak bergerak. Mengenai penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Un-

⁶⁹ Subekti IV, *Op. cit.*, h. 305.

⁷⁰ Ahmad Miru, *Op. cit.*, h. 128.



dang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan akta pejabat pembuat akta tanah, sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

- 3) Penyerahan benda tidak bertubuh. Diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris.
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Pasal 30 sampai dengan Pasal 52 United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods mengatur tentang kewajiban pokok dari penjual yaitu sebagai berikut:⁷¹

- a. Menyerahkan barang.
- b. Menyerahterimakan dokumen.
- c. Memindahkan hak milik.

Hak dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Persekitaran Bangsa-Bangsa tentang Penjualan Barang-barang Internasional (United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli.⁷² Pasal 53 sampai 60 United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods mengatur tentang kewajiban pembeli. Ada tiga kewajiban pokok pembeli yaitu:⁷³

- a. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual.
- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak.
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat

⁷¹ Salim H.S., *Op. cit.*, h. 56.

⁷² *Ibid.*, h. 57.

⁷³ *Ibid.*, h. 58.



pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak. Kewajiban pihak pembeli adalah:

- a. Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji yang telah dibuat.
- b. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa kewajiban dari pihak pembeli merupakan hak bagi pihak penjual dan sebaliknya kewajiban dari pihak penjual merupakan hak bagi pihak pembeli.

Mengenai tempat penyerahan menurut ketentuan Pasal 1393 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada beberapa kemungkinan, yaitu:

- a. di tempat sebagai yang ditetapkan dalam perjanjian;
- b. di tempat barang itu berada pada saat terjadinya perjanjian;
- c. di tempat tinggal pembeli; dan
- d. di tempat tinggal penjual.

Perlu diingatkan bahwa istilah “pembayaran” yang disebutkan dalam Pasal 1393 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus diartikan setiap penunaian kewajiban. Jadi, setiap penyerahan adalah pembayaran.⁷⁴

Mengenai waktu penyerahan tidak diatur dalam undang-undang, biasanya hal demikian diatur dalam perjanjian yang bersangkutan.

Menurut Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penjual berkewajiban menyerahkan barang kepada pembeli, sedangkan penyerahan itu harus menurut hukum (Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Penyerahan menurut hukum itu ada dua jenis, yaitu: (a) penyerahan yuridis; dan (b) penyerahan nyata (*feitelijk*)

Menurut Pasal 612 dan 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada beberapa jenis penyerahan mengenai benda bergerak, yaitu:

- a. Penyerahan fisik, yakni penyerahan barang dari tangan ke tangan;

⁷⁴ H.M.N Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia: Hukum Surat Berharga*, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 15.



- b. Penyerahan kunci gudang, di dalam mana benda bergerak yang diserahkan itu tersimpan;
- c. Penyerahan akta sesi atau andosemen bagi benda bergerak tak bertubuh;
- d. Penyerahan dokumen. Penyerahan semacam ini sudah menjadi kebiasaan dalam jual beli perusahaan. Pemegang dokumen ini berhak memiliki barang-barang yang disebut dalam dokumen itu. Dokumen itu adalah surat berharga, yakni surat tanda bukti tuntutan utang, mengandung hak dan mudah dijualbelikan. Untuk bersifat mudah diperjualbelikan, dokumen itu harus berbentuk (*aan order*) atau atas pembawa (*aan tonder*). Dokumen-dokumen itu mudah diserahkan kepada orang lain, yakni dengan diserahkan secara fisik saja atau andosemen.

PRENADAMEDIA



PRENADAMEDIA

TINJAUAN UMUM MENGENAI LELANG

A. SEJARAH LELANG

Kata lelang merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, *auction* yang berasal dari bahasa Latin *augere/auctus* yang artinya meningkat (*augment/to increase*). Tak ada seorang pun yang secara pasti mengetahui kapan pertama kali lelang dilaksanakan. Namun dapat dipastikan bahwa penjualan secara lelang telah dilakukan ratusan tahun Sebelum Masehi.⁷⁵

Herodotus menulis bahwa sekitar 500 tahun Sebelum Masehi (SM), bangsa Yunani setiap tahun telah sering melakukan *wedding auction*, yaitu lelang anak perempuan dewasa untuk dijadikan sebagai istri. Pada masa itu, seorang anak perempuan tidak boleh dijual selain dengan cara lelang. Sistem penawaran lelang dilakukan secara *descending*, yaitu dimulai dari harga tertinggi dan dilanjutkan dengan penawaran harga yang semakin menurun sampai salah seorang penawar ditetapkan sebagai pembeli, dengan catatan harga penawaran tersebut paling sedikit sama dengan harga minimum (limit) yang ditetapkan oleh penjual. Pada *wedding auction* ini, perempuan yang berwajah menarik akan memperoleh banyak penawaran dengan harga tinggi. Sementara perempuan yang kurang menarik sering kali harus menambahkan maskawin atau menawarkan barang berharga kepada peserta agar bersedia mengajukan penawaran sesuai dengan nilai limit sehingga dapat terjual lelang.⁷⁶

⁷⁵ Wahyu Hidayat & Royani, *Journal Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*, 2016, h. 23.

⁷⁶ *Ibid.*

Pada 27 SM s.d. 476 M, selama masa kerajaan Romawi, lelang telah populer dilakukan oleh masyarakat Roma. Untuk kepentingan militer, setelah perang usai prajurit-prajurit Romawi sering berkeliling ke negara yang kalah perang untuk mencari dan mengumpulkan harta yang tersisa untuk disita sebagai rampasan perang, serta mencari-cari penduduk untuk dijadikan budak. Harta rampasan perang dan budak tersebut kemudian dijual secara lelang dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk membiayai perang berikutnya.

Pada tahun 193 M terselenggara salah satu lelang yang paling terkenal. Kerajaan Romawi dilelang oleh Praetorian Guard (Tentara Praetorian). Praetorian Guard adalah tentara elite yang bertugas melindungi kaisar Romawi. Pada tanggal 23 Maret, Tentara Praetorian lebih dahulu membunuh Kaisar Pertinax, kemudian menawarkan kerajaan kepada penawar tertinggi. Didius Julianus kemudian mengajukan penawaran tertinggi dengan harga 6,250 drachmas per satu orang tentara (*guard*) dan kemudian memicu perang saudara. Dua bulan kemudian Didius tewas setelah Septimus Severus menguasai Roma. Lelang juga dilakukan untuk menjual aset milik debitur yang disita sebagai jaminan utang. Marcus Aurelius pernah melelang barang-barang rumah tangga untuk menebus utang-utangnya.⁷⁷

Pada zaman Romawi muncul istilah-istilah khusus bagi orang-orang yang berhubungan dengan lelang, antara lain: *magister auctionarium*, adalah juru lelang berlisensi yang berwenang melaksanakan lelang; *dominus*, adalah penjual atau pemilik barang yang akan dijual; *argentarius*, adalah orang yang melakukan pengaturan pelaksanaan lelang dan dapat memberikan jasa keuangan; *praeco*, adalah orang yang mengumumkan dan mempromosikan lelang dan dapat berperan sebagai pengarah penawaran/*afslager*.

Pada awal abad VII, apabila seorang pemimpin agama meninggal dunia, maka harta bendanya dijual secara lelang. Pada abad ke-13, Raja Henry VII telah memiliki juru lelang berlisensi. French auction pada saat itu juga telah terorganisasi dengan baik. Pada tahun 1556, pemerintah Prancis memiliki juru sita merangkap sebagai juru lelang yang bertugas melelang harta rampasan perang.

Lelang di Inggris tercatat dilakukan pertama kali pada tahun

⁷⁷ FX Ngadijarno, Nunung EL, Isti I, "Modul Pengetahuan Lelang." BPPK, Jakarta, 2008, h. 25.



1674, saat lelang lukisan yang dilaksanakan di Summerset House. Adapun lelang aset properti yang pertama kali tercatat di Inggris adalah lelang yang diumumkan di surat kabar *London Evening Post* pada tanggal 8 Maret 1739. Saat itu dikenal istilah *English auctions*, yang dikenal dengan sebutan lelang terbuka secara lisan. Juru lelang membuka lelang dengan menawarkan harga sebesar nilai limit kemudian dilanjutkan dengan penawaran yang lebih tinggi dari peserta. *English auctions* pada saat itu dilakukan di kedai-kedai kopi dan tempat penginapan. Lelang dilaksanakan setiap hari dan katalog lelang dicetak untuk menginformasikan barang-barang yang tersedia untuk dilelang secara detail dan spesifik. Katalog lelang dicetak dan didistribusikan sebelum dilaksanakan lelang barang antik atau lelang barang lainnya. Juru Lelangnya dipilih dari orang yang memiliki karisma, bersemangat, dan pandai dalam menghibur peserta lelang.

Sekitar abad XVII dan abad XVIII, penyelenggaraan lelang lebih terorganisasi, dilakukan secara teratur, dihadiri lebih banyak peserta lelang dan dilaksanakan di tempat-tempat yang lebih representatif. Pada saat itu mulai dikenal sistem *auction candle* di Inggris untuk melelang barang-barang rumah tangga. *Auction candle* dilakukan secara *ascending*, yaitu dengan penawaran yang semakin meningkat sampai diperoleh satu orang penawar tertinggi. Lelang dimulai saat lilin dinyalakan, kemudian penawar terakhir dan tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang pada saat lilin habis dan padam. Metode ini digunakan agar peserta lelang tidak mengetahui secara pasti saat lelang berakhir dan menghindari penawaran pada saat-saat terakhir lelang (*last-second bid*). Kadang-kadang sebagai pengganti lilin, digunakan balap lari untuk menentukan waktu penawaran lelang.

Di Swedia, pada 1674 berdiri Stockholm Auction House (Stockholms Auktionsverk) yang merupakan balai lelang tertua di dunia. Saat ini balai lelang terbesar di dunia adalah Balai Lelang Christie di London yang didirikan sekitar 1766, diikuti dengan Balai Lelang Sotheby di New York, Amerika Serikat yang berdiri pada 1744.⁷⁸

Pada tahun 1600-an, peziarah dari bangsa Inggris mendarat di Pantai Timur Amerika dan memperkenalkan lelang. Kemudian lelang berkembang populer selama masa kolonialisasi dunia dengan men-

⁷⁸ Wahyu Hidayat & Royani, *Loc. cit.*



jual pakaian binatang, hasil pertanian, kayu lapis, ternak, peralatan, dan budak. Tahun 1617, pedagang Belanda pernah melakukan lelang budak di Jamestown, dan pada 1769 ditemukan selebaran pelelangan budak di Charleston, South Carolina.

Pada tahun 1860-an, saat perang saudara (*civil war*), Amerika telah melakukan lelang atas barang-barang rampasan perang dan sisa-sisa perang. Hanya pejabat yang berpangkat Kolonel yang boleh melaksanakan lelang sehingga dikenal dengan istilah *Colonel Auction*, untuk mengenang masa-masa dahulu, kadang-kadang juru lelang Amerika menggunakan pakaian militer berpangkat Kolonel dalam memimpin lelang. Lelang barang antik telah dilaksanakan di Amerika sekitar 1876 saat merayakan ulang tahun kemerdekaan yang ke-100. Pada waktu itu, lelang terhadap barang-barang *furniture* sangat diminati.⁷⁹

Seiring dengan semakin membaiknya kualitas hidup masyarakat Amerika, lelang juga semakin baik kualitasnya. Pada tahun 1883, Amerika memiliki balai lelang seni milik Asosiasi Seni Amerika di New York. Asosiasi seni ini berperan dalam membentuk integritas juru lelang, penciptaan penampilan barang-barang antik yang dilelang agar lebih menarik, dan pakaian khas juru lelang menggunakan pakaian formal malam dengan dasi kupu-kupu. Hal ini kemudian diadopsi oleh Balai Lelang Sotheby dalam penyelenggaraan lelangnya.

Pada awal abad XX, industri lelang di Amerika semakin meningkatkan profesionalisme juru lelang dengan mulai membangun kepercayaan dan kehormatan. Maka mulai dibentuklah organisasi dan asosiasi juru lelang. Pada tahun 1901 dibentuk New York State Auctioneers Association, kemudian pada tahun 1904 juga dibentuk St. Louis of the International Auctioneers Association.

Sekitar 1900-an lelang *real estate* menjadi sangat populer. Pada 1904, diperkirakan separuh jual beli *real estate* yang terjadi di New York adalah melalui lelang. Tahun 1909, di Kota New York pernah diselenggarakan lelang *real estate* pada satu tempat yang dihadiri oleh kurang lebih 1.500 peserta lelang. Pada 1920-an, perusahaan-perusahaan Amerika mulai menggunakan *image* lelang dalam penayangan iklan produknya. Post Bran Flakes, perusahaan otomotif Ford, iklan Beer dan perusahaan asuransi semuanya menampilkan gam-

⁷⁹ *Ibid.*



baran lelang dalam iklan produknya. Lelang kuda juga populer dan dilaksanakan secara rutin setiap minggu di New York.

Pada awal 1990-an, juru lelang mulai memanfaatkan teknologi dalam pelaksanaan lelangnya. Komputer, mesin fotokopi, telepon, dan teknologi lain menjadikan bisnis lelang semakin mudah dan cepat berkembang. Beberapa juru lelang mulai menggunakan layar lebar untuk menampilkan foto *item* barang lelang yang berukuran kecil, seperti perhiasan dan batu permata. Telepon seluler menjadi populer sehingga memudahkan juru lelang menghubungi calon pembeli lelang walaupun sedang dalam perjalanan.

Pada 1995, Masataka Fujisaki dari Jepang menciptakan sistem lelang internet yang disebut AUCNET, ia menggeser sistem lelang mobil bekas, dari sistem lelang langsung, yang menggunakan tempat lelang sebagai pasar fisik tempat bertemunya pembeli dan penjual (*marketplace*), ke sistem lelang melalui pasar maya (*virtual market* atau *market space*). Para *dealer* yang berniat menjual mobil bekas menelepon ke AUCNET dan kemudian pemeriksa dari AUCNET mendatangi, memeriksa, dan mengumpulkan informasi rinci tentang mobil yang ditawarkan. Informasi beserta foto-foto tentang mobil kemudian dikirimkan kepada para dealer mobil bekas yang berlangganan sistem informasi yang dikeluarkan oleh AUCNET. Pada akhir setiap minggu, staf di AUCNET memimpin lelang mobil bekas melalui layar monitor komputer, yang diikuti oleh para dealer mobil bekas di seluruh Jepang dari kantor mereka masing-masing. Lelang internet ini kemudian diikuti oleh situs lelang Onsale, yang di-*launch* pada Mei 1995 dan situs lelang yang paling populer sekarang, yaitu eBay yang di-*launch* pada September 1995.⁸⁰

Lelang yang paling kuno yang pertama kali diketahui adalah Lelang Belanda (*Dutch Auction*). Dalam Lelang Belanda (*Dutch Auction*) merupakan sistem harga menurun di mana pejabat lelang menentukan harga permulaan dan membatasi harga pada saat menurun sampai dia menemukan penawar dengan harga khusus. Sistem ini menghasilkan harga yang lebih baik bagi penjual berdasarkan keputusan yang bergantung pada keadaan pasar. Dalam lelang Belanda, pejabat lelang memulai dengan menyebutkan harga yang cukup tinggi sehingga

⁸⁰ *Ibid.*



tidak ada penawar yang mau membeli unit itu dengan harga itu pula. Harga itu kemudian secara berangsur-angsur menjadi rendah sampai seorang penawar menerima penawaran dengan harga tersebut.

Lelang jenis lainnya yang kuno yaitu Lelang Inggris (*English Auction*). Dalam lelang Inggris (terbuka dengan harga tinggi), Pejabat lelang memulai dengan menyebutkan harga rendah dan kemudian berangsur-angsur menaikkan harganya. Masing-masing penawar mengindikasikan bahwa dengan menggunakan isyarat tangan, dengan mengangkat kartu yang sudah dinomori, berapa banyak unit yang akan dibelinya pada harga itu.

Herodotus menulis bahwa lelang mulai ada kira-kira tahun 500 SM di Babylon, ketika diadakan penjualan wanita yang usianya siap kawin yang diadakan sekali setahun.⁸¹ Lelang tanah yang pertama dilakukan di Inggris kira-kira tahun 1739, ketika sebuah iklan penjualan *estate* bangkrut di *London Evening Post*, dilelang sebuah rumah di Paddington. Jika hal ini merupakan lelang tanah yang pertama, maka pejabat lelang yang pertama adalah Christopher Cock dari *Great Pizza, Covent Garden*. Mendekati tahun 1740 dia mengiklankan rangkaian *estate* yang akan dijual 'di *Whitsun Monday at Three* di sore hari'.

Lelang di Indonesia secara resmi dikenal dengan diberlakukannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl.1940 Nomor 56) oleh pemerintah Hindia Belanda, berlaku pada tanggal 1 April 1908, yang masih berlaku hingga saat ini, sebagai peraturan tertinggi yang mengatur pokok-pokok lelang berdasarkan Pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945.⁸²

Saat lahirnya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) belum ada *Volksraad* (semacam Dewan Perwakilan Rakyat), sehingga yang dibuat hanyalah *Reglement* yang hampir sama dengan *Verordening* yang lebih mendekati peraturan yang mengatur prinsip-prinsip dan pokok-pokok, *Reglement* kalau dilihat isinya lebih kurang sama dengan *Verordening*. Meskipun *Vendu Reglement* ini peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi merupakan peraturan lelang tertinggi, sehingga tidak salah jika *Vendu Reglement* tersebut disebut Undang-Un-

⁸¹ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013, h. 43-44

⁸² *Ibid.*, h. 45-46



dang Lelang.⁸³

Baik *Vendu Reglement* maupun *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) hingga dewasa ini tetap masih berlaku sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang dan sebagai dasar lahirnya berbagai peraturan dan ketentuan teknis lelang yang dibuat pemerintah berupa keputusan dan peraturan Menteri Keuangan. Sejak lahirnya *Vendu Reglement* tahun 1908, unit lelang berada di lingkungan Departemen Keuangan Pemerintah Hindia Belanda (Inspeksi Urusan Lelang) dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan. Kemudian dalam perkembangannya setelah memasuki masa kemerdekaan Republik Indonesia (selanjutnya disebut sebagai RI), Unit Lelang Negara ada dalam pembinaan Direktorat Jenderal Pajak (selanjutnya disebut sebagai DJP) (1960) dengan nama Kantor Lelang Negara (selanjutnya disebut sebagai KLN) dan pada 1970 diganti nomenklaturnya menjadi KLN. Sejak 1 April 1990, Unit Lelang Negara bergabung di bawah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disebut sebagai BUPLN) yang berganti nomenklaturnya menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disebut sebagai DJPLN) pada tahun 2000. Terakhir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 445/PMK.01/2006 tentang Organisasi Departemen Keuangan, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (selanjutnya disebut sebagai DJKN) dan kantor-kantor operasionalnya berubah menjadi KPKNL.⁸⁴

Pelaksanaan lelang mempunyai fungsi pelayanan publik dan fungsi pelayanan privat. Fungsi pelayanan publik dari Lembaga Lelang tecermin saat digunakan oleh aparaturnegara dalam melaksanakan tugas pemerintahan dalam rangka penegakan hukum/*law enforcement* seperti yang diamanatkan dalam berbagai undang-undang, antara lain: KUH Perdata, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang UUHT, Undang-Undang No. 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanan, Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang

⁸³ Rachmadi, Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h. 5

⁸⁴ *Ibid.*, h. 6.



No. 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut sebagai PUPN) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut sebagai HIR).

Fungsi pelayanan publik lainnya tecermin pada saat digunakan oleh aparatur negara dalam rangka pengelolaan barang milik negara/daerah (kekayaan negara), khususnya pada saat dipindahtangankan dengan cara dijual. Penjualan barang milik negara/daerah (kekayaan negara) harus dilakukan secara lelang. Pilihan penjualan lelang adalah dalam rangka mengamankannya sekaligus guna memenuhi prinsip-prinsip pemerintahan yang baik (*good governance*). Proses ini akan berdampak pada peningkatan efisiensi, tertib administrasi dan keterbukaan (transparansi) pengelolaan kekayaan negara, serta menjamin akuntabilitas (*vide*: Pasal 48 UU Perbendaharaan Negara Nomor 1 Tahun 2004). Dari dua fungsi pelayanan publik tersebut pada akhirnya Lembaga Lelang akan memberikan kontribusi dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Bea Lelang, hasil penjualan kekayaan negara, sitaan yang dirampas untuk negara, dan Penerimaan Pajak berupa Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut sebagai PPH) Pasal 25 dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut sebagai BPHTB).

Sementara itu fungsi privat dari Lembaga Lelang tecermin saat lembaga lelang digunakan oleh siapa pun yang memiliki barang dan bermaksud menjualnya secara lelang. Dalam fungsi privat, Lembaga Lelang menjadi sarana/alat untuk memperlancar lalu lintas perdagangan barang. Dari fungsi pelayanan publik dan privat tersebut pada akhirnya pelaksanaan lelang akan memberikan kontribusi dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut sebagai PNPB) berupa Bea Lelang, hasil penjualan kekayaan negara, sitaan yang dirampas untuk negara, dan Penerimaan Pajak berupa Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan BPHTB sebagai fungsi *budgetter*.⁸⁵

Lelang sejak lama telah dikenal masyarakat sebagai salah satu sarana jual beli barang, namun tidak diketahui pasti sejak kapan lelang digunakan sebagai cara jual beli. Dalam perkembangannya, lelang tidak hanya digunakan sebagai sarana jual beli, tetapi dimanfaatkan

⁸⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Loc. cit.*



untuk alat penegakan hukum (*law enforcement*).

Lelang masuk ke Indonesia seiring kedatangan bangsa Belanda melalui sebuah perusahaan dagang yang disebut Vereenigde Oostindische Compagnie (VOC) pada 1750. Saat itu, VOC menciptakan sistem lelang untuk komoditas teh hasil bumi Indonesia, di mana sistem ini sampai sekarang masih digunakan dalam lelang teh di London.⁸⁶

Secara formal, lelang di Indonesia mulai diatur pemerintah Hindia Belanda tahun 1908 yaitu dengan diterbitkannya *Vendu Reglement* (Ordonansi tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 08-189, mulai berlaku tanggal 1 April 1908). Peraturan ini berlaku hingga saat ini sebagai satu-satunya “undang-undang” yang mengatur tentang tata cara pelaksanaan lelang di Indonesia. *Vendu Reglement* yang lahir sebelum adanya *Volksraad* (semacam DPR pada zaman Hindia Belanda) telah membuat peraturan ini menjadi sumber hukum lelang tertinggi yang berlaku di Indonesia. Proses yang hampir sama juga dialami oleh *HIR* (*Het Herziene Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia* yang diperbarui) di mana peraturan ini dianggap sebagai “Undang-Undang” Hukum Acara Perdata di Indonesia hingga saat ini.

Sejak lahirnya *Vendu Reglement* tahun 1908, unit lelang berada di lingkungan Departemen Keuangan Pemerintah Hindia Belanda (Inspeksi Urusan Lelang) dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan. Kemudian dalam perkembangannya setelah memasuki masa kemerdekaan RI, Unit Lelang Negara ada dalam pembinaan Direktorat Jenderal Pajak (1960) dengan nama Kantor Lelang Negeri dan tahun 1970 diganti nomenklturnya menjadi Kantor Lelang Negara (KLN). Sejak tanggal 1 April 1990, Unit Lelang Negara bergabung di bawah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang berganti nomenklturnya menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) pada tahun 2000. Terakhir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 445/PMK.01/2006 tentang Organisasi Departemen Keuangan, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan kantor-kantor operasionalnya berubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Pelaksanaan lelang mempunyai fungsi pelayanan publik dan

⁸⁶ Kamarinjani, “Sejarah Perusahaan-perusahaan Teh di Indonesia 1824-1924”: 1978. LIPI, h. 39.



fungsi pelayanan privat. Fungsi pelayanan publik dari Lembaga Lelang tecermin saat digunakan oleh aparatur negara dalam melaksanakan tugas pemerintahan dalam rangka penegakan hukum/*law enforcement* seperti yang diamanatkan dalam berbagai undang-undang, antara lain: KUHAP, KUH Perdata, HIR, UU Panitia Urusan Piutang Negara No. 49 Prp. Tahun 1960, UU Kepabeanaan No. 10 Tahun 1995, UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, UU Penagihan Pajak dengan Surat Paksa Nomor 19 Tahun 1997, UU Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999, dan UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 37 Tahun 2004.

Fungsi pelayanan publik lainnya tecermin pada saat digunakan oleh aparatur negara dalam rangka pengelolaan barang milik negara/daerah (kekayaan negara), khususnya pada saat dipindahtanggankan dengan cara dijual. Penjualan barang milik negara/daerah (kekayaan negara) harus dilakukan secara lelang. Pilihan penjualan lelang adalah dalam rangka mengamankannya sekaligus guna memenuhi prinsip-prinsip pemerintahan yang baik (*good governance*). Proses ini akan berdampak pada peningkatan efisiensi, tertib administrasi dan keterbukaan (transparansi) pengelolaan kekayaan negara, serta menjamin akuntabilitas (*vide*: Pasal 48 UU Perbendaharaan Negara Nomor 1 Tahun 2004). Dari dua fungsi pelayanan publik tersebut pada akhirnya Lembaga Lelang akan memberikan kontribusi dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Bea Lelang, hasil penjualan kekayaan negara, sitaan yang dirampas untuk negara, dan Penerimaan Pajak berupa PPh Pasal 25 dan BPHTB.

Sementara itu, fungsi privat dari Lembaga Lelang tecermin saat lembaga lelang digunakan oleh siapa pun yang memiliki barang dan bermaksud menjualnya secara lelang. Dalam fungsi privat, Lembaga Lelang menjadi sarana/alat untuk memperlancar lalu lintas perdagangan barang.

Dari fungsi pelayanan publik dan privat tersebut pada akhirnya pelaksanaan lelang akan memberikan kontribusi dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) berupa Bea Lelang, hasil penjualan kekayaan negara, sitaan yang dirampas untuk negara, dan Penerimaan Pajak berupa Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan BPHTB sebagai fungsi *budgetter*.



B. SEJARAH INSTITUSI LELANG DI INDONESIA

Berdirinya Unit Lelang Negara diperkirakan setelah keluarnya *Vendu Reglement Stbl. 1908 No.189* dan *Vendu Instructie Stbl.1908 No. 190*. Jumlah unit operasional di Indonesia (Hindia Belanda waktu itu) juga tidak diketahui secara pasti. Pada masa itu, struktur organisasi di tingkat pusat adalah Inspeksi Urusan Lelang, sedangkan di tingkat daerah/unit operasional Kantor Lelang Negeri. Pegawainya berasal dari Departemen Keuangan, Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang dahulu jabatannya dirangkap oleh Notaris, Pejabat Pemda Tingkat II (Bupati dan Walikota). Namun semenjak tahun 1983, jabatan pada Kantor Lelang Negeri (KLN) seluruhnya dirangkap oleh pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak.

Selain KLN dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang memberikan jasa lelang, pada waktu itu terdapat Balai Lelang/Komisioner Lelang Negara yang juga memberikan pelayanan lelang. Balai Lelang ini dikelola oleh swasta dan berkedudukan di kota-kota besar tertentu di Indonesia seperti Surabaya, Makassar, Medan. Namun pada tahun 1972, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor D.15.4/D1/16-2 tanggal 2 Mei 1972, Lembaga Komisioner Lelang Negara dihapuskan, dengan pertimbangan:

1. Bahwa dengan Inpres Nomor 9 Tahun 1970, pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang sesuai Undang-Undang.
2. Bahwa pelelangan-pelelangan pada umumnya sudah dapat ditampung dan diselesaikan oleh Kantor Lelang Negara (KLN) dan/atau Kantor Lelang Kelas II.

Pada 1960, dalam pembentukan Direktorat Jenderal di lingkungan Departemen Keuangan, terdapat ketentuan tiap departemen maksimum mempunyai 5 (lima) Direktorat Jenderal. Unit Lelang digabung dan berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak dengan pertimbangan:

1. Penerimaan negara yang dihimpun Unit Lelang Negara berupa Bea Lelang merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung.
2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa baru keluar, di mana lembaga lelang sangat diperlukan dalam pelaksanaan penagihan pajak.



Struktur organisasi Unit Lelang dari hasil penggabungan tersebut adalah:

- Tingkat Pusat : Dinas Lelang (Eselon III)
- Tingkat Daerah : Kantor Lelang Negeri Kelas I (Eselon IV) yang berjumlah 12 KLN di seluruh Indonesia, kecuali KLN Jakarta setingkat Eselon III dan Pejabat Lelang Kelas II untuk kota dan kabupaten yang belum dibentuk Kantor Lelang Negeri.

Pada 1975, di tingkat Kanwil Ditjen Pajak dibentuk Seksi Pembinaan Lelang Bidang Pajak Tidak Langsung (Eselon IV/a), sedangkan pembinaan lelang yang dulunya bernama Dinas Lelang diubah menjadi Sub-Direktorat Lelang (Eselon III).

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 428/KMK.02/1990 tanggal 4 April 1990, sejak tanggal 1 April 1990 Unit Lelang Negara dipindahkan ke lingkungan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN). Adapun struktur organisasinya adalah:

- Tingkat Pusat : Sub-Direktorat Pembinaan Lelang (Eselon III)
- Tingkat Kanwil : Seksi Bimbingan Lelang (Eselon IV) sebanyak 6 kantor.
- Tingkat Operasional : Kantor Lelang Negara sebanyak 18 kantor dan Pejabat Lelang Kelas II sebanyak 108 kantor yang jabatannya dirangkap oleh Eselon IV kantor operasional Ditjen Pajak.

Selanjutnya pada 1991 terjadi pengembangan dan pengukuhan organisasi unit lelang. Berdasarkan Keppres No. 21 Tahun 1991 tanggal 1 Juni 1991, nama BUPN diganti menjadi BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) dengan struktur organisasi sebagai berikut:

- Tingkat Pusat : Biro Lelang Negara (Eselon II)
- Tingkat Kanwil : Bidang Lelang (Eselon III/a)
- Tingkat Operasional : KLN berkedudukan di tiap provinsi, terdiri dari KLN tipe A (Eselon III/b) sebanyak 5 kantor, dan KLN tipe B (Eselon IV/a) sebanyak 22 kantor. Adapun Pejabat Lelang



Kelas II berkedudukan di kabupaten yang belum terlayani oleh KP2LN.

Pada 1996, Pemerintah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 kembali memberikan peluang kepada pihak swasta untuk berperan serta dalam mengembangkan lelang di Indonesia melalui pendirian Balai Lelang yang berada dalam pembinaan dan pengawasan BUPLN.

Berdasarkan Keppres No.177 Tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000, BUPLN berubah menjadi DJPLN (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) dengan struktur organisasi sebagai berikut:

- Tingkat Pusat : Direktorat Lelang Negara (Eselon II)
- Tingkat Kanwil : Bidang Lelang (Eselon III/a)
- Tingkat Operasional : KLN digabung dengan KP3N (Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara) menjadi KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) yang berkedudukan di tiap provinsi, terdiri dari KP2LN tipe A (Eselon III/a) sebanyak 29 kantor, dan KP2LN tipe B (Eselon III/b) sebanyak 27 kantor. Adapun Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di kabupaten yang belum terlayani oleh KP2LN.

Terakhir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 445/PMK.01/2006 tentang Organisasi Departemen Keuangan, DJPLN berganti nama menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan kantor operasionalnya menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Saat ini Kantor Pusat DJKN bertempat di Gedung Syafrudin Prawiranegara, beralamat di Jalan Lapangan Banteng Timur Nomor 2-4, Jakarta Pusat. Unit vertikal DJKN terdiri dari unit Eselon II di Kantor Wilayah (Kanwil) dan Eselon III di KPKNL yang tersebar di seluruh Indonesia. Adapun Kanwil DJKN berjumlah 17 sedangkan KPKNL berjumlah 70. Jenis lelang yang diberikan oleh KPKNL meliputi lelang eksekusi dan non-eksekusi. Direktorat Lelang sebagai salah satu unit di DJKN saat ini sedang berupaya untuk menyelesaikan Rancangan



Undang-Undang Tentang Lelang dalam rangka memperkuat lembaga lelang di Indonesia. Program *simplifying and securing of acts* (penyederhanaan dan pengamanan risalah lelang), *styling* (seragam dan tool kit pejabat lelang), dan *reporting and monitoring* (otomasi laporan realisasi pelaksanaan lelang) merupakan babak baru dalam sejarah lelang yang digulirkan oleh Direktorat Lelang. Kita semua akan menjadi saksi sejarah akan perkembangan lelang selanjutnya di tanah air.

C. PERATURAN TENTANG LELANG

Eksistensi lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan barang telah diakui dalam banyak peraturan perundang-undangan di Indonesia.

1. Peraturan Umum

Peraturan umum adalah peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada pasal-pasal di dalamnya yang mengatur tentang lelang, yaitu:

a. **KUHPdt (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23**

Dalam Pasal 389, 395, 1139 (1), dan 1149 (1), antara lain disebutkan:.

Pasal 389:

Wali wajib mengusahakan supaya dijual segala meja, kursi atau perkakas rumah tangga yang pada permulaan atau selama perwalian jatuh ke dalam kekayaan anak belum dewasa, demikian juga barang-barang yang menurut alamnya dapat disimpan, asal saja dengan persetujuan Balai Harta Peninggalan dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah wali pengawas, bila yang menjadi wali pengawas bukan Balai Harta Peninggalan sendiri, serta keluarga sedarah atau semenda.

Penjualan harus dilakukan di muka umum oleh petugas yang berhak dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan setempat, kecuali jika Pengadilan, setelah mendengar dan memanggil seperti di atas, kiranya memerintahkan, bahwa barang-barang tertentu yang ditunjuk, untuk kepentingan anak belum dewasa, harus dijual di bawah tangan dengan harga atau di atas harga yang sudah ditaksir oleh ahli-ahli yang diangkat untuk itu.

Pengadilan Negeri boleh juga, setelah mendengar seperti di atas, mengizinkan penjualan di muka umum atau di bawah tangan akan barang-barang bergerak yang sehubungan dengan ketentuan alinea pertama pasal ini telah



disimpan dalam wujud asli, bila kepentingan anak belum dewasa menghendakinya.

Barang-barang dagangan boleh dijual di bawah tangan oleh wali dengan perantara makelar, komisioner atau orang lain yang seajar, dengan harga kurs yang berlaku, sedangkan hasil-hasil tanah hendaknya dijual di pasar atau di mana saja dengan harga pasar.

Pasal 395:

Penjualan harus dilakukan di muka umum, di hadapan wali pengawas, oleh pegawai yang berhak dan menurut kebiasaan setempat.

Pasal 1139:

Piutang-piutang yang didahulukan atas barang-barang tertentu, ialah:

1. biaya perkara yang semata-mata timbul dari penjualan barang bergerak atau barang tak bergerak sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan. Biaya ini dibayar dengan hasil penjualan barang tersebut, lebih dahulu daripada segala utang lain yang mempunyai hak didahulukan, bahkan lebih dahulu daripada gadai hipotek;

Pasal 1149:

Piutang-piutang atas segala barang bergerak dan barang tak bergerak pada umumnya adalah yang disebut di bawah ini, dan ditagih menurut urutan berikut ini:

1. biaya perkara yang semata-mata timbul dari penjualan barang sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan penyelamatan harta benda; ini didahulukan daripada gadai dan hipotek;

Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam KUH Perdata tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUH Perdata. Penjualan Lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata mengenai jual beli yang diatur dalam KUH Perdata Buku III tentang Perikatan. Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi, semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Pasal 1319 membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Pasal 1457 KUH Perdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam



perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUH Perdata mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319.

Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, dinyatakan:⁸⁷

Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-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.

Pengertian lelang menurut pendapat Polderman, sebagaimana dikutip Rochmat Soemitro, menyatakan:⁸⁸

Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminati. Polderman selanjutnya mengatakan, bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syaratnya ada tiga, yaitu: (1) Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*). (2) Ada

⁸⁷ Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, PT Ichtiar Baru-Van Hoeve, Jakarta, 1992, h. 931.

⁸⁸ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Edisi Kedua, PT Eresco Bandung, Bandung, 1987, h. 106.



kehendak untuk mengikat diri. (3) Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Menurut Roell, sebagaimana dikutip Rochmat Soemitro, menyatakan:⁸⁹

Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat di mana kesempatan lenyap.

Jadi menurut Rochmat Soemitro titik berat dari definisi yang diberikan Roell adalah pada kesempatan penawaran barang.⁹⁰

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum-Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan:⁹¹

Pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan/atau upaya mengumpulkan peminat. Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian lelang adalah:

- a. cara penjualan barang;
- b. terbuka untuk umum;
- c. penawaran dilakukan secara kompetisi;
- d. pengumuman lelang dan/atau adanya upaya mengumpulkan peminat;
- e. cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut di atas harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang.

Dari pengertian di atas, maka lelang adalah penjualan barang di muka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan/atau tertulis. Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur, yaitu: penjualan barang di muka umum, didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui

⁸⁹ *Ibid.*, h. 107.

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, *Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia* (Makalah disampaikan dalam Sosialisasi RUU Lelang), Medan 9 Desember 2004, h. 15.



pengumuman, dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang, harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan/atau tertulis.

Lelang sebagai alternatif cara penjualan barang telah cukup lama dikenal. Namun pada umumnya pengertian yang dipahami masih rancu. Sering dikacaukan dengan lelang pengadaan barang atau jasa dalam rangka pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Lelang tender yang sering dikenal dengan lelang atas pemboangan ini diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan APBN. Dalam kaitan ini pembeli (pemerintah) berhadapan dengan penjual yang menawarkan barang/jasa. Sementara lelang menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang atau *vendumeester* (dahulu juru lelang).⁹²

Dari pengertian lelang dapat dikemukakan dua hal yang penting:

- a. Pengertian lelang adalah terbatas pada penjualan barang di muka umum. Karena itu, pembelian barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang seperti pada mekanisme APBN yang sering disebut dengan lelang tender tidak termasuk di dalamnya.
- b. Di dalam pengertian lelang harus dipenuhi 5 unsur, yaitu:
 - 1) Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang.
 - 2) Penentuan harga bersifat kompetitif karena cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau secara turun-turun dan/atau secara tertutup dan tertulis tanpa memberi prioritas kepada pihak mana pun untuk membeli.
 - 3) Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada para calon peminat lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli.
 - 4) Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan

⁹² Sutarjo dalam S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Op. cit.*, h. 9-10.



yang bersifat transparan.

- 5) Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien, dan efektif.

Jadi, lelang adalah cara penjualan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus yaitu *Vendu Reglement* Stb. 1908. Peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara nasional dengan berbagai penyesuaian seperlunya dan dilaksanakan dengan *Vendu Instructie* Stb 1908 dan Peraturan Pemerintah tentang pemungutan bea lelang Stb. 1949 Nomor 390. Karena itu lelang adalah suatu cara penjualan barang yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus (*lex specialist*).⁹³

Selanjutnya, lelang sebagai perjanjian, terjadi pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang.⁹⁴ Hal tersebut sebagai tahap perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli lelang, sehingga tahap perjanjian obligatoir dalam penjualan lelang yaitu sejak pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang.

Dalam lelang, keempat unsur dalam perjanjian jual beli terpenuhi, ada penjual lelang, ada pembeli lelang, ada barang yang menjadi objek lelang, dan ada harga yang terbentuk dalam penawaran terakhir yang ditunjuk pejabat lelang. Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli sebagaimana diatur oleh KUH Perdata juga berlaku dalam lelang. Lelang tunduk pada ketentuan umum dari KUH Perdata Buku III Bab I dan II, sehingga atas suatu pelaksanaan lelang berlaku asas-asas perjanjian yang diatur oleh KUH Perdata. Dalam Pasal 1339 KUH Perdata disebutkan, persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

⁹³ *Ibid.*

⁹⁴ Purnama T. Sianturi, "*Tanggung Jawab Kantor Lelang Negara, Penjual, Pembeli dan Balai Lelang dalam Penjualan Aset Bada Penyehatan Perbankan Nasional (Studi Kasus di Kantor Lelang Negara Medan Kurun Waktu 1999-2000)*", Tesis, Program Pascasarjana Universitas Sumatra Utara, Medan, 2002, h. 102.



Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Pelaksanaan Lelang, dinyatakan lelang adalah penjualan barang 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 (Pasal 1 angka 1). Ketentuan ini membatasi pengertian lelang itu hanya pada penjualan di muka umum saja tidak termasuk lelang tender atau lelang pemborongan pekerjaan.

b. RBg: Rechtsreglement Buitengewesten atau Reglemen untuk Daerah Seberang (Stbl. 1927 No. 227) Berlaku untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Dalam Pasal 206-228 disebutkan:

Pasal 206:

- (1) Pelaksanaan hukum (eksekusi) perkara yang diputus oleh pengadilan negeri dalam tingkat pertama dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan ketua menurut cara yang ditentukan dalam pasal-pasal berikut.
- (2) Jika putusan seluruhnya atau sebagian harus dilaksanakan di luar wilayah hukum jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau ketua tidak ada di tempat itu, maka ketua dapat minta secara tertulis perantaraan jaksa yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal putusan itu seluruhnya atau sebagian harus dilakukan di luar wilayah hukum pengadilan negeri, maka ia secara tertulis minta perantaraan ketua pengadilan negeri yang bersangkutan, juga jika pengadilan negeri ini ada di Pulau Jawa dan Madura - ketua ini bertindak serupa jika ternyata pelaksanaan harus dilakukan di luar wilayah hukum pengadilan negerinya.
- (4) Bagi ketua pengadilan negeri yang diminta perantaraannya oleh rekan-nya di Jawa dan Madura, berlaku ketentuan-ketentuan bab ini terhadap segala akibat tindakan-tindakan yang dimintakan kepadanya.
- (5) Ketua yang diminta perantaraannya secepatnya memberitahukan tentang tindakan-tindakan yang dimintakan kepadanya dan kemudian memberitahukan hasilnya kepada pengadilan negeri yang memutus perkaranya dalam tingkat pertama.
- (6) Perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim.



- (7) Tentang perselisihan-perselisihan yang timbul dan tentang keputusan-keputusan yang telah diambil, tiap-tiap kali harus segera, oleh ketua pengadilan negeri, diberitabukan kepada ketua pengadilan negeri yang memutus dalam tingkat pertama. (IR. 195.)

Pasal 207:

- (1) Dalam hal keengganan atau kealpaan pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan secara sukarela, maka pihak yang menang secara lisan atau tertulis dapat mengajukan permohonan agar putusan yang bersangkutan dilaksanakan.
- (2) Ketua atau jaksa yang diberi kuasa menyuruh memanggil pihak yang kalah dan memperingatkannya agar ia dalam waktu yang ditentukannya, tidak melebihi delapan hari, melaksanakan keputusan yang bersangkutan. (Rv. 439, 443; IR. 196.)

Pasal 208:

Bila setelah lampau tenggang waktu yang telah ditentukan, putusan hakim tidak dilaksanakan atau pihak yang kalah tidak datang menghadap setelah dipanggil, maka ketua atau jaksa yang diberi kuasa karena jahatannya mengeluarkan perintah untuk menyita jumlah barang-barang bergerak dan, jika jumlahnya diperkirakan tidak akan mencukupi, juga sejumlah barang tetap milik pihak yang kalah sebanyak diperkirakan akan mencukupi untuk membayar jumlah uang sebagai pelaksanaan putusan, dengan batasan bahwa di daerah Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanuli, hanya dapat dilakukan penyitaan atas harta (harta pusaka) jika tidak terdapat cukup kekayaan dari harta pencarian baik yang berupa barang bergerak maupun barang tetap. (Rv. 444; IR. 1971.)

Pasal 209:

- (1) Penyitaan dilakukan oleh panitera pengadilan negeri.
- (2) Jika panitera berhalangan karena kesibukan tugasnya atau karena alasan lain, maka ia diganti oleh seorang yang cakap dan terpercaya yang ditunjuk oleh ketua atau oleh jaksa yang diberi kuasa yang juga berwenang untuk menunjuk sepanjang dikehendaki oleh ketua dengan melihat keadaan dan untuk menghemat biaya karena jaraknya tempat barang-barang yang akan disita.
- (3) Penunjukan itu dilakukan cukup dengan menyebutnya saja atau dengan suatu catatan dalam perintah tertulis seperti dimaksud dalam pasal yang lain.
- (4) Panitera atau orang yang ditunjuk untuk menggantikannya membuat berita acera tentang apa yang telah dilakukannya dan memberikan penjelasan tentang maksudnya kepada pihak yang barangnya disita, bila ini ada. (Rv. 446 dst.; IR. ig72-6.)



Pasal 210:

- (1) Panitera atau orang yang menggantikannya dalam menjalankan penyitaan dibantu oleh dua orang saksi yang nama, pekerjaan serta tempat tinggalnya disebut dalam berita acara dan yang ikut menandatangani surat aslinya serta surat-surat turunannya.
- (2) (*s.d.u. dg. S. 1932-42.*) para saksi harus penduduk Indonesia yang telah berumur 21 tahun dan oleh orang yang menjalankan penyitaan dikenal sebagai terpercaya atau oleh pejabat pamong praja berbangsa Eropa atau Bumiputra diusulkan kepadanya. (IR. 197 6,7.)

Pasal 211:

Penyitaan barang-barang bergerak milik yang kalah, termasuk uang dan surat-surat berharga, dapat terdiri juga dari barang-barang bergerak yang berujud yang ada di bawah penguasaan orang lain, dan tidak boleh meluas ke ternak dan perkakas-perkakas yang betul-betul diperlukan untuk menjalankan perusahaan pribadi dari terhukum. (IR. 1978.)

Pasal 212:

Panitera atau orang yang ditunjuk untuk mewakilinya dengan melihat keadaan, menitipkan barang-barang bergerak atau sebagiannya kepada orang mengalami penyitaan, atau dapat juga memindahkannya seluruh atau sewa ke tempat lain untuk disimpan. Dalam hal pertama ia memberitahukannya kepada polisi setempat yang menjaga jangan sampai ada barang-barang dipindahkan. Hak opstal Indonesia tidak boleh dipindahkan. (IR. 197.)

Pasal 213:

- (1) Dalam hal penyitaan terhadap barang-barang tetap, maka berita penyitaan diumumkan kepada khalayak ramai, sepanjang barang itu terdaftar atau tidak berdasarkan Ordonansi Balik-Nama (S; 1834-27), dengan cara pencatatan berita acara di dalam daftar menurut Pasal 50 (S. 1848-10) tentang mulai berlakunya dan perpindahan ke perundang-undangan baru atau dalam daftar di kepaniteraan pengadilan negeri yang diadakan untuk itu. (Rv. 507.)

Dalam kedua hal itu harus dicantumkan jam, hari, bulan dan tahun pengumuman yang bersangkutan, sedangkan jam, hari, bulan dan tahun oleh panitera dicatat dalam surat yang asli.

- (2) Selain itu, orang yang melakukan penyitaan meminta kepada kepala desa maupun kepala pamong lainnya untuk memaklumkan penyitaan itu kepada khalayak ramai menurut cara yang lazim dijalankan setempat. (IR. 198.)

Pasal 214:

- (1) Terhitung mulai hari diumumkannya berita acara penyitaan itu, maka pi-



hak yang mengalami penyitaan tidak diperbolehkan untuk memindahtangankan, membebani dengan suatu hak atau menyewakan barang tetap itu.

- (2) Perjanjian-perjanjian yang bertentangan dengan larangan tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada orang yang melakukan penyitaan. (Rv. 507; IR. 199.)

Pasal 215:

- (1) Penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantaraan kantor lelang, atau tergantung dari keadaan atas pertimbangan ketua atau jaksa yang dikuasakan oleh orang yang melakukan penyitaan ataupun oleh orang lain yang dipandang cakap dan dapat dipercaya oleh ketua atau jaksa yang dikuasakan itu, yang bertempat tinggal di tempat penjualan akan dilakukan atau di dekat tempat itu. Penjualan dilakukan menurut syarat-syarat biasa secara umum dan diberikan kepada yang menawar dengan harga tertinggi.
- (2) Jika penjualan tersebut dalam ayat (1) harus dilaksanakan untuk memenuhi pembayaran yang tidak melebihi tiga ratus gulden, tidak termasuk biaya perkara, atau jika atas perkiraan ketua atau jaksa yang dikuasakan memperkirakan barang-barang yang disita tidak akan mencapai jumlah tiga ratus gulden, maka penjualan sekali-kali tidak boleh diserahkan kepada juru lelang.
- (3) Dalam hal itu petelangan dilakukan oleh orang yang melakukan penyitaan atau oleh orang yang dipandang cakap dan terpercaya seperti tersebut dalam ayat (1). Orang yang ditugaskan melaksanakan lelang membuat laporan tertulis yang disampaikan kepada ketua atau jaksa yang dikuasakan tersebut. (Rv. 453, 466; Venduregl. I, 4, 20 dst.; IR. 200 1-3.)

Pasal 216:

- (1) Pihak yang barangnya disita dapat memberikan urutan barang-barang yang harus didahulukan untuk ditawarkan. (IR. 200.)
- (2) Begitu jumlah yang diperlukan untuk memenuhi keputusan beserta biayanya tercapai, maka penjualan dihentikan dan sisa barang-barangnya dikembalikan kepada pemiliknya. (IR. 200:5)
- (3) Di daerah Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanuli, harta pusaka baru boleh dilelang setelah barang-barang bergerak dan barang-barang tetap hasil pekerjaan debitur sendiri habis dilelang.

Pasal 217:

- (1) Pelelangan (penjualan) barang bergerak dilakukan sesudah pengumuman menurut cara setempat dan tidak boleh dilakukan sebelum lewat delapan hari setelah dilakukan penyitaan.



- (2) Bila bersama-sama dengan barang-barang bergerak juga disita barang-barang tetap, dan di antara barang-barang bergerak itu tidak ada barang yang mudah busuk, maka pelelangan dilakukan bersama-sama dengan urutan yang telah diberikan oleh yang terkena sita, tetapi setelah diumumkan dua kali dengan waktu antara lima belas hari.
- (3) Dalam penyitaan yang dilakukan terhadap seluruh barang-barang tetap, maka digunakan tata cara pelelangan seperti diatur dalam ayat yang lalu.
- (4) Pelelangan barang-barang tetap yang sekiranya melebihi nilai seribu gulden, di daerah karesidenan di mana beredar satu atau lebih surat kabar harian, harus diumumkan satu kali, selambat-lambatnya empat belas hari sebelum dilakukan pelelangan, dalam surat kabar tempat akan dilakukan pelelangan, dan jika tidak ada surat kabar di tempat itu, di suatu surat kabar tempat terdekat. (Rv. 516; IR. 2006-9.)

Pasal 218:

- (1) Hak orang yang barangnya dilelang atas barang-barang tetap berpindah kepada pihak pembeli berdasarkan penentuan bahwa ia yang menawar tertinggi, jika semua syarat-syarat jual-belinya telah dipenuhi dan harga dilunasi atas pelunasan itu ia akan menerima tanda bukti tertulis dari kantor lelang atau dari orang yang ditugaskan melaksanakan dan pelelangan. (Rv. 526, 532; IR. 10 200.)
- (2) Jika pemilik barang yang telah dilelang enggan untuk menyerahkan barang yang telah dijual itu, maka ketua pengadilan negeri atau jaksa yang dikuasakan secara tertulis mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang bertugas memberitahukan untuk, bila perlu dengan bantuan polisi, memaksa agar yang membangkang itu beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang itu. Pejabat yang bertugas menjalankan perintah dibantu oleh panitera pengadilan negeri atau oleh seorang pegawai berkebangsaan Eropa yang ditunjuk oleh ketua atau oleh jaksa yang dikuasakan atau bila orang semacam itu tidak ada, oleh seorang kepala desa Indonesia atau pegawai Indonesia yang ditunjuk oleh ketua atau oleh jaksa yang dikuasakan- (Rv. 526, 1033; IR. 20010.)

Pasal 219:

Jikalau ada dua atau lebih permohonan pelaksanaan keputusan terhadap satu orang debitur, maka dalam satu berita acara dilakukan penyitaan atas sejumlah barang-barang yang sekiranya diperlukan untuk menutup seluruh jumlah dari semua keputusan berikut biaya pelaksanaannya. (IR. 201.)

Pasal 220:

Bila setelah selesai suatu penyitaan tetapi sebelum diadakan penjualan, masuk lagi permohonan-permohonan untuk pelaksanaan putusan terhadap debitur, maka barang-barang yang telah disita digunakan juga untuk menutup



segala putusan dan ketua atau jaksa yang dikuasakan, jika perlu dapat memerintahkan agar penyitaan dilanjutkan terhadap barang-barang yang belum disita sampai jumlah yang kiranya cukup untuk membayar seluruh putusan ditambah dengan biaya-biayanya. (IR. 202.)

Pasal 221:

Dalam jangka waktu seperti tersebut dalam pasal yang lalu, maka keputusan-keputusan terhadap debitur yang dijatuhkan oleh hakim-hakim lain dari yang disebut dalam Pasal 206 ayat (1), dapat juga diajukan untuk dilaksanakan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam wilayahnya dilakukan penyitaan. Ketentuan Pasal 220 berlaku pula dalam hal ini. (IR. 203.)

Pasal 222:

- (1) Dalam kejadian-kejadian seperti tersebut dalam tiga pasal yang lain, maka ketua yang dimaksud dalam pasal yang lain, setelah mendengar atau memanggil dengan sepatutnya debitur dan para kreditur yang mengajukan permohonan pelaksanaan, menentukan cara pembagian hasil eksekusi di antara para kreditur.
- (2) Para kreditur yang memenuhi panggilan seperti tersebut dalam ayat yang Wu dapat mengajukan banding kepada pengadilan tinggi terhadap penetapan tersebut; terhadap permohonan banding itu berlaku Pasal 199. (TR. 204.)

Pasal 223:

Segera setelah penetapan mengenai pembagian mempunyai kekuatan yang pasti maka ketua memberikan daftar pembagian kepada juru lelang atau orang yang ditugaskan untuk mengadakan pelelangan sebagai dasar pembagian hasil penjualannya. (TR. 205.)

Pasal 224:

- (1) Kecuali apa yang diatur dalam ayat berikut, maka pelaksanaan keputusan yang bermaksud membayar sejumlah uang yang tidak melebihi seratus lima puluh gulden, tidak termasuk biaya perkara, dilakukan tanpa peringatan lebih dahulu. (IR. 206 .)
- (2) (*s.d.u. dg. S. 1934-621, 622, S. 1936-629*) Jumlah uang yang termaksud dalam ayat yang lalu yang berhubungan dengan pelaksanaan keputusan pengadilan adalah sebagai berikut:
 - a. di dalam wilayah Sumatra Timur dua ratus lima puluh gulden.
 - b. di dalam afdeling-afdeling dalam Karesidenan Aceh dan sekitarnya yang tidak ada pengadilan negerinya, lima ratus gulden.
 - c. (*Huruf c ini dianggap tidak tertulis karena tidak sesuai lagi dengan keadaan sekarang.*)
 - d. *Ayat ini dianggap tidak tertulis karena tidak sesuai lagi dengan keadaan.*



- (4) Jika tidak cukup adanya barang-barang bergerak, maka atas perintah tertulis karena jabatan ketua atau jaksa yang dikuasakan, juga barang-barang tetap boleh disita dengan cara penyitaan seperti ditentukan dalam Pasal 208 s/d 210 dan Pasal 213, dan dijual dengan cara-cara yang ditentukan dalam Pasal 215 s/d 218. (IR. 2062.)

Pasal 225:

- (1) Perlawanan pihak debitur terhadap pelaksanaan, baik mengenai penyitaan barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap, dilakukan secara tertulis atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan, dan jika perlawanan dilakukan secara lisan, maka pejabat itu membuat catatan atau menyuruh membuat catatan. (IR. 207.)
- (2) Jika perlawanan dilakukan oleh jaksa yang dikuasakan, maka segera ia mengajukan permohonan itu atau catatannya kepada ketua pengadilan negeri.

Pasal 226:

Perkara kemudian oleh ketua diajukan kepada sidang pengadilan negeri pertama agar diputus setelah mendengar atau memanggil para pihak dengan sepatutnya. (TR. 207'.)

Pasal 227:

- (1) Perlawanan itu tidak mencegah atau menunda pelaksanaan, kecuali jika diperintahkan oleh pejabat yang telah memerintahkan penyitaannya. (2) perintah itu dicantumkan di atas surat permohonannya atau dicantumkan di atas catatan permohonan lisannya.

Pasal 228:

- (1) Ketentuan-ketentuan dalam tiap pasal sebelumnya berlaku juga dalam hal pihak ketiga melawan pelaksanaan berdasarkan pernyataan sebagai pemilik barang-barang yang disita.
- (2) Terhadap keputusan-keputusan berdasarkan pasal ini dan pasal-pasal 226, 231, dan 240, berlaku ketentuan-ketentuan mengenai banding. (IR. 208.)

**c. RIB/HIR (Reglement Indonesia yang Diperbarui) Stbl. 1941/44
Pasal 195-208**

Berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBG, di mana prosedur eksekusi terhadap barang tidak bergerak adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan eksekusi yang harus diajukan secara jelas dan lengkap termasuk mengenai jumlah utang debitur;
- b. Pengadilan mengeluarkan Penetapan Teguran (*aanmaning*), Pe-



- netapan Sita Eksekusi dan Penetapan Lelang;
- c. Pengumuman lelang yang dilakukan 2 x 15 hari pada harian umum lokal atau nasional;
 - d. Harga limit ditentukan oleh Pengadilan setelah mendapat rujukan dari Kelurahan untuk tanah dan dinas terkait untuk bangunan serta melihat dari nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Selama belum ada peraturan pemerintah yang mengatur mengenai proses eksekusi terhadap hak tanggungan, maka sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak-hak Tanggungan, maka yang berlaku adalah Pasal 224 HIR/258 RBG. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak-hak Tanggungan menyatakan bahwa: “yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reflemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) Pasal 258 *Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227)*.”

Indonesia adalah negara hukum, konsekuensi dari negara hukum adalah bahwa segala tindakan subjek hukum yang berada dalam wilayah dan kekuasaan Indonesia harus berdasarkan hukum yang ada. Hal ini sesuai dengan pendapat Jellinek dalam teori *Selbstbindung*, yaitu: “Negara dan warga Negara dengan sukarela mengikatkan diri atau mengharuskan dirinya tunduk kepada hukum sebagaimana penjelmaan dari kehendaknya sendiri.”⁹⁵ Hal ini berarti baik itu pemerintah sebagai kepanjangan tangan negara maupun warga negara haruslah tunduk kepada segala peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.

Dalam hal eksekusi hak tanggungan, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: “Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyanya dari hasil penjualan tersebut.”

⁹⁵ Max Boli Sabon, *et al.*, *Ilmu Negara*, Asosiasi Perguruan Tinggi Katolik, Jakarta, 1989, h. 120.



Pasal ini memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan proses eksekusi tanpa harus melalui pengadilan setempat, namun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga menyatakan dengan tegas bahwa: “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Pasal ini mengisyaratkan karena saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus mengenai eksekusi terhadap hak tanggungan, maka Pasal 224 HIR/258 RBG masih berlaku, artinya segala proses eksekusi hak tanggungan diharuskan melalui pengadilan setempat yang memang berwenang. Hal ini sesuai dengan fungsi hukum yang dinyatakan oleh Sunaryati Hartono di mana beliau mengatakan bahwa fungsi hukum dalam pembangunan ekonomi adalah:⁹⁶

- a. Hukum sebagai pemelihara ketertiban dan keamanan.
Hukum untuk memelihara ketertiban dan keamanan masyarakat yang ditujukan agar masyarakat dapat memperoleh keadilan sosial.
- b. Hukum sebagai sarana pembangunan
Agar sistem ekonomi sesuai dengan yang ideal falsafah Pancasila maka dalam hal pembangunan ekonomi butuh perencanaan. Untuk mengatur perencanaan, maka dibutuhkan hukum.
- c. Hukum sebagai sarana penegak keadilan
Pembangunan yang berencana bertujuan untuk perubahan masyarakat yang dipercepat, maka fungsi hukum sebagai sarana keadilan baru terpenuhi, apabila tiap-tiap kaidah hukum kita itu memungkinkan terjadi perubahan antar kaidah hukum antar manusia dalam masyarakat. Namun dalam waktu itu tetap memelihara keadilan sekalipun terjadi perubahan dalam pembangunan.
- d. Hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.
Masyarakat diberi pendidikan melalui hukum untuk mengalami perubahan-perubahan nilai-nilai kehidupan sosial menjadi mo-

⁹⁶ Sunaryati Hartono. *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*. Bina Cipta, Bandung, 1982, h. 10.



dern, nilai-nilai kesukuan menjadi nilai-nilai yang berlandaskan UUD 1945 dan Pancasila.

Fungsi hukum berdasarkan teori hukum pembangunan menurut Sunaryati adalah sebagai pemelihara ketertiban dan keamanan. Apabila hukum yang ada saat ini tidak ditaati, maka yang terjadi adalah ketidaktertiban dan ketidakamanan. Apabila terjadi ketidaktertiban hukum di dalam masyarakat, maka akan banyak terdapat lagi penyelewengan-penyelewengan hukum yang ada. Hal ini harus dihindari, apabila suatu aturan hukum dapat disimpangi, maka akan banyak aturan-aturan hukum lainnya yang dapat disimpangi. Hal ini akan menyebabkan banyak ketidakteraturan dalam masyarakat.

Sunaryati Hartono juga mengatakan bahwa:

"Hukum adalah sebagai sarana penegak keadilan. Apabila kreditur diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi tanpa melalui pengadilan di mana proses eksekusi tanpa melalui pengadilan yang ada saat ini, sering kali prosesnya sangat sederhana, maka hal ini akan memberikan rasa tidak adil kepada debitur karena haknya akan dicerderai."⁹⁷

Sebenarnya sah saja eksekusi hak tanggungan dilakukan di luar pengadilan, namun harus ada pengaturan dan prosedurnya terlebih dahulu. Apabila dua tujuan hukum di atas dilanggar, maka tujuan hukum yang lain menyatakan bahwa hukum sebagai sarana pembangunan tidak akan tercapai. Apabila tidak dapat tercapai, maka pembangunan yang ada saat ini tidak akan bertahan lama, karena pembangunan tanpa hukum akan menyebabkan kekacauan.

d. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000

Antara Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 (UU No. 19/1959) dengan Undang-Undang Nomor 19 tahun 2000 (UU No. 19/2000) tentulah terdapat persamaan dan perbedaan. Persamaan yang terdapat di antara kedua undang-undang tersebut antara lain adalah:

- 1) Surat paksa mempunyai kekuatan *executorial* dan kedudukan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mem-

⁹⁷ *Ibid.*, h. 23.



- punyai hukum tetap (tidak dapat dilakukan banding). Hal ini diatur di dalam Pasal 3 ayat 2 UU No. 19/1959 dan Pasal 7 ayat (1) UU No. 19/2000.
- 2) Proses pemberitahuan surat paksa oleh jurusita. Pada kedua undang-undang tersebut, proses pemberitahuan oleh jurusita pada dasarnya sama, akan tetapi pada undang-undang yang baru lebih jelas. Hal ini diatur dalam Pasal 6 UU No. 19/1959 dan Pasal 10 UU No. 19/2000.
 - 3) Penyitaan dilaksanakan oleh jurusita pajak dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya oleh dua orang yang telah dewasa, penduduk Indonesia, dikenal oleh jurusita pajak dan dapat dipercaya. Hal ini diatur dalam Pasal 9 ayat 2 UU No. 19/1959 dan Pasal 12 ayat 2 UU No. 19/2000.
 - 4) Barang bergerak milik penanggung pajak yang dikecualikan dari penyitaan. Pada kedua undang-undang tersebut, barang bergerak milik penanggung pajak dikecualikan dari penyitaan pada dasarnya sama. Hal ini diatur dalam Pasal 9 ayat 4 UU No. 19/1959 dan Pasal 15 ayat (1) UU No. 19/2000.
 - 5) Dalam hal hasil lelang sudah mencapai jumlah yang cukup untuk melunasi biaya penagihan pajak dan utang pajak, pelaksanaan lelang dihentikan walaupun barang yang akan dilelang masih ada, dan sisa barang beserta kelebihan uang hasil lelang dikembalikan (oleh pejabat) kepada penanggung pajak segera setelah pelaksanaan lelang. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat 5 UU No. 19/1959 dan Pasal 2 ayat 3 UU No. 19/2000.

Adapun perbedaan yang terdapat di antara kedua undang-undang tersebut cukup banyak. Perbedaan-perbedaan penting yang terdapat di antara kedua undang-undang tersebut adalah:

- 1) Mengenai surat paksa, perbedaan yang ada yaitu:
 - a) Pada Pasal 3 ayat (1) UU No. 19/1959 disebutkan surat paksa berkala kata-kata “Atas Nama Keadilan”, sedangkan pada Pasal 7 ayat (1) UU No. 19/2000 disebutkan surat paksa berkepala kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan ke-Tuhanan Yang Maha Esa.”
 - b) Pada UU No. 19/2000 diatur mengenai alasan-alasan dikeluarkan surat paksa (Pasal 8) dan mengenai surat paksa peng-



ganti (Pasal 9), sedangkan UU No. 19/1959 hal tersebut belum diatur.

- 2) Mengenai jurusita perbedaan yang ada yaitu:
 - a) Pada Pasal 1 butir c UU No. 19/1959 disebutkan jurusita adalah petugas yang ditunjuk oleh atau atas kuasa Menteri Keuangan untuk melaksanakan Surat Paksa, sedangkan pada Pasal 1 bagian 6 UU No. 19/2000 disebutkan bahwa jurusita adalah pelaksanaan tindakan penagihan pajak yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.
 - b) Pada Pasal 5 UU No. 19/2000 diatur secara terperinci mengenai tugas, kelengkapan identitas, kewenangan tugas, bantuan yang dapat diminta, dan wilayah kerja Jurusita Pajak, sedangkan pada UU No. 19/1959 hal-hal tersebut belum diatur.
- 3) Pada UU No. 19/2000 diatur mengenai penagihan seketika dan sekaligus (Pasal 6), sedangkan pada UU No. 19/1959 hal tersebut belum diatur.
- 4) Mengenai penyitaan, perbedaan yang ada yaitu:
 - a) Pada UU No. 19/2000 diatur lebih lanjut mengenai penyitaan yang tetap dapat dilaksanakan tanpa kehadiran Penanggung Pajak, Berita Acara Pelaksanaan Sita yang tetap mempunyai kekuatan mengikat meskipun penanda tangannya ditolak oleh Penanggung Pajak, dan mengenai penempelan salinan Berita Acara Pelaksanaan Sita dan segel sita pada barang yang disita (Pasal 12 ayat 4-8). Adapun, pada UU No. 19/1959 hal-hal tersebut belum diatur.
 - b) Pada UU No. 19/2000 terdapat ketentuan-ketentuan mengenai:
 - (1) Objek sita berada di luar wilayah kerja Pejabat yang menerbitkan Surat Paksa (Pasal 20).
 - (2) Penyitaan tambahan (Pasal 21)
 - (3) Pencabutan sita (Pasal 22)
- 5) Mengenai pelelangan, perbedaan yang ada yaitu:
 - a) Pada Pasal 25 ayat (1) UU No. 19/2000 disebutkan dengan tegas bahwa penjualan secara lelang terhadap barang yang disita dilaksanakan melalui Kantor Lelang, sedangkan pada Pasal 11 ayat (1) UU No. 19/1959 disebutkan bahwa penjualan



barang yang disita ditentukan oleh pelaksanaan.

- b) Pada Pasal 16 ayat (1) UU No. 19/2000 disebutkan bahwa penjualan secara lelang terhadap barang yang disita dilaksanakan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari setelah pengumuman lelang melalui media masa, sedangkan pada Pasal 11 ayat 6 UU No. 19/1959 disebutkan bahwa penjualan dilakukan sebelum hari ke-8 (setelah 7 hari) sesudah barang tersebut disita.
 - c) Pada UU No. 19/2000 Pasal 27 diatur mengenai lelang yang tepat dapat dilaksanakan walaupun keberatan yang diajukan oleh wajib pajak belum memperoleh keputusan keberatan, lelang yang tetap dapat dilaksanakan tanpa kehadiran Penanggung Pajak, dan pembatalan lelang. Adapun, pada UU No. 19/1959 hal-hal tersebut belum diatur.
- 6) Pada UU No. 19/2000 terdapat bab khusus mengenai gugatan, sedangkan pada UU No. 19/1959 hal tersebut tidak diatur dalam bab khusus.

Adapun mengenai gugatan, perbedaan yang ada, yaitu pada Pasal 37 ayat (1) UU No. 19 /2000 disebutkan bahwa gugatan Penanggung Pajak terhadap Pelaksanaan Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan penyitaan atau pengumuman lelang hanya dapat diajukan kepada Badan Peradilan Pajak. Adapun pada Pasal 13 ayat (1) UU No. 19/1959 disebutkan bahwa sangahan Penanggung Pajak terhadap pelaksanaan sita, diajukan kepada hakim Pengadilan Negeri. Kemudian, pada Pasal 37 ayat 2 UU No. 19/2000 diatur mengenai jangka waktu pengajuan gugatan, dan tidak tertundanya pelaksanaan penagihan pajak atas gugatan tersebut.

- 7) Pada UU No. 19/2000 terdapat bab tentang ketentuan khusus yang belum terdapat Pada UU No. 19/1959, mengenai:
 - a) Permohonan Pembetulan atau penggantian oleh Penanggung Pajak kepada Pejabat terhadap Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus, Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Surat Perintah Penyanderaan, dan Pengumuman Lelang yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan atau kekeliruan (Pasal 39).
 - b) Tidak dapat atau tidak berhaknya wajib pajak menuntut pe-



ngembalian barang yang telah dilelang apabila setelah pelaksanaan lelang wajib pajak memperoleh keputusan keberatan atau putusan banding yang mengakibatkan utang pajak menjadi berkurang sehingga menimbulkan kelebihan pembayaran pajak (Pasal 40).

c) Kedaluwarsa (Pasal 41).

e. **Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara**

Dalam Pasal 10 dan 13 disebutkan, sebagai berikut:

Pasal 10:⁹⁸

- (1) Setelah dirundingkan oleh Panitia dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh Ketua Panitia dan penanggung utang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung utang untuk melunasinya.
- (2) Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu keputusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, untuk mana pernyataan bersama itu berkepalala "Atas Nama Keadilan ".

Pasal 13:

- (1) Selama Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan Peraturan ini belum dibentuk, maka Panitia Penyelesaian Piutang Negara berdasarkan keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Kpts/Peperpu/0241/1958 dan No. Kpts/Peperpu/0242/1958 berikut Instruksi Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Instr./Peperpu/032/1958 menjalankan tugas Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan Peraturan ini.
- (2) Semua tindakan tentang piutang-piutang Negara beserta akibat-akibatnya yang dilakukan oleh Panitia Penyelesaian Piutang Negara berdasarkan Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat Nomor: Kpts/Peperpu/0241/1958 dan Instruksi Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat Nomor: Instr./Peperpu/032/1958 tetap berlaku, hingga diubah oleh Panitia Urusan Piutang Negara ini.

⁹⁸ Lihat Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13.



f. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara

Menginstruksikan:⁹⁹

Kepada:

- Semua Menteri;
- Para Ketua/Pimpinan dari Lembaga/Badan Negara;
- Para Pimpinan Perusahaan Negara/Daerah;
- Para Pimpinan Badan Usaha Negara Semi Pemerintah.

Untuk:

PERTAMA : Melaksanakan penjualan dan/atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai Negara berdasarkan peraturan Lelang Negara (Vendu Reglement Stbl. 1908 No. 189 jo. Stbl. 1940 No. 6).

KEDUA : Penjualan dan/atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai Negara yang tidak dilakukan secara lelang melalui Kantor Lelang Negara, hanya dapat dibenarkan setelah mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

KETIGA : Semua Badan Pemerintah atau Semi Pemerintah, Yayasan milik Pemerintah, Perusahaan Negara, Perusahaan milik Daerah wajib menghindahkan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Instruksi Presiden ini.

Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Instruksi Presiden ini dikenakan tindakan administratif atau sanksi-sanksi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Instruksi Presiden ini akan ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Keuangan. Instruksi Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dengan penuh rasa tanggung jawab.

Pusat Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) telah dituntut untuk meningkatkan komitmen dalam pengelolaan BMN di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum, baik dalam rangka penatausahaan, pengamanan, perkuatan, maupun pengamanan terhadap seluruh BMN yang cukup besar. Namun tidak bisa dimungkiri, bahwa dalam usahanya banyak ditemui berbagai macam permasalahan seputar

⁹⁹ Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara.



pengelolaan BMN.¹⁰⁰

Manajemen aset di Indonesia telah memiliki dasar hukum yang jelas yaitu UU No. 1/2004 tentang Perbendaharaan Negara yang ditindaklanjuti PP No. 27/2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 85 menyebutkan agar dilakukan inventarisasi atas BMN/D (barang milik negara/daerah), khusus berupa tanah dan/atau bangunan yang berada di kementerian/lembaga minimal sekali dalam 5 tahun. Adapun untuk selain tanah dan/atau bangunan hal itu merupakan kewenangan dan menjadi domain/tanggung jawab masing-masing Menteri/Pimpinan Lembaga selaku Pengguna Barang. Oleh sebab itu, Pemerintah melalui Menteri Keuangan selaku BUN (Pengelola Barang), menginstruksikan kepada Dirjen Kekayaan Negara, sebagai unit organisasi yang vital dalam pengelolaan BMN, agar menjadi terdepan mewujudkan *best practices* tata kelola barang milik/kekayaan negara dengan langkah pencatatan, inventarisasi dan revaluasi aset/kekayaan negara yang diharapkan akan mampu memperbaiki/menyempurnakan administrasi pengelolaan BMN yang ada saat ini.

g. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Pengaturan perjanjian kredit secara umum diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata tentang pinjam-meminjam dan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka (11) yang mengatur tentang pengertian kredit dan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, dalam praktiknya perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis yang diatur dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 yang menginstruksikan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian yang jelas antara bank dan nasabah. Adapun pengaturan pelaksanaan pemberian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan haruslah disertai pembebanan hak tanggungan

¹⁰⁰ Permasalahan-permasalahan tersebut antara lain Undang-Undang Nomor 17/2003 tentang Keuangan Negara, Undang-Undang Nomor 01/2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 06/2006 tentang Pengelolaan Badan Milik Negara/Daerah, Permen Keuangan Nomor 120/PMK.06/2007 tentang Penatausahaan BMN, dan PMK Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan BMN (Pusat Komunikasi Publik Kementerian Pekerja Umum. 2005. Dalam Artikel *permasalahan Seputar Pengelolaan Barang Milik Negara*.



yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dijelaskan hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh kreditur dan debitur agar dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut tidak ada yang dirugikan salah satu pihaknya dan tentunya mempunyai kepastian hukum yang jelas.¹⁰¹

Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan menggunakan akta autentik yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh dan di hadapan PPAT, kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) kabupaten atau kotamadya, Kantor Badan Pertanahan mencatatnya dalam Buku tanah hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat digunakan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan jika terjadi kredit macet. Jika terjadi kredit macet, maka akibat yang timbul jika tidak dilakukan pendaftaran jaminan hak tanggungan yaitu akan menimbulkan hilangnya hak bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan dan tidak ada kekuatan hukum yang mengikat atau melindungi bank untuk mengambil pelunasan utang debitur dari penjualan secara lelang. Apabila telah dilakukan pendaftaran jaminan hak tanggungan akan berlaku sebaliknya dan ada perlindungan hukum yang kuat bagi bank dalam hal pembuktian untuk pelunasan utang debitur sehingga bank tidak mengalami kerugian yang diakibatkan oleh debitur.¹⁰²

h. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

UUHT merupakan upaya unifikasi lembaga hukum jaminan. Undang-undang ini memberikan hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cedera janji (wanprestasi) untuk dieksekusi melalui proses yang singkat dan sederhana, yang pada dasarnya dapat dilakukan dengan cara lelang dan tidak melalui fiat

¹⁰¹ Arya Manggala Yudha, "Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember", Universitas Jember, 2014, h. 34.

¹⁰² *Ibid.*



eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.¹⁰³

Berdasarkan Pasal 20 UUHT, alternatif penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga alternatif. Alternatif **pertama**, yaitu dengan cara penjualan lelang objek hak tanggungan atas kekuatan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama. Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT ini sebenarnya sejalan dengan yang telah diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tentang *Beding Van Eiggenmachtige Verkoop* pada lembaga *hypotheek*, berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut ditegaskan kembali bahwa dalam hal pada Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama dapat langsung menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KP-KNL). Janji tersebut diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT ini harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) agar kreditur pemegang hak tanggungan pertama dapat atau berhak melakukan penjualan lelang atas kekuasaan sendiri.

Alternatif **kedua**, yaitu dengan cara lelang objek hak tanggungan melalui pengadilan. Pengertian dari alternatif ini adalah apabila debitur cedera janji dan menolak atau bahkan melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT tersebut, maka Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT ditentukan bahwa berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya menurut Pasal 26 UUHT dan penjelasannya. Pelaksanaan eksekusi ini didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.

¹⁰³ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Surat Edaran Nomor: SE/23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan*, butir 2.



Dengan demikian prosedur yang ditempuh adalah melalui lelang hak tanggungan dengan bantuan pengadilan negeri. Adapun prosedurnya diawali dengan permohonan dari kreditur kepada pengadilan negeri untuk melakukan eksekusi hak tanggungan. Apabila pengadilan negeri menerima permohonan tersebut, maka pengadilan negeri akan menindaklanjuti dengan menerbitkan *aanmaning/te-guran*, penetapan sita yang diikuti dengan penyitaan agunan dan mengeluarkan penetapan lelang. Selanjutnya pengadilan negeri akan mengajukan permohonan lelang hak tanggungan tersebut ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Adapun alternatif **ketiga** ialah penjualan di bawah tangan. Sarana hukum dengan melakukan penjualan di bawah tangan ini dimungkinkan berdasarkan ketentuan pada Pasal 20 ayat (2) UUHT. Alternatif ini kiranya cukup berat untuk dilaksanakan karena untuk dapat menggunakan alternatif ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Harus ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan;
- 2) Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- 3) Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan;
- 4) Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat;
- 5) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan tiga alternatif tersebut dua di antaranya menggunakan institusi lelang, yang merupakan salah satu institusi publik. Namun dari tiga alternatif tersebut, ternyata secara yuridis, eksekusi hak tanggungan menurut penulis praktis hanya dapat dilakukan menurut pertolongan/bantuan hakim. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 26 UUHT dan penjelasannya, Pasal 26 yang menyatakan bahwa, "Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berla-



kunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”, sedangkan penjelasan Pasal 26 menyatakan bahwa “Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan Pasal 258 *Reglement Acara Hukum* untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura Staatblad 1927-227*).”

i. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, keberadaan praktik fidusia di Indonesia dilandaskan kepada yurisprudensi dari Hoge Raad Belanda yang dikenal sebagai putusan *Bier Brouwerij Arrest*, di mana hakim untuk pertama kali mengesahkan adanya mekanisme penjaminan seperti tersebut.¹⁰⁴ Dan juga sedikit sekali panduan yang dapat dipegang sebagai referensi bagi keberlakuan instrumen fidusia. Yang patut dicatat adalah beberapa yurisprudensi seperti putusan Mahkamah Agung (MA) No. 372 K/Sip/1970 atas perkara BNI cabang Semarang vs. Lo Ding Siang, serta putusan No. 1500K/Sip/1978 atas perkara BNI 1946 melawan Fa Megaria yang mengakui fidusia sebagai suatu instrumen jaminan.

Suatu jaminan fidusia untuk dapat memberikan hak istimewa atau hak preferensi bagi pemegangnya, maka jaminan fidusia tersebut harus dibuat dalam bentuk Akta Jaminan Fidusia di hadapan Notaris dan didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia, sehingga apabila debitur cedera janji, maka kreditur sebagai penerima fidusia mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya dalam rangka pelunasan utang debitur.

Dalam hubungan utang-piutang, di mana ada kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi dari kreditur, hubungan hukum akan lancar terlaksana jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya. Namun dalam hubungan utang-piutang yang sudah

¹⁰⁴ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 60.



dapat ditagih (*opeisbaar*), jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (hak *verhaal*; hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan.¹⁰⁵

Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, debitur dalam keadaan lalai dan karenanya wanprestasi, apabila telah disomasi (ditegur), tetap saja tidak memenuhi kewajibannya dengan baik atau kalau ia demi perikatannya sendiri, harus dianggap lalai setelah lewatnya waktu yang ditentukan.

Di dalam UUJF tidak dipakai istilah wanprestasi tetapi cedera janji, sebagaimana diatur pada Pasal 15 ayat (3) yang berbunyi, apabila debitur cedera janji, penerima fidusia mempunyai hak menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.

Selanjutnya pelaksanaan eksekusinya diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUJF, yaitu apabila debitur atau pemberi fidusia cedera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Pelaksanaan title eksekutorial oleh Penerima Fidusia;
- 2) Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- 3) Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Dalam praktiknya, sungguh pun tidak disebutkan dalam UUJF, tetapi tentunya pihak kreditur dapat menempuh prosedur eksekusi biasa lewat gugatan biasa ke pengadilan.¹⁰⁶

Salah satu syarat agar suatu fiat eksekusi dapat dilakukan adalah bahwa dalam akta tersebut terdapat irah-irah yang berbunyi: “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.” Dan yang dimaksud suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti, yakni dengan cara meminta “fiat” dari Ketua Pengadilan, ya-

¹⁰⁵ Sri Soedewi Masjchon Sofwan, *Beberapa Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1980, h. 31.

¹⁰⁶ Munir Fuady, *Op. cit.*, h. 62.



itu memohon penetapan dari Ketua Pengadilan untuk melakukan eksekusi. Kedua, eksekusi fidusia secara parate eksekusi lewat pelelangan umum (di kantor lelang), dan dapat dilakukan tanpa melibatkan Pengadilan. Ketiga, eksekusi fidusia secara parate eksekusi (mengeksekusi tanpa lewat Pengadilan) dengan cara menjual benda yang menjadi objek fidusia secara di bawah tangan. Adapun syarat-syaratnya sebagai berikut:

- 1) Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima fidusia;
- 2) Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak;
- 3) Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- 4) Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan;
- 5) Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis.¹⁰⁷

j. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998 tentang Kepailitan

Putusan pernyataan pailit mengakibatkan harta kekayaan debitur dimasukkan dalam harta pailit sejak putusan tersebut dikeluarkan. Undang-Undang Kepailitan tidak memberi ketentuan yang *eksplisit* mengenai berubahnya status harta debitur menjadi harta pailit setelah adanya putusan pernyataan pailit. Hal itu hanya tersirat dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Kepailitan. Istilah harta pailit dipakai dalam berbagai pasal Undang-Undang Kepailitan.¹⁰⁸ Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan (Pasal 21 UU Nomor 37 Tahun 2004). Ada dua macam harta debitur yang tidak termasuk harta pailit. Harta tersebut adalah harta debitur yang dimaksudkan dalam Pasal 21 UU Nomor 37 Tahun 2004 dan harta bukan milik debitur¹⁰⁹ 148 dan 149). Selain dua macam tersebut, juga tidak termasuk harta pailit adalah harta debitur yang telah menjadi jaminan utang kreditur *separatis*. Harta yang bukan

¹⁰⁷ *Ibid.*

¹⁰⁸ Sutan Reny Syahdeini, (2002), *Hukum Kepailitan*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, h. 189.

¹⁰⁹ Munir Fuady, *Hukum Pailit*, Citra Aditya Bakti, Bandung. (2005), h. 148-149.



milik debitur tetapi berada dalam pengawasannya, antara lain harta dengan kontrak pinjam pakai, titipan, sewa menyewa, *leasing*, jaminan *fidusia*, hak *retensi*, atau hak *retensi* kepemilikan.)¹¹⁰ Pengurusan harta pailit dilakukan oleh kurator yang ditetapkan dalam putusan pernyataan pailit tersebut. Pelaksanaan pengurusan harta pailit oleh kurator bersifat seketika, berlaku saat itu juga terhitung sejak putusan pailit diucapkan. Dalam melakukan pengurusan harta pailit, kurator dengan persetujuan hakim pengawas dapat meminta penyegehan harta pailit kepada pengadilan. Penyegehlannya dilakukan oleh jurusita dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang salah satunya wakil dari pemerintah daerah setempat (Pasal 100 ayat (1) dan 20 UU Nomor 37 Tahun 2004). Salah satu tugas kurator dalam melakukan pengurusan harta pailit adalah penjualan harta tersebut. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 dalam Pasal 185 mengintrodusir dua cara penjualan harta pailit (aset-aset debitur), menjual di depan umum dimaksudkan di bawah tangan dengan izin hakim pengawas.

Menjual di depan umum dimaksudkan bahwa penjualannya dilakukan oleh kantor lelang dalam hal ini pejabat lelang. Adapun menjual di bawah tangan dapat dengan berbagai cara antara lain lewat negosiasi, tender bebas atau tender terbatas, iklan di surat kabar, pemakaian agen penjualan profesional. Penjualan di bawah tangan harta pailit merupakan penjualan tanpa terlibatnya pejabat kantor lelang. Penjualan harta pailit oleh kurator dapat terjadi karena alasan bahwa hasil penjualan tersebut untuk menutupi ongkos kepailitan, penahanan barang mengakibatkan kerugian, harta pailit tersebut tidak diperlukan untuk kelangsungan usaha debitur. Penjualan harta pailit oleh kurator juga dapat terjadi bahwa penjualan tersebut dalam masa penangguhan pelelangan jaminan utang atau penjualan tersebut dalam rangka pemberesan harta pailit.¹¹¹

Pada dasarnya penjualan harta pailit harus dilakukan secara penjualan lelang. Salah satu dasar hukum lelang Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 507/KMK 01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 1 angka 1 ketentuan tersebut disebutkan lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum termasuk

¹¹⁰ *Ibid.*, h. 150.

¹¹¹ *Ibid.*, h. 156.



melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga semakin meningkat atau menurun atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan mengumpulkan para peminat.

Lelang adalah penjualan yang dilakukan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran lisan untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau menurun dan/atau dengan penawaran tertutup atau tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli. Dikenal ada beberapa macam/jenis lelang, lelang eksekusi merupakan lelang dalam rangka pelaksanaan putusan/penetapan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Lelang non-eksekusi merupakan lelang barang milik negara. Lelang eksklusif merupakan lelang yang harga penawarannya tidak tercantum harga lain-lain. Lelang inklusif merupakan lelang yang harga penawarannya tercantum harga-harga yang lainnya. Lelang tertutup merupakan lelang yang dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup. Lelang terbuka merupakan lelang yang dilakukan secara lisan dengan penawaran harga meningkat atau menurun. Menurut ketentuan Pasal 3 Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor: 42/PN/2000 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, bahwa terdapat 14 (empat belas) macam lelang penghapusan barang milik pemerintah, lelang *fidusia*, lelang penghapusan barang milik BUMN/BUMD, lelang bea dan cukai, lelang eksekusi putusan pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang barang tamposan, lelang barang sitaan berdasarkan Pasal 45 KUHP, lelang barang umum, lelang kayu perum perhutani, lelang kepailitan, lelang barang bukti yang tidak diambil oleh yang berhak, lelang sukarela, dan lelang hak tanggungan. Pelelangan harta pailit merupakan lelang eksekusi putusan pengadilan niaga. Permohonan lelang tersebut diajukan kurator untuk kepentingan para kreditur *konkuren*. Permohonan tersebut ditujukan kepada kantor pelayanan piutang dan lelang negara (KP2LN) dengan melampirkan salinan putusan pailit, salinan penetapan sebagai kurator, salinan daftar harta pailit yang akan dilelang, bukti kepemilikan/harta dan nilai limit harta pailit yang dilelang.¹¹²

¹¹² *Ibid.*



Terhadap permohonan lelang tersebut kantor lelang akan menetapkan saat lelang dilaksanakan. Sebelum pelelangan dilakukan, maka harus diumumkan oleh kurator melalui surat kabar berita setempat, jika tempat barang tersebar maka dapat diumumkan melalui surat kabar harian yang dikehendaki kurator. Apabila barangnya lebih dari tiga macam, maka cukup diumumkan melalui surat kabar berita di Jakarta. Jika yang akan dilelang barang tetap, maka pengumumannya 2 (dua) kali dan berselang 15 (lima belas) hari pengumuman pertama dan pengumuman kedua. Pengumuman kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. Apabila akan dilelang barang bergerak, maka pengumuman lelang selambat-lambatnya 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang. Perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang/calon pembeli lelang, kecuali orang-orang yang dilarang oleh peraturan, misalnya hakim, jaksa, jurusita, notaris, pejabat lelang, panitia lelang, pegawai dan kepala kantor lelang yang sedang menangani barang yang akan dilelang. Selain pihak-pihak tersebut kurator juga tidak boleh menjadi pembeli lelang. Setiap pelaksanaan lelang harus ada harga limit atas barang yang akan dilelang dan ditentukan oleh pemohon lelang. Harga tersebut merupakan pedoman bagi pejabat lelang untuk menunjukkan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui harga limit sebagai pembeli/pemenang lelang. Pelelangan barang bergerak dilakukan di tempat barang berada, sedangkan pelelangan barang tidak bergerak dilakukan di tempat yang diinginkan pemohon lelang, namun masih dalam wilayah kerja KP2LN. Adapun salah satu kewajiban pemohon lelang menyerahkan barang dan dokumennya kepada pemenang lelang dan salah satunya menerima harga lelang dari pemenang lelang. Adapun salah satu kewajiban pemenang lelang membayar pokok lelang bea lelang dan pojok/pungutan lainnya dan salah satu haknya mendapatkan barang dan bukti pelunasan harga dan dokumen barang. Hasil penjualan harta pailit, baik penjualan di bawah tangan maupun secara lelang, setelah diambil untuk bea lelang honor/imbalan jasa kurator, dan biaya-biaya lainnya, maka oleh kurator dibagi kepada para kreditur *konkuren* secara berimbang atau pro rata yang telah diverifikasi utangnya sebagai pembayaran utang para kreditur tersebut. Jika utang para kreditur *konkuren*



masih tersisa, maka di kemudian hari debitur tetap berkewajiban melunasinya. Apabila semua utang kreditur *konkuren* telah lunas, maka debitur dapat memohon rehabilitasi kepada pengadilan niaga yang telah mengucapkan putusan pernyataan pailit. Apabila hasil penjualan harta pailit setelah dilunasi utang para kreditur konkuren ada sisanya, maka sisa tersebut oleh kurator diserahkan kepada debitur pailit tersebut.¹¹³

Untuk mengakomodasi pentingnya LPS, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyebutkan secara eksplisit urgensi keberadaan LPS yaitu dalam Pasal 1 angka 24 yang berbunyi “Lembaga Penjamin Simpanan adalah badan hukum yang menyelenggarakan kegiatan penjaminan simpanan nasabah penyimpan melalui skim asuransi, dana penyangga, atau skim lainnya.”

Pasal 37B Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merupakan pasal yang secara tegas menyebutkan keberadaan LPS. Dalam pasal itu dirumuskan:

- (1) Setiap bank wajib menjamin dana masyarakat yang disimpan pada bank yang bersangkutan.
- (2) Untuk menjamin simpanan masyarakat pada bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibentuk Lembaga Penjamin Simpanan.
- (3) Lembaga Penjamin Simpanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berbentuk badan hukum Indonesia.
- (4) Ketentuan mengenai penjaminan dana masyarakat dan Lembaga Penjamin Simpanan diatur lebih dalam Peraturan Pemerintah.

Lebih lanjut, dalam Penjelasan Pasal 37B ayat (2) disebutkan:

Pembentukan lembaga penjamin simpanan diperlukan dalam rangka melindungi kepentingan nasabah dan sekaligus meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada bank.

Dalam menyelenggarakan penjaminan simpanan dana masyarakat pada bank, Lembaga Penjamin Simpanan dapat menggunakan:

- a. Skim dana bersama.
- b. Skim asuransi.
- c. Skim lainnya yang disetujui oleh BI.

LPS bekerja menjalankan dua fungsi, yaitu menjamin simpanan nasabah perbankan dan turun aktif memelihara stabilitas sistem

¹¹³ *Ibid.*



perbankan, dalam pelaksanaan program penjaminan, LPS bukanlah bertugas untuk mengembalikan sepenuhnya dana nasabah yang tersimpan dalam bank tersebut, namun berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2008 tentang Besaran Nilai Simpanan Yang Dijamin Lembaga Penjamin Simpanan maka besaran jaminan simpanan yang diberikan oleh LPS yaitu paling banyak Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), jadi apabila nasabah mempunyai dana di bawah atau hingga Rp 2 miliar, tentu sepenuhnya akan menjadi tanggung jawab LPS untuk pengembalian dana tersebut, namun bila jumlah simpanan nasabah melebihi Rp 2 miliar, maka yang dibayarkan oleh LPS hanya sejumlah Rp 2 miliar, sisanya akan dibayarkan dengan menunggu penjualan aset kekayaan bank yang bersangkutan.

Nasabah penyimpan dana yang mengalami likuidasi seperti tersebut di atas, begitu LPS sudah mengumumkan di 2 surat kabar harian, maka para nasabah penyimpan tersebut dapat mengajukan pengembalian dana nasabahnya pada bank yang telah ditunjuk oleh LPS. Prosedur pengembalian dananya yaitu Bank dalam kasus ini yang ditunjuk adalah PT BRI akan membuka loket khusus untuk pengembalian dana nasabah bank yang dilikuidasi. Pihak nasabah datang ke loket tersebut dengan membawa bukti kepemilikan simpanan, identitas yang masih berlaku sesuai dengan data simpanannya pada bank yang bersangkutan, dokumen pendukung lainnya, dan juga surat keterangan dari Tim Likuidasi sebagai dokumen tambahan untuk disampaikan ke bank pembayar dalam rangka pengajuan dan pembayaran klaim simpanan layak bayar. Begitu pihak PT BRI melakukan pencocokan data, maka dana nasabah dapat dicairkan hari itu juga. Bagi nasabah yang mempunyai dana di bawah Rp 2 miliar sampai maksimal Rp 2 miliar, akan segera hari itu juga bisa mendapatkan dananya kembali. Namun bagi yang mempunyai dana lebih dari Rp 2 miliar, maka sisa atas pengembalian dananya dengan menunggu penjualan aset dan pemberesan yang dilakukan oleh Tim Likuidasi LPS. Jangka waktu pengajuan klaim penjaminan oleh nasabah penyimpan kepada LPS adalah 5 tahun sejak izin usaha bank dicabut.

Adanya perjanjian penyimpanan antara bank dan nasabah penyimpan dana, maka ada perlindungan hukum yang timbul bagi



nasabah penyimpan dana apabila bank tidak mampu lagi menjalankan usahanya (bank gagal) dan berujung pada likuidasi, untuk menyelesaikan seluruh kewajiban dan pembubaran badan hukum bank yang dilikuidasi, maka penyelesaiannya dilakukan oleh Lembaga Penjamin Simpanan. Dalam kaitannya dengan perlindungan kepentingan nasabah bank, pembentukan lembaga penjamin simpanan merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh pemerintah, walaupun LPS belum dapat sepenuhnya memberikan perlindungan terhadap dana nasabah tersebut, karena peraturan mengenai besaran nilai simpanan yang dijamin oleh LPS yaitu sebesar Rp 2 miliar per nasabah bank. Jadi bila nasabah mempunyai simpanan di atas Rp 2 miliar, kelebihannya tersebut tidaklah dijamin oleh LPS, namun menunggu penjualan aset dan pertanggungjawaban dari pengurus dan pemegang saham bank yang bersangkutan.

Pada bank yang dilikuidasi LPS mengambil tindakan yaitu:

- 1) Membubarkan badan hukum bank tersebut.
- 2) Membentuk tim likuidasi yang ditunjuk langsung oleh LPS, dengan meminta pertimbangan kepada BI.
- 3) Menetapkan status bank tersebut sebagai “Bank dalam Likuidasi.”
- 4) Menonaktifkan seluruh direksi dan dewan komisaris bank tersebut.

Setelah pembentukan tim likuidasi, LPS kemudian melakukan pemberesan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan pembubaran badan hukum bank serta melakukan pemberesan aset dan kewajiban bank.

Pembayaran klaim penjaminan nasabah penyimpan dana pada BANK yang dilikuidasi di Bali, LPS melakukan rekonsiliasi dan verifikasi terlebih dahulu atas data simpanan dan informasi lainnya untuk menetapkan simpanan yang layak bayar dan tidak layak bayar. Rekonsiliasi dan verifikasi tersebut diselesaikan LPS paling lama 90 hari sejak tanggal pencabutan izin usaha. Setelah dilikuidasi, LPS akan mengambil alih dan menjalankan segala hak dan wewenang pemegang saham, termasuk hak dan wewenang RUPS. Rekonsiliasi dan verifikasi dilakukan secara bertahap dimulai dari rekening yang lebih mudah diverifikasi. Dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai posisi kewajiban bank dan kejelasan tanggung jawab Tim Liku-



idasi, ditetapkan bahwa pelaksanaan likuidasi bank tersebut wajib diselesaikan dalam jangka waktu paling lambat 2 tahun terhitung sejak tanggal pembentukan Tim Likuidasi. Dalam hal likuidasi bank tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu tersebut maka penjualan harta bank dalam likuidasi dilakukan secara lelang.

2. Peraturan Khusus

Peraturan khusus yaitu peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang lelang, yaitu:

a. **Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Stbl. 1941: 3 tanggal 1 April 1908**

Pasal 2:

(s.d.u. dg. S. 1917-262; S.1940-56jo. S. 1941-3.) Lelang yang diadakan oleh orang yang dikuasakan oleh juru lelang, dianggap dilakukan oleh juru lelang sendiri.

Pasal 3:

(s.d.u. dg. S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Juru lelang terbagi atas dua kelas. Orang-orang dari golongan jabatan mana yang termasuk masing-masing kelas, hal itu ditetapkan oleh pemerintah (Gubernur Jenderal). Tempat kedudukan para juru lelang ditunjuk oleh Menteri Keuangan (Directeur van Financien), demikian pula tempat-tempat yang juga dianggap sebagai tempat kedudukan para juru lelang, sejauh mengenai pelaksanaan daftar biaya termaksud dalam Pasal 44 peraturan ini, Selanjutnya, harus ditentukan pula termasuk golongan manakah para pejabat termaksud dalam alinea kedua di atas, yaitu para juru lelang yang berkedudukan ditempat-tempat tersebut, di mana batas daerah masing-masing, dan para pejabat manakah yang ditugaskan untuk mengawasi setiap daerah tersebut.

Pasal 4:

(s.d.u. dg. S. 1940-537 jo. S. 1941-3.) Kecuali dalam hal yang ditetapkan pada alinea berikut, tagihan yang timbul dari penjualan yang dilakukan di hadapan juru lelang atas beban pembeli harus dibayar kepada pemerintah, yang wajib membayar hasil penjualan kepada penjual, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 34. Jika penjual mengadakan ketentuan di antara syarat-syarat penjualan, bahwa pembayaran oleh para pembeli tidak akan dilakukan kepada pemerintah, maka pemerintah tidak wajib membayar hasil lelang kepada penjual. (Vendu-regl. 19 dst., 21, 25, 31, 34, 42.)



Pasal 5

Barangsiapa ingin mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal ini kepada juru lelang, atau di tempat-tempat di mana ditempatkan pemegang buku, kepada pemegang buku, dengan memberitahukan pada hari atau hari-hari apa penjualan hendak diadakannya.

Permohonan-permohonan untuk itu harus ditulis dalam suatu daftar, yang dapat dilihat oleh orang-orang yang berkepentingan atas permintaan mereka.

Penjualan sedapat mungkin diadakan pada hari atau hari-hari yang diminta, dengan memperhatikan peraturan-peraturan khusus yang ditetapkan oleh pemerintah mengenai hal itu.

Bila dalam suatu hari permohonan yang diajukan lebih banyak daripada yang dapat dilaksanakan, maka permohonan-permohonan untuk hari tersebut dilaksanakan menurut urutan waktu; penjualan eksekusi dan penjualan perabot rumah tangga (inboedel) orang yang akan pindah mempunyai hak didahs.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.)

b. *Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Stbl. 1930: 84*

(s.d.u. dg. S. 1929-147.) Penjaminan dapat dilakukan dengan penyerahan buku tabungan pos sebagai gadai, asal saja jumlah tabungan tersebut paling tidak sama besar dengan jumlah kredit, atau surat-surat berharga atas tunjuk oleh atau berdasarkan peraturan pemerintah, yang nilainya harus melebihi jumlah kredit sekian persen menurut ketentuan peraturan pemerintah tersebut. (Vendu-instr. 13b, 13c; S. 1930-84.)

c. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak Tanggal 23 Mei 1997*

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Penerimaan Negara Bukan Pajak adalah seluruh penerimaan Pemerintah pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan;
2. Sumber daya alam adalah segala kekayaan alam yang terdapat di atas, di permukaan dan di dalam bumi yang dikuasai oleh Negara;
3. Badan adalah suatu bentuk badan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apa pun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis lembaga, dana pensiun, bentuk usaha tetap berupa cabang, perwakilan, atau agen dari perusahaan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia, serta bentuk badan usaha lainnya;



4. Instansi Pemerintah adalah Departemen dan Lembaga Non-Departemen;
5. Wajib Bayar adalah orang pribadi atau badan yang ditentukan untuk melakukan kewajiban membayar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang adalah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang harus dibayar pada suatu saat, atau dalam suatu periode tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.

BAB II JENIS DAN TARIF

Pasal 2

- (1) Kelompok Penerimaan Negara Bukan Pajak meliputi:
 - a. penerimaan yang bersumber dari pengelolaan dana Pemerintah;
 - b. penerimaan dari pemanfaatan sumber daya alam;
 - c. penerimaan dari hasil-hasil pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan;
 - d. penerimaan dari kegiatan pelayanan yang dilaksanakan Pemerintah;
 - e. penerimaan berdasarkan putusan pengadilan dan yang berasal dari pengenaan denda administrasi;
 - f. penerimaan berupa hibah yang merupakan hak Pemerintah;
 - g. penerimaan lainnya yang diatur dalam Undang-undang tersendiri.
- (2) Kecuali jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang ditetapkan dengan Undang-undang, jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang tercakup dalam kelompok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- (3) Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang belum tercakup dalam kelompok Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3

- (1) Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak ditetapkan dengan memperhatikan dampak pengenaan terhadap masyarakat dan kegiatan usahanya, biaya penyelenggaraan kegiatan Pemerintah sehubungan dengan jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang bersangkutan, dan aspek keadilan dalam pengenaan beban kepada masyarakat.
- (2) Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang menetapkan jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang bersangkutan.



BAB III PENGELOLAAN

Pasal 4

Seluruh Penerimaan Negara Bukan Pajak wajib disetor langsung secepatnya ke Kas Negara.

Pasal 5

Seluruh Penerimaan Negara Bukan Pajak dikelola dalam sistem Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Pasal 6

- (1) Menteri dapat menunjuk Instansi Pemerintah untuk menagih dan/atau memungut Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang.
- (2) Instansi Pemerintah yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib menyetor langsung Penerimaan Negara Bukan Pajak yang diterima ke Kas Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (3) Tidak dipenuhinya kewajiban Instansi Pemerintah untuk menagih dan/atau memungut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan menyetor sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 7

- (1) Instansi Pemerintah yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), wajib menyampaikan rencana dan laporan realisasi Penerimaan Negara Bukan Pajak secara tertulis dan berkala kepada Menteri.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyampaian rencana dan/atau laporan realisasi Penerimaan Negara Bukan Pajak diatur dengan Peraturan Pemerintah..

Pasal 8

- (1) Dengan tetap memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5, sebagian dana dari suatu jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dapat digunakan untuk kegiatan tertentu yang berkaitan dengan jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak tersebut oleh instansi yang bersangkutan.
- (2) Kegiatan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. penelitian dan pengembangan teknologi;
 - b. pelayanan kesehatan;
 - c. pendidikan dan pelatihan;
 - d. penegakan hukum;
 - e. pelayanan yang melibatkan kemampuan intelektual tertentu;
 - f. pelestarian sumber daya alam.



- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 9

- (1) Jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang ditentukan dengan cara:
 - a. ditetapkan oleh Instansi Pemerintah; atau
 - b. dihitung sendiri oleh Wajib Bayar.
- (2) Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutangnya ditentukan dengan cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 10

- (1) Penetapan jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang oleh Instansi Pemerintah terhadap Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) menjadi kedaluwarsa setelah 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak saat terutangnya Penerimaan Negara Bukan Pajak yang bersangkutan.
- (2) Ketentuan kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertunda apabila Wajib Bayar melakukan tindak pidana di bidang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Pasal 11

- (1) Wajib Bayar membayar jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Instansi Pemerintah atas permohonan Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Bayar yang bersangkutan untuk mengangsur atau menunda pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.

Pasal 12

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan jumlah, pembayaran termasuk angsuran dan penundaan pembayaran, dan penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 13

- (1) Instansi Pemerintah yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), dan Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), Wajib mengadakan pencatatan yang dapat menyajikan keterangan yang cukup untuk dijadikan



- dasar penghitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- (2) Pencatatan wajib diselenggarakan di Indonesia dalam satuan mata uang rupiah dan disusun dalam bahasa Indonesia atau mata uang asing dan bahasa asing yang diizinkan Menteri.
 - (3) Buku, catatan dan dokumen lainnya yang menjadi dasar perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan selama 10 (sepuluh) tahun.

BAB IV PEMERIKSAAN

Pasal 14

- (1) Terhadap Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) atas permintaan Instansi Pemerintah dapat dilakukan pemeriksaan oleh Instansi yang berwenang.
- (2) Terhadap Instansi Pemerintah yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) atas permintaan Menteri dapat dilakukan pemeriksaan khusus oleh instansi yang berwenang.
- (3) Permintaan Instansi Pemerintah untuk pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada:
 - a. hasil pemantauan Instansi Pemerintah terhadap Wajib bayar yang bersangkutan;
 - b. laporan dari pihak ketiga; atau
 - c. permintaan Wajib Bayar atas kelebihan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang.
- (4) Dalam rangka pemeriksaan, Instansi Pemerintah yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) sebagai pihak yang diperiksa wajib:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan catatan, dokumen yang menjadi dasar pencatatan serta dokumen lain yang berhubungan dengan kewajiban pembayaran Penerimaan Negara bukan Pajak yang Terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dipandang perlu dan membantu kelancaran pemeriksaan; dan/ atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (5) Dalam hal pejabat dari Instansi Pemerintah yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Dalam hal Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) tidak melakukan kewajiban



sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutangnya ditetapkan secara jabatan dan ditambah sanksi administrasi berupa denda sebesar 2 (dua) kali jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang.

Pasal 15

- (1) Dalam hal diperlukan keterangan atau bukti dari pihak lain dalam rangka pemeriksaan, pihak lain yang bersangkutan wajib memberikan keterangan atau seluruh bukti yang diminta atas dasar permintaan pemeriksa.
- (2) Dalam hal pihak lain tersebut adalah bank, pemberian keterangan atau bukti yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri.

Pasal 16

- (1) Hasil pemeriksaan terhadap Instansi Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) disampaikan kepada Menteri, dan Menteri memberitahukan hasil pemeriksaan tersebut kepada Instansi Pemerintah yang bersangkutan guna penyelesaian lebih lanjut.
- (2) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) terhadap Wajib Bayar untuk Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) disampaikan kepada Instansi Pemerintah untuk penetapan jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang Wajib Bayar yang bersangkutan.

Pasal 17

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) terdapat kekurangan pembayaran jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang terutang, Wajib Bayar yang bersangkutan wajib melunasi kekurangannya dan ditambah dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dari jumlah kekurangan tersebut.
- (2) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (2) terdapat kelebihan pembayaran jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang, jumlah kelebihan tersebut diperhitungkan sebagai pembayaran di muka atas jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang Wajib Bayar yang bersangkutan pada periode berikutnya.
- (3) Dalam hal terjadi pengakhiran kegiatan usaha Wajib Bayar, maka jumlah kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikembalikan kepada Wajib Bayar selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak dikeluarkan ketetapan kelebihan pembayaran.



- (4) Dalam hal pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan melampaui batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kelebihan pembayaran tersebut dikembalikan kepada Wajib Bayar dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

Pasal 18

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V KEBERATAN

Pasal 19

- (1) Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dapat mengajukan keberatan secara tertulis atas penetapan jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang dalam bahasa Indonesia kepada Instansi Pemerintah yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal penetapan.
- (2) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang dan pelaksanaan penagihan.
- (3) Instansi Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penelitian atas keberatan yang diajukan setelah surat keberatan diterima secara lengkap.
- (4) Selambat-lambatnya dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah surat keberatan diterima secara lengkap, Instansi Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengeluarkan penetapan atas keberatan.
- (5) Penetapan atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan penetapan yang bersifat final.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah lewat, dan Instansi Pemerintah yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memberi suatu penetapan, keberatan yang diajukan Wajib Bayar tersebut dianggap dikabulkan.
- (7) Dalam hal keberatan ditolak dan ternyata masih terdapat kekurangan pembayaran terhadap jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang yang tercantum dalam penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Wajib Bayar wajib melakukan pembayaran atas kekurangan pembayaran ditambah sanksi berupa denda bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dari kekurangan tersebut untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (8) Dalam hal keberatan dikabulkan dan ternyata kelebihan pembayaran jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang yang tercantum dalam penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), kelebihan pem-



bayaran tersebut diperhitungkan sebagai pembayaran dimuka atas jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang Wajib Bayar yang bersangkutan pada periode berikutnya.

- (9) Dalam hal terjadi pengakhiran kegiatan usaha Wajib Bayar, maka jumlah kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dikembalikan kepada Wajib Bayar selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak dikeluarkan ketetapan kelebihan pembayaran.
- (10) Dalam hal pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan melampaui batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (9), kelebihan pembayaran tersebut dikembalikan kepada Wajib Bayar dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengajuan dan penyelesaian keberatan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VI KETENTUAN PIDANA

Pasal 20

Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), yang karena kealpaannya;

- a. tidak menyampaikan laporan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang; atau
- b. menyampaikan laporan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar, atau tidak melampirkan keterangan yang benar, sehingga menimbulkan kerugian pada pendapatan Negara, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak sebesar 2 (dua) kali jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang.

Pasal 21

- (1) Wajib Bayar untuk jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) yang terbukti dengan sengaja;
 - a. tidak membayar, tidak menyetor dan/atau tidak melaporkan jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang;
 - b. tidak memperhatikan atau tidak meminjamkan buku, catatan atau dokumen lainnya pada waktu pemeriksaan, atau memperlihatkan buku, catatan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar;
 - c. tidak menyampaikan laporan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang; atau
 - d. menyampaikan laporan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang yang tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan kete-



rangan yang tidak melampirkan keterangan yang benar, sehingga menimbulkan kerugian pada pendapatan Negara, dipidana dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun dan denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Terutang.

- (2) Ancaman pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilipatkan 2 (dua) apabila Wajib Bayar melakukan lagi tindak pidana di bidang Penerimaan Negara Bukan Pajak sebelum lewat 1 (satu) tahun, terhitung sejak selesainya menjalankan sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan.

Pasal 22

Pihak lain yang menurut Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) wajib memberi keterangan atau bukti yang diminta, tetapi dengan sengaja tidak memberi keterangan atau bukti atau memberi keterangan atau bukti tidak benar, diancam dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda setinggi-tingginya Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah).

BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

- (1) Jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang telah diatur dalam Undang-undang sebelum berlakunya Undang-undang ini dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Penerimaan Negara Bukan Pajak yang diatur dengan peraturan perundang-undangan di bawah Undang-undang masih tetap berlaku sebelum dilakukan penyesuaian berdasarkan Undang-undang ini.
- (3) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak Undang-undang ini berlaku.

d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai jo NOMOR 106/PMK.06/2013

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Lelang adalah 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.
2. Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
3. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang



- dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
4. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
 5. Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundangundangan diharuskan dijual secara lelang.
 6. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.
 7. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
 8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 9. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
 10. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
 11. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
 12. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
 13. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
 14. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
 15. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
 16. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela.
 17. Pemandu Lelang (*Afslager*) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
 18. Pengawas Lelang (*Superintenden*) adalah pejabat yang diberi kewe-



nangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.

19. Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
20. Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
21. Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
22. Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
23. Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi di mana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
24. Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.
25. Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang.
- 25a. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang adalah jaminan pembayaran yang diberikan bank kepada KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II selaku pihak penerima jaminan, apabila Peserta Lelang selaku pihak yang dijamin tidak memenuhi kewajibannya membayar Harga Lelang dan Bea Lelang.
26. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
27. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
28. 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.
29. Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif di-



- kurangi Bea Lelang Pembeli.
30. Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.
 31. 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.
 32. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
 33. Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen/arsip Negara.
 34. Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang.
 35. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang.
 36. *Grosse* Risalah Lelang adalah Salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."

Ketentuan Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (2) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan.

Pasal 20 dihapus.

Ketentuan Pasal 24 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan.

Ketentuan ayat (2) dan ayat (3) Pasal 26 diubah, ayat (4) dihapus, serta ditambahkan 2 (dua) ayat yaitu ayat (5) dan ayat (6), sehingga Pasal 26 berbunyi sebagai berikut:



Pasal 26

- (1) Pembatalan lelang atas permintaan Penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Penjual.
- (2) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai.
- (3) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dan Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.
- (4) Dihapus.
- (5) Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual, apabila Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan lelang menjadi batal dilaksanakan.
- (6) Pembatalan lelang atas permintaan Penjual sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (5), dikenakan Bea Lelang Batal sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

Ketentuan huruf c Pasal 27 diubah dan huruf g dihapus, sehingga Pasal 27 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 27

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang;
- d. barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Nonseksekusi;
- e. tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- g. Dihapus.
- h. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- i. keadaan memaksa (*force majeure*)/kahar;



- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Ketentuan Pasal 28 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 28

Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 27, Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang atau menyerahkan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

Judul Bagian Ketujuh Bab III diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

**Bagian Ketujuh
Jaminan Penawaran Lelang**

Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 29 diubah serta di antara ayat (1) dan ayat (2) Pasal 29 disisipkan tiga ayat yakni ayat (1a), ayat (1b), dan ayat (1c), sehingga Pasal 29 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 29

- (1) Setiap lelang disyaratkan adanya jaminan penawaran lelang.
- (1a) Dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, Peserta Lelang wajib memenuhi ketentuan ayat (1) dan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak.
- (1b) Bentuk Jaminan Penawaran Lelang ditentukan oleh Penjual berupa:
 - a. Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
 - b. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.
- (1c) Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (1b) huruf b, dapat digunakan untuk lelang dengan nilai jaminan paling sedikit Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada:
 - a. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama; dan
 - b. Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak selain kendaraan bermotor.

Di antara Pasal 30 dan Pasal 31 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 30A yang berbunyi sebagai berikut:



Pasal 30A:

- (1) Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank diserahkan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan lelang kepada KPK-NL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Garansi Bank dapat diterima dalam hal memenuhi:
 - a. diterbitkan oleh Bank BUMN;
 - b. batasan waktu klaim Garansi Bank masih berlaku sampai dengan 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pelaksanaan lelang; dan
 - c. memuat ketentuan antara lain:
 1. bahwa Bank Penerbit melepaskan hak istimewanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 KUH Perdata dan memilih menerapkan Pasal 1832 KUH Perdata;
 2. bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang, dalam hal pembeli wanprestasi; dan
 3. bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang paling lama 5 (lima) hari kerja sejak klaim diterima.
- (3) Kepala KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II meminta konfirmasi secara tertulis kepada Bank Penerbit mengenai keaslian dan keabsahan Garansi Bank, disertai fotokopi Garansi Bank sejak Garansi Bank diterima.
- (4) Garansi Bank dinyatakan sah sebagai Jaminan Penawaran Lelang apabila dinyatakan asli dan sah secara tertulis oleh Bank Penerbit.
- (5) Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank hanya dapat digunakan sebagai jaminan penawaran untuk 1 (satu) kali lelang.

Di antara Pasal 33 dan Pasal 34 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 33A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 33A

- (1) Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank dikembalikan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian diterima oleh KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank dikembalikan kepada Pembeli setelah yang bersangkutan melunasi kewajiban pembayaran lelang, paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian diterima oleh KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disertai penyerahan fotokopi identitas dengan menunjukkan aslinya serta bukti tanda terima penyerahan Garansi Bank.



Di antara Pasal 34 dan Pasal 35 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 34A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34A

- (1) Dalam hal Pembeli dengan Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Kepala KPKNL/Pemimpin Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II mengajukan klaim kepada Bank Penerbit Garansi Bank dengan melampirkan surat yang menyatakan Pembeli Lelang telah wanprestasi.
- (2) Hasil klaim Jaminan Penawaran Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke Kas Negara/Pemilik Barang/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan dalam Pasal 34.

Ketentuan ayat (4) Pasal 36 diubah, dan di antara ayat (4) dan ayat (5) disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (4a), serta ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (6), sehingga Pasal 36 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 36

- (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh penilai; atau
 - b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
- (4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.
- (4a) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- (5) Dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- (6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

Pasal 38 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:



Pasal 38

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

- a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau
- b. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 42 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 42

- (1) Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:
 - a. identitas Penjual;
 - b. hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
 - c. jenis dan jumlah barang;
 - d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 - e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
 - f. waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
 - g. Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Jaminan Penawaran Lelang;
 - h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
 - i. cara penawaran lelang;
 - j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli; dan
 - k. alamat domain KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang khusus untuk penawaran lelang melalui email.
- (2) Pengumuman Lelang diatur sedemikian rupa sehingga terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang atau penyerahan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.

Ketentuan ayat (1) Pasal 43 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 43

- (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada.



- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.
- (3) Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras/oplah:
 - a. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten; atau
 - b. paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota provinsi; atau
 - c. paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.
- (4) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras/oplah paling tinggi.
- (5) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama/reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.
- (6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Ketentuan Pasal 54 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 54

- (1) 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.
- (2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:
 - a. dengan kehadiran Peserta Lelang; atau
 - b. tanpa kehadiran Peserta Lelang.
- (3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:
 - a. melalui surat elektronik (email);
 - b. melalui surat tromol pos; atau
 - c. melalui internet.
- (4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

Di antara Pasal 54 dan Pasal 55 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni



Pasal 54A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 54A

- (1) Penawaran lelang melalui surat elektronik (email) atau surat tromol pos sebagaimana dimaksud pada Pasal 54 ayat (3) huruf a hanya dapat diajukan 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang.
- (2) Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran melalui surat elektronik (email) atau surat tromol pos lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang dengan nilai penawaran yang lebih rendah atau lebih tinggi dari penawaran sebelumnya, maka nilai penawaran yang lebih tinggi dianggap sah dan mengikat.
- (3) Penawaran Lelang melalui surat elektronik (email) atau surat tromol pos dibuka pada saat pelaksanaan lelang, oleh Pejabat Lelang bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL/Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari Penjual.

Pasal 55 dihapus.

Pasal 56 dihapus.

Pasal 57 dihapus.

Pasal 58 dihapus.

Ketentuan ayat (3) Pasal 60 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 60

- (1) Setiap Peserta Lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit sama dengan Nilai Limit dalam hal lelang dengan Nilai Limit diumumkan.
- (2) Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang.
- (3) Dalam penawaran lelang yang dilakukan dengan kehadiran Peserta Lelang, jika Peserta Lelang tidak hadir atau hadir namun tidak melakukan penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 (tiga) bulan di wilayah kerja Kanwil yang membawahi KPKNL yang melaksanakan lelang.

Di antara Pasal 62 dan Pasal 63 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 62A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 62A

Penjualan objek lelang yang terdiri dari beberapa bidang tanah dan/atau bangunan hanya dapat ditawarkan dalam 1 (satu) paket jika terletak dalam 1



(satu) hamparan atau bersisian.

Di antara ayat (2) dan ayat (3) Pasal 66 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2a), serta ayat (3) diubah, sehingga Pasal 66 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 66

- (1) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit.
- (2) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit.
- (2a) Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (email), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dahulu sebagai Pembeli.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela berupa barang bergerak, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar tertinggi yang tidak mencapai Nilai Limit sebagai Pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pemilik Barang.

Ketentuan ayat (1) Pasal 71 diubah, serta ayat (2) dan ayat (3) dihapus, sehingga Pasal 71 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 71

- (1) Pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Dihapus.
- (3) Dihapus.

Ketentuan ayat (1) dan ayat (3) Pasal 74 diubah, serta di antara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (1a), sehingga Pasal 74 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 74

- (1) Hasil Bersih Lelang atas lelang Barang Milik Negara/Daerah, dan barang-barang yang sesuai peraturan perundangundangan, harus disetor ke Kas Negara/Daerah, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.



- (1a) Hasil Bersih Lelang atas lelang Barang Temuan, Barang Rampasan dan Barang yang Menjadi Milik Negara/Bea Cukai, harus disetor ke Penjual, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL, untuk selanjutnya wajib disetor langsung secepatnya ke Kas Negara oleh Penjual.
- (2) Penyetoran Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPh) ke Kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Hasil Bersih Lelang selain lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1a), harus disetor ke Penjual/Pemilik Barang, paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

PRENADAMEDIA



PRENADAMEDIA

JUAL BELI MELALUI LELANG

A. ISTILAH DAN PENGERTIAN LELANG

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*.¹¹⁴ Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, pengertian lelang dijelaskan sebagai berikut:

Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Adapun melelang adalah menjual dengan cara lelang.¹¹⁵

Sementara itu dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, memberikan pengertian istilah “melelangkan” atau memperlelangkan” sebagai berikut:

Melelangkan atau memperlelangkan adalah:

- (1) menjual dengan jalan lelang;
- (2) memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang;
- (3) memborongkan pekerjaan (ransum makanan orang penjara dan sebagainya).¹¹⁶

Kemudian dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, diberikan peng-

¹¹⁴ Salim H.S. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, h. 237.

¹¹⁵ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, h. 510.

¹¹⁶ *Ibid*.

ertian istilah “perlelangan” sebagai berikut:

Perlelangan adalah penjualan dengan jalan lelang. Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).¹¹⁷

Berikutnya Kamus *Dictionary of Law Complete Edition* dari M. Marwan dan Jimmy P., mengartikan lelang atau dalam bahasa Belanda disebut *veiling*, sebagai berikut:

Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.¹¹⁸

Pada Kamus Hukum yang sama dijelaskan pengertian “lelang umum”, sebagai berikut:

Lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara pena waran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.¹¹⁹

Dari berbagai pengertian di atas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum secara tawar-menawar di hadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan “tender.” Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru lelang.

Secara yuridis istilah lelang sebagai “penjualan di muka umum” digunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189, yang berlaku sejak 1 April 1908. Ketentuan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* memberikan batasan pengertian “penjualan di muka umum”, yaitu sebagai berikut:

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ M. Marwan dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*. Surabaya: Reality Publisher, h. 403.

¹¹⁹ *Ibid.*



Penjualan umum (*openbare verkopen*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu 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.

Secara yuridis pengertian lelang dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa bagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000, yang menyatakan,

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013, yang menyatakan,

Lelang adalah 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.

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu ntuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

Sebagai bahan perbandingan, berikut ini dikemukakan beberapa definisi lelang dari para ahli hukum.

1. Richard L. Hirshberg menyatakan,

Lelang (*auction*) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.¹²⁰

¹²⁰ Departemen Keuangan Republik Indonesia. 2007. Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan



2. **Polderman, seorang sarjana pada tahun 1913 dalam disertasinya *Het Openbare Aanbod* menguraikan pengertian dan makna penjualan umum seperti berikut:**

Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Sebetulnya ada 3 (tiga) syarat, yaitu:

- (1) penjualan harus selengkap mungkin;
- (2) ada kehendak untuk mengikat diri; dan
- (3) bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan atau melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Tawar-menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam suatu jual beli.¹²¹

3. **Roell, seorang sarjana hukum di Belanda sebagai Kepala Inspeksi Lelang Jakarta pada tahun 1932 merumuskan pengertian penjualan umum sebagai berikut:**

Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli bendabenda yang ditawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap. Kesempatan itu lenyap pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.¹²²

Rumusan yang diberikan oleh Roell tersebut lebih menitikberatkan pada kesempatan melakukan penawaran barang.¹²³

4. **Christopher L. Allen mendefinisikan lelang sebagai:**

*The sale by auctions involves an invitation 'to the publik for purchase of real or personal property offered from sale by making successive increasing offers until, subject to sellers reserve price the property is knocked down to highest bidder.'*¹²⁴

5. **Mr. M.T.G. Maulenberg, seorang ahli lelang Belanda dari Department of Marketing and Agricultural Market Research, University**

Barang Milik Negara. Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, h. 6.

¹²¹ *Ibid.*

¹²² *Ibid.* Lihat pula Soemitro Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT Eresco Surabaya 1987., h. 154 dan Sianturi Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV Mandar Maju Bandung, 2008, h. 53.

¹²³ Bandingkan Purnama Tioria Sianturi, *Ibid.*

¹²⁴ Departemen Keuangan, *Op. cit.*, h. 6.



of Wageningen mengemukakan bahwa:

*Auction are an intermediary between buyers and sellers. Their main objective is price discovery. In connection with price formation auctions fulfil also other marketing functions, like new product assembly; products for sale are physically supplied to the auction.*¹²⁵

6. Wennek dari Balai Lelang Rippon Boswell and Company Swiss mengemukakan bahwa:

*An auction is a system of selling to the public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting the auction invites offers of prices for the item from the attendees.*¹²⁶

7. G. Steven Olleyl menyatakan,

*Auctions is a set up to sell a product to the highest bidder, in contrast, auctions for procurement contracts award the prize to lowest bidder.*¹²⁷

8. Henry Cambell Black dalam *Black's Law Dictionary* mengartikan:

*An auction is a public sale of property to the highest bidder by one licensed and authorized for that purpose. The auctioneer is employed by the seller and is primarily his agent. However, when the property is struck off he is also the agent of the buyer to the extent of binding the parties by his memorandum of sale, thus satisfying the statute of frauds.*¹²⁸

9. M. Yahya Harahap menyatakan, bahwa:

Penjualan di muka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.¹²⁹

10. Rochmat Soemitro, yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah:

¹²⁵ *Ibid.*, h. 7.

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ Black Henry Cambell. *Black's Law Dictionary* St. Paul Minn: West Publishing Co, Amterdam 1979, h. 119.

¹²⁹ Harahap M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*: Gramedia, Jakarta: 1989, h. 115.



Pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan: menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.¹³⁰

B. PERBEDAAN LELANG DAN TENDER

Dapat diketahui unsur-unsur dari lelang atau penjualan umum, yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu, dilakukan di hadapan pejabat lelang atau balai lelang.

Berbeda dengan pengertian “pengadaan barang dan jasa pemerintah” yang lazimnya disebut dengan “tender” adalah pengajuan penawaran barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh rekanan atau pemborong dalam rangka memenuhi atau untuk memperoleh barang dan/atau jasa oleh kementerian, lembaga, satuan kerja perangkat daerah (SKPD), atau Institusi lainnya. Sesungguhnya pada hakikatnya tender itu adalah “pembelian atau kegiatan untuk memperoleh barang dan/atau jasa yang prosesnya dimulai dari perencanaan kebutuhan sampai diselesaikannya seluruh kegiatan untuk memperoleh barang dan/atau jasa.” Sementara itu, lelang adalah “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 yang dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang (juru lelang).”

1. *Oxford Dictionary* mendefinisikan tender sebagai: “A public sale of land or goods, at public outcry, to the highest bidder.” Artinya: penjualan barang ataupun tanah kepada masyarakat kepada penawar tertinggi.
2. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* mendefinisikan tender sebagai:

¹³⁰ Soemitro Rochmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*: PT Eresco, Bandung, 1987, h. 153.



“tawaran untuk mengajukan harga, memborong pekerjaan, atau menyediakan barang.”¹³¹

3. Kamus Hukum.

Tender adalah memborong pekerjaan/menyuruh pihak lain untuk mengerjakan atau memborong pekerjaan seluruhnya atau sebagian pekerjaan sesuai dengan perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak sebelum pekerjaan pemborongan itu dilakukan. Dengan memperhatikan definisi tersebut, pengertian tender mencakup tawaran mengajukan harga untuk:¹³²

- Memborong atau melaksanakan suatu pekerjaan;
- Mengadakan barang atau jasa;
- Membeli barang atau jasa;
- Menjual barang atau jasa.

4. Tender: *bisnis contract*, oleh pemasok/*supplier* atau *contractor*, untuk memasok (memborong) barang atau jasa, berupa antara lain, *open bid* (tender) tawaran terbuka, di mana tawaran dilakukan secara terbuka sehingga para peserta tender dapat bersaing menurunkan harga; atau *sealed bid* (tender) tawaran bermeterai, di mana tawaran dimasukkan dalam amplop bermeterai dan dibuka secara serempak pada saat tertentu untuk dipilih yang terbaik; para peserta tidak dapat menurunkan harga lagi.¹³³

5. Tender (*to put out contract*) adalah memborongkan pekerjaan/menyuruh pihak lain untuk mengerjakan atau memborong pekerjaan seluruhnya atau sebagian pekerjaan sesuai dengan perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak sebelum pekerjaan pemborongan itu dilakukan.¹³⁴

6. Menurut Keppres No. 80 Tahun 2003: Keppres Nomor 80 Tahun 2003 telah digantikan oleh Perpres Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Tender adalah kegiatan pengadaan barang/jasa yang dibiayai dengan APBN/APBD, baik yang dilaksanakan secara swakelola maupun oleh penyedia barang/jasa.

7. Menurut Peraturan KPPU Nomor 2 Tahun 2010, tender adalah

¹³¹ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Ed. Ketiga: Jakarta: Balai Pustaka, 2002.

¹³² Sudarsono, *Kamus Hukum*: PT Asdi Mahasatya: Jakarta, 2007.

¹³³ T. Guritno, *Kamus Ekonomi Bisnis Perbankan Inggris-Indonesia*: Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994, h. 412.

¹³⁴ Andi Fahmi Lubis, *Op. cit.*, h. 148.



tawaran mengajukan harga untuk memborong suatu pekerjaan, untuk mengadakan barang-barang atau untuk menyediakan jasa. Dalam hal ini tidak disebut jumlah yang mengajukan penawaran (oleh beberapa atau oleh satu pelaku usaha dalam hal penunjukan/pemilihan langsung). Pengertian tender tersebut mencakup tawaran mengajukan harga untuk:

- Memborong atau melaksanakan suatu pekerjaan.
 - Mengadakan barang dan/atau jasa.
 - Membeli suatu barang dan/atau jasa.
 - Menjual suatu barang dan/atau jasa. Republik Indonesia, Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pedoman Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Persekongkolan dalam Tender, h. 5.
8. Menurut Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah: Bab I Ketentuan Umum, Bagian Pertama Pengertian Dan Istilah, Pasal 1 memuat istilah-istilah yang menjelaskan jenis-jenis pengadaan: Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Bab I, Pasal 1, Angka 23-30.
- Pelelangan Umum adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya untuk semua pekerjaan yang dapat diikuti oleh semua Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya yang memenuhi syarat.
 - Pelelangan Terbatas adalah metode pemilihan Penyedia Pekerjaan Konstruksi untuk Pekerjaan Konstruksi dengan jumlah Penyedia yang mampu melaksanakan diyakini terbatas dan untuk pekerjaan yang kompleks.
 - Pelelangan Sederhana adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Jasa Lainnya untuk pekerjaan yang bernilai paling tinggi Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
 - Sayembara adalah metode pemilihan Penyedia Jasa yang memperlombakan gagasan orisinal, kreativitas dan inovasi tertentu yang harga/biaya tidak dapat ditetapkan berdasarkan Harga Satuan.
 - Kontes adalah metode pemilihan Penyedia Barang yang memperlombakan Barang/benda tertentu yang tidak mempunyai



harga pasar dan yang harga/biayaanya tidak dapat ditetapkan berdasarkan Harga Satuan.

Jadi, tender atau lelang merupakan salah satu metode *sourcing* atau mencari sumber-sumber (barang/jasa) yang prosedurnya diatur dengan ketentuan tender berdasarkan regulasi pemerintah atau prosedur operasional baku/SOP (*standard operating procedure*) perusahaan yang cukup kompleks dibanding metode *sourcing* lainnya. Oleh karena itu, para praktisi *procurement* dan juga calon *vendor/supplier* perlu memahami tahapan-tahapan dalam proses tender ini, sehingga bagian *procurement* dapat mengorganisasi tender dengan baik dan tepat waktu, sementara itu para peserta lelang dapat menyusun dokumen lelang secara efektif dan memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan panitia tender.

1. Dasar Hukum Lelang

a. Dasar Hukum

UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa bagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa, “Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.”

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013.

b. Dasar Hukum Pelelangan Benda Jaminan

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang, dapat dilihat dan dibaca di dalam peraturan perundangan-undangan berikut ini:

- 1) Stb. 1908 No: 189 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1940, Nomor 56 tentang Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*)
Peraturan Lelang ini terdiri atas 49 pasal. Hal-hal yang diatur dalam dalam peraturan ini meliputi:
 - a) Pengertian penjualan di muka umum (Pasal 1, 1 a, 1 b dan Pasal 2 *Vendu Reglement*);



- b) Pengolongan juru lelang (Pasal 3 sampai dengan Pasal 5 *Vendu Reglement*);
 - c) Objek lelang dan tata cara pelelangan (Pasal 37 sampai dengan Pasal 43 *Vendu Reglement*);
 - d) Isi berita acara penjualan barang (Pasal 37 sampai dengan Pasal 43 *Vendu Reglement*);
 - e) Pelaksanaan di luar daerah (Pasal 44 *Vendu Reglement*);
 - f) Pembatalan lelang (Pasal 45 sampai dengan Pasal 48 *Vendu Reglement*);
 - g) Penutup (Pasal 49 *Vendu Reglement*).
- 2) Stb. 1908 No. 190, sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1939 Nomor 85 tentang Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*). Instruksi lelang ini terdiri atas 62 pasal, namun 7 (tujuh) pasal yang telah dicabut, dengan Stb. 1940 No. 57. Ketujuh pasal yang telah dicabut itu, yaitu Pasal 47, Pasal 49 sampai dengan Pasal 51, Pasal 58, Pasal 61, dan Pasal 62 Instruksi lelang.
 - 3) Stb. 1949 Nomor 390 tentang Peraturan Permungutan Bea lelang untuk Pelelangan Umum dan Penjualan Umum (*Vendu Salaris*) yang mulai berlaku tanggal 29 Desember 1949. Stb. Ini terdiri dari 10 pasal. Hal-hal yang prinsip diatur dalam Stb. Ini adalah besarnya bea lelang terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Bea lelang ini dibebankan kepada pembeli.
 - 4) Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. Kedua ketentuan ini mengatur tentang eksekusi hak tanggungan.
 - 5) Pasal 29 sampai dengan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Kedua ketentuan ini mengatur tentang eksekusi jaminan fidusia.
 - 6) Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991, tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.
 - 7) Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang. Esensi dari keputusan menteri keuangan adalah mengatur pejabat lelang. Ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan lelang.
 - 8) Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang. Keputusan ini ditetapkan pada tanggal 18 Agustus 2000. Pertimbangan ditetapkan keputusan ini, karena peraturan



yang mengatur tentang balai lelang sudah tidak sesuai dengan perkembangan keadaan.

Peraturan perundang-undangan pada nomor 1 sampai dengan 3 merupakan aturan peraturan perundang-undangan tentang lelang yang berasal dari pemerintah Hindia Belanda yang sampai kini masih berlaku. Berlakunya undang-undang atau Stb. tersebut didasarkan pada Pasal II aturan Peralihan UUD 1945. Keberadaan pasal ini adalah untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum (*rehtvacuum*). Adapun peraturan perundang-undangan dari nomor 4 sampai dengan nomor 9 merupakan produk dari pemerintah Indonesia. Kebanyakan peraturan tersebut dibuat pada era Reformasi, yang dimulai pada tahun 1997. Era Reformasi merupakan era perubahan dalam segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara. Pada era ini difokuskan pada perubahan di bidang politik, ekonomi, dan hukum bidang hukum diarahkan peraturan perundang-undangan di atas telah diatur tentang pengertian lelang, persiapan lelang, pelaksanaan risalah lelang, pembekuan, dan pelaporan lelang.¹³⁵

2. Dasar Hukum Tender

Berbagai kebijakan umum tersebut kemudian dimanifestasikan dalam beberapa peraturan mengenai tender/pengadaan barang dan jasa yang ada. Di Indonesia, prosedur mengenai pelaksanaan tender untuk proyek-proyek pengadaan barang/jasa diatur dalam beberapa produk hukum. Pertama, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/Jasa Pemerintah, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2005 tentang Perubahan kedua atas Keppres Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2005 tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa

¹³⁵ Soe Mitro Rochmat Loc. cit.



Pemerintah, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Keppres Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2006 tentang Perubahan Kelima atas Keppres Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Peraturan Presiden No. 85 Tahun 2006 tentang Perubahan Keenam Keppres No. 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Peraturan Presiden No. 95 Tahun 1997 tentang Perubahan Ketujuh Keppres No. 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah serta Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Kedua, Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 257/KPTS/2004 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi yang telah diubah dan diganti dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 43/PRT/M/2007 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi. Produk hukum pertama di atas berlaku untuk; pengadaan barang/jasa yang pembiayaannya sebagian atau seluruhnya dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), pengadaan barang/jasa yang sebagian atau seluruhnya dibiayai dari Pinjaman/Hibah Luar Negeri (PHLN) yang sesuai atau tidak bertentangan dengan pedoman dan ketentuan pengadaan barang/jasa dari pemberi pinjaman/hibah bersangkutan, pengadaan barang/jasa untuk investasi di lingkungan Bank Indonesia, Badan Hukum Milik Negara (BHMN), Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), yang pembiayaannya sebagian atau seluruhnya dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD).

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, tender atau pengadaan barang/jasa diartikan sebagai kegiatan untuk memperoleh barang/jasa oleh kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah yang prosesnya dimulai dari perencanaan kebutuhan sampai diselesaikannya seluruh kegiatan untuk memperoleh barang/jasa yang dibiayai dengan APBN/APBD Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pedoman Pelaksanaan Peng-



adaan Barang/Jasa Pemerintah, Bab I, Pasal 1, Angka 1 dan 2. Namun, lingkup dari tender atau kegiatan pengadaan barang dan jasa tidak hanya terbatas pada kegiatan yang dibiayai oleh APBN/APBD. Dalam Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor Per-05/MBU/2008 tentang Pedoman Umum Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Badan Usaha Milik Negara, Pengadaan Barang dan Jasa adalah kegiatan pengadaan barang dan jasa yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara yang pembiayaannya tidak menggunakan dana langsung dari APBN/APBD. Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor: Per-05/MBU/2008 tentang Pedoman Umum Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Badan Usaha Milik Negara, Bab I, Pasal 1, Angka 1.

Dengan demikian, tender atau lelang pengadaan barang atau jasa tidak termasuk dalam pengertian lelang, walaupun “sama-sama dilakukan di muka umum dan didahului dengan pengumuman.”¹³⁶

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui perbedaan antara lelang dan tender sebagaimana tabel di bawah ini.

PERBEDAAN ANTARA LELANG DAN TENDER¹³⁷

No.	Karakteristik	Lelang	Tender
1.	Pengertian	Penjualan barang	Pembelian/pengadaan barang atau pembelian jasa borongan pekerjaan
2.	Para pihak	Penjual seorang dan calon pembelinya banyak	Pembeli seorang, yaitu Kementerian/Lembaga/SKPD/Institusi lainnya dan calon penjualnya/rekanan/pemborong banyak
3.	Pelaksanaan	Dipimpin Pejabat Lelang	Dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Barang atau Jasa
4.	Penawaran	Tertulis atau lisan dengan harga naik-naik	Tertulis sesuai dengan perencanaan kebutuhan dan pagu anggaran yang telah ditetapkan

¹³⁶ Bandingkan pendapat F.X. Ngadjijarno, Nunung Eko Laksitodan Isti Indri Listiani. t.th. *Lelang: Teori dan Praktik*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, h. 21.

¹³⁷ Bandingkan, *Ibid.*, h. 22.



C. ASAS-ASAS LELANG

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud.¹³⁸

Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).¹³⁹

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.¹⁴⁰

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan

¹³⁸ *Ibid.*, h. 23-24.

¹³⁹ *Ibid.*, h. 24.

¹⁴⁰ *Ibid.*



lelang dibuat Risalah Lelang oleh pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.¹⁴¹

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.¹⁴²

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.¹⁴³

Asas-asas lelang yang mendasari lahirnya peraturan lelang adalah keterbukaan (transparansi), karena sebelum dilaksanakan lelang harus diumumkan lebih dahulu kepada masyarakat, kesederhanaan, yang dimaksud adalah bahwa prosedur pelaksanaan lelang bersifat sederhana dan cepat. Sederhana dalam arti setiap pemohon lelang cukup mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan lelang tersebut, kemudian setelah ditentukan tanggal, waktu, dan tempat pelelangan, pemohon lelang mengumumkannya dalam surat kabar. Cepat dimaksudkan bahwa pelaksanaan lelang relatif singkat dan hasil lelangnya dapat segera diterima penjual/pemohon lelang, karena pada dasarnya pembayarannya dilakukan secara tunai, dengan prosedur cepat ini diharapkan biayanya menjadi efisien, baik bagi penjual maupun pembeli. Kepastian hukum, dalam rangka perlindungan terhadap pembeli yang beriktikad baik akan diberikan akta lelang sebagai alat bukti yang sempurna karena merupakan akta autentik. Independensi, artinya lelang tidak memihak. Lembaga lelang harus berdiri independen dalam menjalankan aturan untuk mencapai optimalisasi hasil. Lelang diharapkan dapat menciptakan pasar yang objektif dan menjadi sarana perekonomian dalam transaksi barang. Perdagangan yang baik, artinya lelang tidak hanya sekadar menjual tanpa persiapan tetapi didahului dengan kegiatan yang sifatnya

¹⁴¹ *Ibid.*

¹⁴² *Ibid.*

¹⁴³ *Ibid.*



inheren untuk mempersiapkan barang sehingga *marketable*.¹⁴⁴

Prosedur lelang yang cukup banyak tidak sesuai dengan kelebihan-kelebihan penjualan secara lelang yang dijanjikan yaitu efisien baik dari segi waktu maupun biaya, atau yang menjadi dasar lahirnya peraturan lelang yaitu sederhana. Penyederhanaan prosedur dan tata cara lelang perlu dilaksanakan untuk mengikuti mobilitas masyarakat yang cepat di mana waktu dan biaya dipandang sangat berharga, sehingga lelang mempunyai daya tarik bagi masyarakat sebagai pelaku bisnis.¹⁴⁵

Menurut FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listani mengatakan dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu:

1. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).
2. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihik hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
3. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang digunakan penjual/pe-

¹⁴⁴ Asmara Damar Aryateja, "Peranan Notariat Sebagai Pejabat Lelang dalam Upaya Sosialisasi Lelang di Indonesia" Tesis: Universitas Diponegoro Semarang 2006, h. 97.

¹⁴⁵ *Ibid.*



milik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

4. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
5. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.¹⁴⁶

D. KEUNGGULAN DAN FUNGSI LELANG

Lelang merupakan salah satu cara yang harus ditempuh untuk melaksanakan putusan pengadilan. Dalam kegiatan lelang mempunyai beberapa karakteristik dan kelebihan tersendiri. Karakteristik dan kelebihan lelang di antaranya:¹⁴⁷

1. Aman. Dari segi keamanan lebih terjamin karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat lelang akan meneliti terlebih dahulu tentang subjek dan objek lelang. Bahkan pelaksanaan lelang harus terlebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Sehingga tidak akan melaksanakan lelang apabila ada dokumen maupun prosedur yang tidak terpenuhi.
2. Adil. Kegiatan lelang dilaksanakan dengan mengundang khlayak ramai yaitu calon pembeli/peminat/investor sehingga pelaksanaannya bersifat terbuka dan objektif. Terlebih lagi lelang tersebut dipimpin pejabat lelang yang independen yang menegakkan aturan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjamin keadilan bagi para pelaku lelang.
3. Harga optimal. Dengan banyaknya peserta/calon pembeli yang hadir maka harga yang terbentuk dapat mencapai harga yang

¹⁴⁶ FX Ngadjijarno, *Op. cit.*, h. 40.

¹⁴⁷ Ekaputri Elvira Suzana, "Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadai pada Perum Pegadaian" Cabang Depok *Skripsi* FH UI, 2012. h. 77-78.



- optimum karena sistem penawaran dalam lelang bersifat kompetitif. Dalam pelaksanaan lelang agar kepentingan pemilik barang/penjual terlindungi, maka yang menentukan harga limit adalah pemohon lelang atau pemilik barang.
4. Cepat dan efisien. Dikatakan cepat karena dalam proses kegiatan lelang terlebih dahulu diadakan pengumuman lelang sehingga peserta dapat terkumpul pada satu hari lelang dan pembayarannya secara tunai.
 5. Adanya kepastian hukum dan autentik. Setelah terpilihnya pembeli barang lelang tersebut, maka oleh pejabat lelang dibuatkan bukti akta autentik sebagai bukti pembelian yang disebut risalah lelang. Risalah ini dapat dijadikan bukti legalitas, maka dengan adanya pembeli dapat mempertahankan haknya, dapat digunakan sebagai surat balik nama dan sebagainya, sehingga pembeli tidak perlu lagi akta notariil.
 6. Objektif. Dikatakan “objektif”, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik.¹⁴⁸

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama. Kemudian disebut “kompetitif”, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Kemudian dikatakan juga *built in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan verzet. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya berbagai penyimpangan. Sementara itu, disebut “autentik”, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan risalah lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah

¹⁴⁸ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia. “Prosedur Lelang”, 2012, h. 1-3.



dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.¹⁴⁹

Dengan keunggulan yang dimiliki, maka lelang akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga yang optimal, wajar, dan efisien.¹⁵⁰ Selain itu, juga dapat dikemukakan kelebihan lainnya dari pelaksanaan penjualan barang yang akan dilelang, yaitu sebagai berikut:

1. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Oleh karena itu, pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dahulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan objek lelang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Oleh karena itu, penjualan secara lelang adalah penjualan yang aman.
3. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai.
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.¹⁵¹

Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu pertama, fungsi privat dan ke-

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Op. cit.*, h. 40.



dua, fungsi publik. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat. Sementara itu, fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara. Di samping itu, dalam fungsi publik ini, pranata lelang juga memiliki fungsi budgeter, yang berkaitan dengan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) yang berasal dari bea lelang dan uang mikin serta pajak lain yang terkait dengan jual beli barang melalui lelang.

Lelang memiliki fungsi privat, terletak pada hakikat lelang dilihat dari tujuan perdagangan. Di dunia perdagangan, lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. Berdasarkan fungsi privat ini menimbulkan pelayanan lelang yang dikenal dengan lelang sukarela.¹⁵² Adapun fungsi publik dari lelang dapat dilihat dari tiga hal, yaitu:

1. Mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara.
2. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang.
3. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan sebagai bagian dari sistem hukum acara di samping eksekusi PUPN, Pajak, serta Perum Pegadaian.¹⁵³

Pelayanan lelang merupakan penjualan dalam rangka mengamankan aset negara seperti lelang barang-barang inventaris milik pemerintah pusat, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) non persero maupun yang bersifat eksekusi baik di bidang pidana, perdata maupun perpajakan. Di bidang pidana misalnya ada lelang barang rampasan kejaksaan, sitaan kepolisian, dan lelang sitaan KPK, sedangkan di bidang perdata seperti lelang eksekusi pengadilan negeri, lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dan lelang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara, di bidang perpajakan adalah lelang sitaan pajak.¹⁵⁴

¹⁵² Lihat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara ... *Loc. cit.*

¹⁵³ *Ibid.*

¹⁵⁴ *Ibid.*



Kelebihan penjualan lelang sebagai berikut:¹⁵⁵

1. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Karena itu pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dahulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan objek lelang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Oleh karena itu, penjualan secara lelang adalah penjualan yang aman.
3. Cepat dan efisien karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai.
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai pembuktian sempurna.

E. PERAN DAN MANFAAT LELANG

Adapun peran lelang dalam perekonomian, adalah sebagai berikut:

1. Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang terhadap subjektivitas seseorang yang berpengaruh bagi kualitas barang, kreativitas pembuatan, dan nilai artistik suatu barang.
2. Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai

¹⁵⁵ F.XO Ngadijarno, *Op. cit.*, h. 40.



suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu.

3. Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai status kepemilikan suatu barang.
4. Harga yang terbentuk pada lelang bisa menjadi standar dan barometer (*price reference*) dalam sektor perekonomian tertentu.¹⁵⁶

Pranata lelang juga mempunyai manfaat, baik bagi penjual maupun pembeli atau pemenang lelang. Bagi penjual, manfaat lelang adalah sebagai berikut:

5. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pernerintah, BUMN atau BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi), karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
6. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
7. Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
8. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
9. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.¹⁵⁷

Selanjutnya pranata lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, seperti berikut ini.

1. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dahulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang).
2. Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual Beli ke PPAT, tetapi dengan Risalah Lelang, pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat

¹⁵⁶ F.X. Ngadjijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Loc. cit.*, h. 40.

¹⁵⁷ *Ibid.*, h. 45.



untuk balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.¹⁵⁸

F. MACAM-MACAM LELANG

1. Lelang Berdasarkan Jenis Barang yang Dijual

Dari cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang, jenis lelang dibedakan atas lelang lisan dan lelang tertulis. Dalam lelang lisan, penawaran harganya dilakukan secara lisan cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata di depan peserta lelang. Adapun dalam lelang tertulis penawaran harganya dilakukan secara tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.¹⁵⁹

Jenis lelang juga dapat dilihat dari aspek objek atau barang atau benda yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan lelang jenis ini dibedakan atas lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak.¹⁶⁰

a. Benda Tidak Bergerak

Benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah, tanah pekarangan dan bangunan dengan apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain.¹⁶¹

Pengumuman dan penjualan barang yang tidak bergerak diatur dalam Pasal 200 ayat (9) HIR hanya satu kali melalui surat kabar selambat-lambatnya 14 hari sebelum hari penjualan. Adapun Pasal 200 ayat (7) dikatakan pengumuman penjualan lelang barang yang bergerak jika bersamaan serentak dengan barang yang tidak bergerak mesti dilakukan dua kali berturut-turut dengan selang minimum 15 hari. Tetapi dalam praktik pengadilan negeri menghendaki pengumuman lelang untuk benda tidak bergerak dilakukan dua kali dengan selang 15 hari melalui surat kabar, dan pelaksanaan penjual-

¹⁵⁸ *Ibid.*

¹⁵⁹ H.S. Salim., *Op. cit.*, h. 245.

¹⁶⁰ *Ibid.*, h. 245.

¹⁶¹ *Ibid.*, h. 245-246.



an lelang sendiri baru bisa dilaksanakan 14 hari setelah pengumuman kedua.

1) Dasar Hukum Lelang

(a) *Ketentuan Umum*

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang.

- *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1);
- *Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering/RBG* (*Reglement* Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927 No. 227;
- Pasal 206-228 *Herziene Inlandsch Reglement/HIR* atau *Reglement* Indonesia yang diperbarui/RIB Stbl. 1941 No. 44 a.1 Pasal 195-208;
- UU No. 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;
- UU No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 35 dan 273;
- UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 6;
- UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia;
- UU No. 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- UU No. 1 Tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia;
- UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

(b) *Ketentuan Khusus*

Dikatakan ketentuan khusus karena peraturan perundang-undangannya secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang.

- *Vendu Reglement* (Undang-Undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189;
- *Vendu Istructie* (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl 1908 No. 190.



- Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan/atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara;
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 jo. Nomor: 450/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 305/KMK.01/2002 jo. Nomor: 51//KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 119/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 102/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tertanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tertanggal 22 November 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.¹⁶²

Lelang eksekusi benda tidak bergerak adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan

Setelah pengadilan mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi berikut Berita Acara Sita Eksekusi, dan terhadap pelaksanaan sita eksekusi itu telah berdaya ikat, maka Bank/Kreditur dapat segera mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri.

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN. 1908 No. 189) secara terperinci adalah: Penjualan di muka umum harta kekayaan termohon yang telah disita eksekusi atau dengan kata lain menjual di muka umum barang sitaan milik termohon (debitur), yang dilakukan di depan

¹⁶² F.X. Ngadijarno, *Loc. cit.* h. 5.



juru lelang atau penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang (juru lelang) dan cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran).

Pengadilan negeri yang hendak melakukan eksekusi pembayaran sejumlah uang harus meminta bantuan kantor lelang untuk menunjuk seorang pejabat juru lelang menjual barang yang disita (Pasal 1 a Peraturan Lelang LN 1908 No. 189), pengecualian ketentuan tersebut diatur dalam pasal dan ayat yang sama yaitu “Dengan peraturan pemerintah penjualan lelang dapat dibebaskan dari campur tangan juru lelang.” Pasal 2 LN. 1908 No.189 memberikan hak pada juru lelang untuk menunjuk kuasa menggantikannya, dan perbuatannya itu tidak membuat batal lelang yang dilakukan.¹⁶³

Penentuan penjual lelang sangat penting sebab *penjual lelanglah* yang berhak menentukan syarat-syarat penjualan lelang (Pasal 200 ayat (1) HIR dan Pasal 1 b beserta Pasal 21 Peraturan Lelang) yaitu “pejabat atau orang yang ditentukan undang-undang dan peraturan yang diberi kuasa mewakili pemilik untuk menjual lelang suatu barang.” Pada eksekusi penjualan lelang menurut Pasal 195, 196 dan 197 ayat (1), serta 224 HIR pihak penjual lelang adalah pengadilan negeri atau ketua pengadilan negeri. Dengan kata lain undang-undang memberi kuasa kepada Ketua Pengadilan Negeri menjual lelang barang harta kekayaan termohon, guna memenuhi pembayaran kepada pihak pemohon. Adapun menurut Pasal 4 dan 5 UU No. 49 Prp Tahun 1960 PUPN bertindak sebagai penjual mewakili pihak debitur.^{164,165}

2) Tata Cara Pengajuan Lelang

Pasal 5 kalimat pertama Peraturan lelang menyatakan “Seorang yang bermaksud mengadakan penjualan di muka umum memberitahukan hal itu kepada juru lelang, dan dalam pemberitahuan itu disebutkan kapan hari penjualan ingin dilakukan.” Kalimat kedua Pasal 5 di atas menegaskan bahwa permintaan lelang yang diterima kantor lelang ditulis dalam daftar sehingga yang berkepentingan

¹⁶³ *Ibid.*, 103.

¹⁶⁴ *Ibid.*, h. 107.

¹⁶⁵ *Op. cit.*, Djazuli Bachar, h. 64.



dapat melihat hal-hal sehubungan dengan permintaan lelang, tujuannya selain memenuhi fungsi administratif juga memberi kesempatan bagi pihak yang berkepentingan melihat dan meneliti surat-surat yang bersangkutan. Kalimat ketiga pasal yang sama menyatakan bahwa pada prinsipnya kantor lelang terikat pada hari yang ditentukan oleh peminta lelang sepanjang hal itu sesuai dengan aturan khusus yang dikeluarkan Menteri Keuangan.

Dokumen yang harus disampaikan ke Kantor Lelang untuk melaksanakan pelelangan berdasarkan grosse akta hak tanggungan adalah:

- (a) Surat permintaan lelang.
- (b) Sertifikat hak tanggungan
- (c) Somasi (peringatan) minimal 30 hari sebelum pelelangan.
- (d) Syarat penjualan lelang dari penjual.
- (e) Grosse akta hak tanggungan.
- (f) Sertifikat tanah.
- (g) Pengumuman lelang 2 kali 15 hari di surat kabar.
- (h) Jumlah perincian utang.

Pasal 7 Peraturan Lelang menegaskan bahwa juru lelang tidak berwenang menolak permintaan lelang sepanjang permintaan masih meliputi kawasan daerah hukum kantor lelang yang bersangkutan.

Pasal 200 ayat (4) HIR memberikan hak kepada pihak tereksekusi dalam hal ini debitur untuk mengatur urutan penjualan barang yang akan dijual, tetapi hak yang diberikan hanya sebatas itu saja.

Yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah penjual lelang, yaitu pengadilan negeri tetapi pemberian syarat itu dibatasi oleh Tambahan Lembaran Negara No. 4299 yaitu, harus berpedoman dan tidak boleh menyimpang dari ketentuan peraturan lelang. Hak penjual lelang selain menentukan syarat penjualan adalah menentukan cara pelelangan dan mengubah cara pelelangan terhadap barang yang telah dilelang, apabila penjual belum meluluskan penjualan lelang yang bersangkutan. Syarat-syarat lelang yang diatur dalam Peraturan Lelang No. 189 Tahun 1908, antara lain:

- (a) Penawaran dilakukan melalui pendaftaran (Pasal 9 alinea kedua) dengan menulis nama, pekerjaan dan harga penawaran dengan rupiah dan ditandatangani oleh yang bersangkutan ke kantor lelang setempat, akan tetapi ketentuan ini dapat disimpangi.



- (b) Seorang peminat hanya dibolehkan mengajukan satu surat penawaran (Pasal 9 alinea ketiga).
- (c) Peminat menyetorkan panjar lebih dahulu, sebagai tanda kesungguhannya secara lunas tunai dalam jangka waktu tertentu ke tempat penjual atau kantor lelang.
- (d) Bila patokan harga terendah tidak tercapai, penjualan lelang ditunda dan akan diadakan pengumuman lelang lanjutan atas biaya debitur.
- (e) Bila patokan harga terendah tidak tercapai lelang dapat dilanjutkan dengan penawaran langsung (terbuka dan lisan) secara tawaran meningkat atau menurun dan menyerahkan penentuan harga yang patut pada pihak penjual.
- (f) Pembayaran dengan tunai, sesuai Pasal 22 Jo. Pasal 29 Peraturan Lelang, berdasarkan praktik diberi batas waktu 24 jam.

Agar syarat penjualan lelang yang sah secara materiel mengikat dan sah secara formal, maka syarat lelang yang bersangkutan harus dilampirkan pada surat permohonan lelang ke kantor lelang dan syarat lelang harus terbuka untuk umum.

Harga patokan terendah adalah harga yang dianggap sesuai dengan nilai barang yang ditentukan lebih dahulu (minimal 3 hari sebelum lelang) oleh pengawas Kantor Lelang Negara (Pasal 9 alinea pertama) berdasarkan kepatutan, keadaan atau kondisi barang yang hendak dilelang, faktor ekonomis. Di samping itu, tujuannya adalah sebagai indikator harga penjualan lelang yang dapat disetujui dan dibenarkan. Tidak adanya patokan harga terendah tidak menyebabkan lelang menjadi batal, lelang yang telah dilakukan adalah sah demi melindungi kepentingan pembeli lelang yang beriktikad baik.

Pembocoran patokan harga terendah kepada pihak lain (pihak penjual, pemohon atau termohon lelang) dari pengawas kantor lelang mengakibatkan penjualan lelang batal.

b. Benda Bergerak

Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkakas rumah, mebel, perabot rumah tangga, dan lain-lain.



Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak,¹⁶⁶ pengumuman dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 kitab undang-undang hukum pidana berupa:

- 1) barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
- 2) ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.

Pengumuman lelang merupakan syarat formal penjualan lelang, tidak terpenuhinya syarat ini menyebabkan lelang batal demi hukum. Kantor lelang terlebih dahulu akan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan atas dokumen-dokumen tanah yang akan dilelang dengan meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), selanjutnya Kantor Lelang mengeluarkan surat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri mengenai tanggal pelaksanaan lelang.¹⁶⁷

Pengumuman lelang benda bergerak diatur dalam Pasal 200 ayat (6) HIR, yaitu jumlah Pengumuman tidak ditentukan, dilakukan pada waktunya maksudnya adalah dapat dilakukan sesaat setelah sita eksekusi atau mulai *aanmaning* bila benda tersebut sudah disita jaminan, pengumuman dilakukan menurut kebiasaan setempat, akan tetapi perlu diingat bahwa penjualan lelang paling cepat delapan hari dari tanggal penyitaan barang.

Bentuk penawaran lelang yang ada dan biasa digunakan penawaran tertulis, ditulis dalam bahasa Indonesia, dengan huruf Latin, memuat dengan jelas identitas penawar (nama, pekerjaan, tempat tinggal), ditandatangani penawar. Apabila patokan harga terendah belum tercapai penawaran dilanjutkan dengan penawaran lisan dengan syarat yang ditetapkan penjual.¹⁶⁸

¹⁶⁶ Pasal 54 ayat (2) Permenkeu 27/2016.

¹⁶⁷ Tampubolon Thomas E., S.H., *Masalah Eksekusi Lelang dalam Praktik*, Business Dinner Meeting AAI, Hotel Grand Hyatt, Jakarta, 3 Juli 1993.

¹⁶⁸ *Op. cit.* M. Yahya H., h.102-162.



Lelang dilaksanakan di kantor pengadilan negeri, kantor lelang negara atau di lokasi tanah dan dipimpin oleh panitera kepala pengadilan negeri didampingi oleh pejabat kantor lelang.

Metode lelang eksekusi berdasarkan UU Hak Tanggungan dan UU Fidusia ialah melalui parate eksekusi,¹⁶⁹ di mana parate eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan maupun sertifikat jaminan fidusia menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya metode lelang eksekusi tersebut memiliki prinsip, yaitu proses lelang eksekusi tanpa campur tangan pengadilan. Dalam hal ini yaitu eksekusi dilakukan tanpa perintah eksekusi dari ketua pengadilan negeri (fiat eksekusi).

Prosedur atas lelang eksekusi tersebut adalah sebagai berikut:

1) **Pralelang**

- (a) Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),¹⁷⁰ yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini bank juga dapat meminta menggunakan jasa pralelang dari balai lelang swasta;¹⁷¹
- (b) KPKNL/Balai lelang swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan, bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur;
- (c) Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada bank;
- (d) Bank melakukan pengumuman lelang. Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak dua kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumun-

¹⁶⁹ Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UU Hak Tanggungan dan Pasal 29 ayat (1) huruf a UU Fidusia

¹⁷⁰ Pasal 11 ayat (1) Permenkeu 27/2016.

¹⁷¹ Pasal 16 PMK Nomor: 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang.



an tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.¹⁷²

(e) Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

2) Pelaksanaan pelelangan

Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/tereksekusi, maka bank pada praktiknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Di mana pengadilan negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada bank, apabila *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitur, maka pengadilan negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

2. Lelang Berdasarkan Sebab Dijual

Penggolongan lelang dapat dilihat dari cara penawarannya, jenis barang yang dilelang, dan lelang karna eksekusi dan bukan eksekusi.

a. Penggolongan lelang dari cara penawarannya.

Penggolongan lelang dari cara ini merupakan penggolongan berdasarkan cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang. Cara penawaran ini dapat dilakukan dengan cara lisan dan tertulis. Penggolongan secara lisan ini cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata di depan peserta lelang. Pelelangan secara tertulis merupakan penawaran yang dilakukan dalam bentuk tertulis. Peserta lelang tinggi menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkan.

b. Penggolongan lelang dari aspek objek.

Lelang dari jenis ini merupakan pelelangan yang didasarkan pada obkjek atau barang/benda yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkas rumah, meubel, perabot rumah tangga, dan lain-lain. Adapun

¹⁷² Pasal 54 ayat (1) Permenkeu 27/2016.



benda tidak bergerak (*onroerende goederen*) merupakan benda yang tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah, tanah perkarangan dan bangunan dengan apa yang tertancap dalam perkarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain.

c. Penggolongan lelang dari aspek eksekusi.

Pelelangan dari aspek eksekusi merupakan pelelangan yang dilaksanakan berdasarkan atas dasar adanya putusan pengadilan. Penggolongan lelang dari aspek ini dibagi menjadi 2 macam, yaitu noneksekusi dan eksekusi. Pelelangan nonesekusi merupakan pelelangan tanpa adanya putusan hakim. Pelelangan eksekusi merupakan pelaksanaan lelang berdasarkan putusan hakim atau yang disamakan dengan itu. Eksekusi itu dapat dibedakan dalam:

- 1) Eksekusi dalam perkara pidana, yaitu pelaksanaan putusan hakim yang dilakukan oleh jaksa;
- 2) Eksekusi dalam perkara perdata, yaitu pelaksanaan putusan yang dilakukan oleh jurusita.

Dengan merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, serta sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010, maka dapat diketahui berbagai jenis lelang, yaitu lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, dan lelang non-eksekusi sukarela.

- a. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/pepetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum.
- b. Lelang non-eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang.
- c. Lelang non-eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau



badan usaha swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN dan BUMD berbentuk persero.

a. **Lelang Eksekusi**

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini termasuk dalam lelang eksekusi, namun tidak terbatas pada:

1) **Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)**

Di dalam Undang-Undang No.49 Prp Tahun 1960, PUPN bertugas menyelesaikan piutang negara yang berasal dari kreditur negara (Instansi-instansi pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara), sedangkan adanya dan besarnya piutang tersebut telah pasti menurut hukum. Dalam melaksanakan tugas, PUPN dengan kuasa undang-undang diberi kewenangan untuk membuat “Pernyataan Bersama” antara Ketua PUPN dengan pihak Debitur, sifat Pernyataan Bersama mempunyai nilai seperti putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang eksekutabel (dapat dieksekusi), asal Pernyataan Bersama tersebut berkepalala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Selain itu PUPN juga berwenang untuk menetapkan dan melaksanakan surat paksa, berupa surat penetapan untuk:

- (a) menjalankan sita eksekusi terhadap harta kekayaan debitur;
- (b) menjalankan penjualan lelang atas harta kekayaan debitur yang telah disita melalui perantara kantor lelang negara;
- (c) menerbitkan surat perintah pencegahan bepergian ke luar negeri;
- (d) menerbitkan surat perintah penyanderaan terhadap debitur dengan persetujuan kepala kejaksaan tinggi; dan
- (e) pemblokiran benda jaminan milik penanggung utang (debitur).

Atas dasar kewenangan tersebut, maka keputusan PUPN sering dikatakan sebagai peradilan semu (*quasi recht spraak*) yaitu keputusan yang disamakan dengan keputusan hakim perdata yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dengan Kewenangan yang demikian besar ternyata di dalam



praktik sering dijumpai masalah-masalah, baik disebabkan oleh faktor ekstern maupun faktor intern. Adapun masalah-masalah tersebut yaitu:

- (a) Adanya peninjauan kembali terhadap kewenangan PUPN dalam membuat surat pernyataan bersama, surat paksa, penyitaan dan pelelangan yang diajukan oleh debitur dan/atau pihak ketiga yang berkepentingan ke pengadilan tata usaha negara, dengan tujuan agar sita dan lelang dapat ditunda atau dibatalkan.
- (b) Adanya penyitaan kembali oleh pengadilan negeri terhadap objek barang yang pengurusannya telah diserahkan atau sedang diurus oleh PUPN.
- (c) Adanya kesulitan pengosongan terhadap objek benda yang telah dibeli oleh pembeli lelang.
- (d) Adanya pembatalan penyitaan dan pelelangan, karena penerbitan surat paksa sebagai dasar hukum pelelangan tidak didahului dengan Pernyataan Bersama.
- (e) Adanya perlawanan dari istri/suami orang yang disita dan dilelang barangnya.
- (f) Adanya beberapa barang jaminan yang mendadak disita oleh kepolisian atau kejaksaan. Kantor Badan Pertanahan tidak mengeluarkan surat keterangan tanah (SKT) atau surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) untuk lelang. Masalah dokumen dan berkas-berkas yang diserahkan ke PUPN tidak lengkap, juga masalah-masalah lain seperti debitur sudah meninggal dunia, perusahaannya bangkrut, dan masalah agunan yang diserahkan ke PUPN lebih kecil dari total utangnya.

Dengan adanya masalah-masalah tersebut mengakibatkan:

- (a) Piutang negara yang diurus PUPN sampai saat ini belum dapat memenuhi piutang negara yang macet;
- (b) Telah menghambat PUPN dalam menyelesaikan piutang negara secara cepat dan efisien; dan
- (c) Dengan adanya keberatan dari pihak debitur dan pihak ketiga, mengakibatkan keputusan PUPN dapat ditunda dan dibatalkan, dengan demikian kekuatan mengikat keputusan PUPN tidak bersifat maksimal.



2) Lelang Eksekusi Pengadilan

Lelang eksekusi Peradilan diatur dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) Stb. 1908 No. 189 Jo. Stb. 1940 No. 56, Undang-Undang No. 20 Tahun 1997, tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Stb. 1930 No. 85, HIR (Stb. 1914 No. 44), R.Bg (Stb. 1927 No. 227) dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2210 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan sesuai dengan amar yang telah ditetapkan, termasuk lelang dalam rangka eksekusi grose akta.

Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, ruang lingkup lelang eksekusi kebanyakan berasal dari eksekusi pembayaran sejumlah uang. Di samping itu, ruang lingkup eksekusi bisa juga terjadi dalam hal pembagian seluruh harta kekayaan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam amar putusan, tetapi pembayaran secara natural tidak dapat dilaksanakan karena sulit untuk membaginya, seperti sebuah rumah, sebuah mobil, sebuah televisi, dan sebagainya.

Dalam praktik peradilan, barang tersebut dijual dahulu kemudian hasil penjualan itu dibagi sesuai dengan amar putusan. Jika secara musyawarah ada yang tidak setuju dengan cara tersebut, maka pembagiannya dilaksanakan secara lelang di muka umum, yang hasil lelangnya dibagi sesuai dengan porsi yang tertuang dalam putusan. Dilihat dari fungsinya, lelang adalah institusi pasar yang mempertemukan penjual dengan pembeli pada suatu saat dan tempat tertentu dengan cara pembentukan harga yang kompetitif. Fungsi lelang ini bermanfaat untuk:¹⁷³

- (a) Memberikan pelayanan penjualan barang secara lelang yang bersifat cepat, efisien, aman dan dapat mewujudkan harga yang wajar kepada masyarakat atau penguasa yang bermaksud barangnya dilelang, atau juga kepada peserta lelang lainnya.
- (b) Memberikan pelayanan penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi baik menyangkut bidang pidana, perdata, ataupun perpajakan dalam rangka mendukung terwujudnya keadilan da-

¹⁷³ Nasikhin A. Manan "Bintek Kejurusitaan" yang diselenggarakan oleh PTA Mataram, tanggal 26 s/d 28 Maret 2015, h. 6.



lam masyarakat.

- (e) Memberikan pelayanan penjualan dalam rangka mengamankan barang-barang yang dimiliki atau dikuasai oleh negara termasuk barang-barang milik BUMN atau BUMD.
- (d) Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.

Lembaga lelang merupakan lembaga penjualan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka atau lisan dan/atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang kepada seluruh masyarakat. Penjualan secara lelang mempunyai beberapa kebaikan jika dibandingkan dengan penjualan biasa. Adapun kebaikan lelang sebagai berikut:

- (a) Adil, karena penjualan lelang bersifat terbuka (transparan dan objektif).
- (b) Aman, karena penjualan lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pemerintah yang bersifat independen. Pembeli lelang cukup terlindungi, sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dahulu keabsahan penjualan barang-barang yang dijual.
- (c) Tepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pembayarannya secara tunai.
- (d) Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif.
- (e) Memberikan kepastian hukum, karena atas pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dibuat berita acara pelaksanaan lelang yang disebut risalah lelang sebagai akta autentik.

Dalam pelaksanaan lelang ditetapkan hak-hak dan kewajiban pemohon lelang (penjual). Yang dimaksud dengan pemohon lelang (penjual) adalah orang atau badan yang mengajukan permohonan kepada kantor lelang negara untuk menjual barang secara lelang. Pemohon lelang ini bisa berstatus pemilik barang yang dikuasakan atau yang karena undang-undang diberi wewenang untuk menjual



barang yang bersangkutan:¹⁷⁴

- (a) Hak-hak pemohon penjual barang adalah:
- memilih cara penawaran lelang;
 - menetapkan syarat-syarat lelang jika dianggap perlu;
 - menerima uang hasil lelang (pokok lelang);
 - menerima uang jaminan dalam hal pemenang lelang mengundurkan diri; dan
 - meminta kutipan atau salinan risalah lelang.
- (b) Kewajiban-kewajiban pemohon lelang, adalah:
- mengajukan permohonan lelang KPKNL;
 - melengkapi syarat-syarat atau dokumen-dokumen yang diperlukan;
 - mengadakan pengumuman lelang di surat kabar setempat dan/atau di media cetak/elektronik, atau juga melalui selebaran dan undangan lelang;
 - menetapkan harga limit yang wajar atas barang-barang yang dilelang. Dalam hal ini sebaiknya memperhatikan saran dari kantor lelang negara;
 - membayar bea lelang;
 - menyerahkan barang dan dokumennya kepada pemenang lelang melalui Kantor Lelang Negara;
 - memabayar PPh Pasal 25 (pajak penghasilan 25%); dan
 - menaati tata tertib lelang.

Hak-hak dan kewajiban peserta lelang atau pembeli sebagai berikut:¹⁷⁵

- (a) Hak-hak peserta atau pembeli lelang adalah:¹⁷⁶
- Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan dan penjelasan tambahan,
 - Melihat atau meneliti barang yang akan dilelang,
 - Meminta salinan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang,
 - Meminta kembali uang jaminan lelang, apabila tidak disahkan sebagai pembeli/pemenang lelang,

¹⁷⁴ *Ibid.*, h. 9.

¹⁷⁵ *Ibid.*

¹⁷⁶ *Ibid.*



- Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.
- (b) Kewajiban-kewajiban peserta lelang atau pembeli:
- menyetor uang jaminan lelang kepada KPKNL;
 - hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya;
 - mengisi surat penawaran di atas kertas bermeterai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan dalam hal penawaran lelang secara tertutup atau tertulis;
 - membayar pokok lelang, bea lelang, uang jaminan secara tunai, dalam menjadi, pemenang lelang; dan
 - menaati tata tertib pelaksanaan lelang.

Dalam praktik peradilan, eksekusi pembayaran sejumlah uang dilaksanakan dalam beberapa tahapan sebagai berikut:

Pertama, agar pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang yang berlanjut dengan lelang eksekusi dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan, Ketua Pengadilan Agama setelah:¹⁷⁷

- (a) Mengeluarkan penetapan sita eksekusi.
- (b) Mengeluarkan perintah eksekusi.
(sebagaimana disebutkan maka pada bagian EKSEKUSI PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG).

Kedua, *pengumuman lelang*. Tahap berikutnya adalah melaksanakan pengumuman melalui surat kabar dan *mass media* terhadap barang-barang yang akan dieksekusi lelang sesuai dengan Pasal 217 ayat (1) R.Bg. dan Pasal 200 ayat (6) HIR. Pengumuman lelang barang bergerak dilakukan dengan cara menempelkan pemberitahuan lelang pada papan pengumuman pengadilan atau pengumuman melalui surat kabar dan media massa lainnya.

Dalam hal pengumuman lelang oleh pengadilan terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan: 1). Pengumuman dilakukan 2 kali, jangka waktu pengumuman pertama dengan pengumuman kedua berselang 15 hari. 2) Pengumuman pertama dapat/diperkenankan tidak menggunakan surat kabar, tetapi dengan pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh

¹⁷⁷ *Ibid.*



umum dan/atau melalui media elektronik. 3) Pengumuman ketiga harus melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Dan untuk barang bergerak diumumkan 1 (satu) kali melalui surat kabar, paling singkat 6 hari sebelum pelaksanaan lelang.

Penjualan lelang dapat dilakukan paling cepat delapan hari dari tanggal sita eksekusi atau paling cepat delapan hari dari peringatan apabila barang yang hendak dilelang telah diletakkan dalam sita jaminan (CB) sebelumnya. Jika barang yang akan dilelang meliputi barang yang bergerak, pengumumannya disamakan dengan barang yang tidak bergerak yakni melalui *mass media*, pengumuman cukup satu kali dan dilaksanakan paling lambat 14 hari dari tanggal penjualan lelang.

Ketiga, permintaan lelang. Jika pengumuman telah dilaksanakan, Ketua Pengadilan Agama meminta bantuan dengan mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjual lelang barang-barang yang telah diletakkan sita eksekusi. Surat permohonan lelang tersebut sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. PER-03/KN/2010, dilampiri dokumen persyaratan lelang, sebagai berikut:

- (a) Salinan surat putusan pengadilan agama yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (b) Salinan surat teguran (*aanmaning*).
- (c) Salinan penetapan sita eksekusi.
- (d) Salinan berita acara sita.
- (e) Salinan penetapan lelang.
- (f) Salinan surat pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi.
- (g) Perincian besarnya jumlah tagihan, kecuali untuk pembagian harta bersama dan harta waris.
- (h) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak barang lelang.
- (i) Bukti pengumuman lelang.
- (j) Syarat-syarat lelang dari penjual apabila ada.

Untuk bukti kepemilikan barang yang akan dilelang, berupa tanah diperlukan adanya Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan (BPN) setempat, apabila tanah belum bersertifikat maka perlu dimintakan SKT dengan dilampiri surat keterangan riwayat



tanah yang dibuat oleh lurah atau kepala desa dan disahkan oleh Camat setempat. Demikian juga apabila bukti kepemilikan tidak ada maka dimintakan SKT dengan dilampiri surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh lurah atau kepala desa dan disahkan oleh Camat setempat.

Dalam hal lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pihak pemohon lelang harus melengkapi fotokopi/salinan: Perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan, perincian utang/kewajiban debitur yang harus dipenuhi, bukti debitur wanprestasi, surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan, surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur.

Keempat, penetapan hari lelang. Yang berhak menetapkan waktu pelaksanaan lelang adalah KPKNL dan waktu pelaksanaan lelang dilakukan pada jam, tanggal, dan hari kerja KPKNL.

Kelima, penentuan syarat lelang dan nilai limit. Berdasarkan Pasal 1b dan Pasal 21 Peraturan Lelang Stb. 1908 No. 189 ditentukan bahwa yang menetapkan dan yang menentukan syarat lelang adalah ketua pengadilan agama yang bertindak sebagai pihak penjual untuk dan atas nama tereksekusi.

Syarat yang paling penting dalam pelaksanaan lelang adalah tata cara penawaran dan tata cara pembayaran. Syarat-syarat ini harus dilampirkan pada permintaan lelang agar umum mengetahuinya dan syarat tersebut yang menentukan adalah ketua pengadilan agama yang melaksanakan lelang.

Dalam Pasal 35 PMK Nomor: 93/PMK.06/2010, diatur bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit (harga minimal barang yang akan dilelang) dan nilai limit tersebut menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang pengadilan agama) serta nilai limit tidak bersifat rahasia bahkan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Menurut Pasal 36 PMK tersebut dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

Keenam, tata cara penawaran. Bagi pihak-pihak yang berminat ikut dalam acara lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang



Negara, dalam hal lelang eksekusi putusan pengadilan (agama) sesuai dengan PMK Nomor: 93/PMK.06/2010, penawaran lelang harus dilakukan dengan penawaran lelang langsung. Dalam melakukan penawaran lelang langsung dilakukan dengan cara:

- (a) Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun.
- (b) Tertulis. Penawaran secara tertulis, dengan menyampaikan surat penawaran dalam amplop tertutup, dapat dilaksanakan melalui pos atau diserahkan langsung atau dimasukkan dalam kotak penawaran, atau
- (c) Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.

Juru lelang harus menolak penawaran yang lebih dari satu orang dalam satu surat penawaran. Penawaran lisan dapat dibenarkan jika dalam penawaran tertulis tidak berhasil. Jadi penawaran lisan ini merupakan lanjutan dari penawaran tertulis, maksudnya apabila tidak satu pun surat penawaran yang mencapai patokan harga (*nilai limit/floor price*), maka penawaran dapat dilanjutkan secara lisan. Tetapi kebolehan tersebut terlebih dahulu harus ada persetujuan pihak penjual dalam hal ini pengadilan agama. Sehubungan dengan hal ini, jika penawaran tertulis gagal, maka ketua pengadilan agama sebaiknya segera menetapkan penawaran secara lisan.

Pendaftaran penawaran diajukan oleh pihak yang ikut lelang kepada KPKNL dengan cara memasukkan kertas penawaran itu dalam amplop tertutup. Selanjutnya KPPKNL segera mendaftarkan penawaran itu dalam buku yang telah disediakan untuk itu.

Ketujuh, uang jaminan penawaran lelang. Sesuai dengan PMK Nomor: 93/PMK.06/2010, bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang. Uang jaminan penawaran lelang tersebut ditentukan oleh penjual (pengadilan agama) dan besarnya paling sedikit 20 persen dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limitnya.

Uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan, apabila yang bersangkutan tidak disahkan sebagai pembeli/pemenang lelang akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang, sedang apabila yang bersangkutan disahkan sebagai pembeli/pemenang lelang, maka uang jaminan penawaran tersebut akan



diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya.

Kedelapan, pembeli lelang dan menentukan pemenang. Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan tawaran itu memerlukan penelitian secara saksama tentang keabsahan pendaftaran, disamping itu perlu diteliti kemampuan pembayarannya karena sesuai dengan aturan pembeli lelang wajib melunasi harga lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, kecuali mendapat persetujuan penundaan pembayaran harga lelang secara tertulis dari Dirjen Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, oleh karenanya penelitian kemampuan pembeli lelang menjadi penting, sehingga jangan sampai tidak terpenuhi harga minimal (*floor price*).

Setelah hal tersebut di atas dilaksanakan, maka barulah juru lelang mengumumkan atau menentukan pemenangnya. Jika terjadi beberapa penawaran tertinggi dengan nilai sama dan/atau telah mencapai atau melampaui nilai limit, maka pejabat lelang dapat mengesahkan pembeli/pemenang lelang dengan melakukan penawaran lanjutan yang dilakukan dengan penawaran lisan semakin meningkat atau tertulis tertulis, atau dengan melakukan pengundian apabila cara penawaran lanjutan tersebut tidak dapat dilaksanakan.

Dalam praktik peradilan, selanjutnya (biasanya) juru lelang mengajukan pemenang kepada pengadilan dengan tujuan untuk mendapatkan pengesahan, setelah mendapat pengesahan dari pengadilan maka barulah juru lelang mengeluarkan penetapan pemenang.

Kesembilan, pembayaran harga lelang.

Pengadilan berhak menentukan syarat-syarat pembayaran lelang. Ketentuan ini harus berpedoman kepada Pasal 26 Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor: 189 jo. PMK. Nomor: 93/PMK.06/2010. Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa sesuai dengan PMK tersebut bahwa pembeli lelang wajib melunasi harga lelang selambat-lambatnya tiga hari kerja setelah pelaksanaan lelang, kecuali mendapat persetujuan penundaan pembayaran harga lelang dari Dirjen Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, kecuali bea lelang Pembeli dan Penjual tetap dilakukan pembayaran paling lama tiga hari setelah pelaksanaan lelang.

Apabila harga relatif kecil, maka pembayaran harga lelang harus



dilakukan secara tunai, karena hal ini tidak sulit bagi pembeli untuk melunasinya. Jika telah ditetapkan pembayaran harus dilaksanakan secara tunai, tetapi para pemenang lelang tidak melunasi secara tunai sebagaimana yang telah ditetapkan, maka gugur haknya sebagai pembeli/pemenang lelang dan Pejabat Lelang harus membatalkannya.

Apabila pembayaran ditunda keseluruhan, dapat dibenarkan apabila harga lelang dalam jumlah besar. Ketentuan ini dapat dibenarkan apabila mendapat persetujuan penundaan pembayaran harga lelang dari Dirjen Kekayaan Negara sebagaimana tersebut di atas. Hal ini dengan pertimbangan, bahwa pemenang lelang itu tidak mungkin menyiapkan segera pembayaran dalam waktu singkat, namun jika tetap tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam penundaan pembayaran sesuai dengan ketentuan Pasal 73 PMK Nomor: 93/PMK.06/2010, maka pejabat lelang akan membatalkan pengesahannya sebagai pembeli.

Pelaksanaan lelang, dapat ditahan apabila penawaran tertinggi belum mencapai harga limit yang dikehendaki oleh penjual, biaya penahanan lelang dikenakan kepada penjual. Dalam hal lelang dibatalkan oleh pemohon yang kurang dari 8 (delapan) hari sebelum pelaksanaan, maka kepada pemohon lelang akan dikenakan biaya pembatalan sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

3) Lelang Eksekusi Pajak

Dalam rangka peningkatan penerimaan negara khususnya penerimaan lelang eksekusi pajak, dikeluarkan surat edaran:¹⁷⁸

1. Dalam surat edaran ini yang dimaksud dengan:
 - Pajak adalah semua jenis pajak yang dipungut oleh Direktorat Jenderal Pajak yaitu Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - Lelang eksekusi pajak adalah lelang yang dilaksanakan untuk melakukan eksekusi atas barang-barang milik wajib pa-

¹⁷⁸ Surat Edaran Bersama Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dan Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-214/PJ./1999, SE-17/PN/1999 tentang Lelang Eksekusi Pajak.



jak/penanggung pajak yang sudah disita dalam rangka penagihan utang pajak yang harus dibayar kepada negara atas permintaan Pejabat.

- Pejabat adalah Kepala KPP atau Kepala KPPBB yang selanjutnya disebut Pejabat selaku pemohon lelang.
2. Dasar hukum lelang eksekusi pajak:
- Vendu Reglement Stb. 1908 Nomor 189.
 - Vendu Instructie Stb. 1908 Nomor 190.
 - Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994.
 - Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 390 Tahun 1949 tentang Peraturan Pungutan Bea Lelang untuk Pelelangan dan Penjualan Umum.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penyitaan dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
3. Hal-hal yang perlu mendapat perhatian:
- a) *Penyitaan barang*
- (1) *Penyitaan barang bergerak*
- Penyitaan barang bergerak dilakukan secara fisik, sejauh mungkin beserta dokumen bukti kepemilikannya dengan membuat Berita Acara Pelaksanaan Sita dan dapat menempelkan segel sita pada objek sita. Dalam hal yang disita berupa kendaraan bermotor, penyitaan harus didaftarkan di instansi tempat kendaraan tersebut terdaftar. Penyitaan atas kapal yang bobotnya kurang dari 20 m³ (dua puluh meter kubik) harus didaftarkan di Direktorat Jenderal Perhubungan Laut. Khusus penyitaan terhadap deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dilaksanakan dengan pemblokiran terlebih dahulu.



(2) Penyitaan barang tidak bergerak

- Penyitaan barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan secara fisik. Penyitaan tersebut harus didaftarkan kepada instansi yang terkait dengan cara menyampaikan salinan Berita Acara Pelaksanaan Sita. Untuk tanah yang sudah terdaftar atau bersertifikat, penyitaannya harus didaftarkan kepada kantor pertanahan dan pengadilan negeri. Adapun untuk tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat, selain ke pengadilan negeri, penyitaannya juga harus didaftarkan kepada Kelurahan atau Kepala Desa setempat, untuk mencegah pemindahtanganan tanah dimaksud. Sedapat mungkin bukti kepemilikan seperti sertifikat hak atas tanah dapat ikut disita.
- Penyitaan barang tidak bergerak berupa kapal yang bobotnya 20 m³ (dua puluh meter kubik) atau lebih harus didaftarkan di Direktorat Jenderal Perhubungan Laut dengan cara menyampaikan salinan Berita Acara Pelaksanaan Sita.
- Penyitaan barang tidak bergerak berupa barang-barang lain yang mempunyai mekanisme pendaftaran dalam kepemilikannya juga didaftarkan di instansi terkait.

b) *Lelang tanpa dokumen*

Lelang eksekusi pajak dapat dilaksanakan meskipun tidak ada dokumen bukti kepemilikan, sepanjang dalam Berita Acara Pelaksanaan Sita disebutkan bahwa dokumen tidak dapat disita dan adanya pernyataan tertulis dari pejabat selaku pemohon lelang bahwa memang dokumennya tidak dapat disita. Dalam hal yang akan dilelang tanah dan/atau bangunan surat keterangan tanah tetap harus ada.

c) *Surat Keterangan Tanah (SKT)*

Apabila barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan, maka lelang baru dapat dilaksanakan apabila ada SKT yang lebih dikenal dengan nama Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Ta-



nah, SKT diminta oleh KLN/Pejabat Lelang Kelas II, setelah ada surat permintaan lelang dari pejabat selaku pemohon lelang dan pengurusannya dibantu oleh pejabat selaku pemohon lelang. Permintaan SKT dilakukan dengan cara:

- (1) KLN/Pejabat Lelang Kelas II wajib meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, dengan dilengkapi sertifikat hak untuk tanah yang sudah terdaftar atau bukti-bukti hak tanah yang belum terdaftar. Apabila sertifikat atau bukti-bukti hak tidak dapat disita, maka untuk kepentingan permohonan SKT diperlukan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan atau Kepala Desa setempat menyangkut data-data lokasi tanah yang disita termasuk batas-batasnya dengan jelas (depan, belakang, kanan, kiri) dari posisi tanah. Selain itu juga disertakan Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan dan salinan Berita Acara Pelaksanaan Sita.
 - (2) Apabila ditemukan kendala menyangkut SKT, maka Kepala KLN/Pejabat Lelang Kelas II bersama dengan Pejabat selaku pemohon lelang akan melakukan upaya penyelesaian melalui koordinasi.
- d) *Tempat lelang*
- (1) Lelang dilaksanakan melalui KLN/Pejabat Lelang Kelas II di wilayah kerjanya meliputi tempat barang tersebut berada. Atas permintaan Pejabat selaku pemohon lelang, lelang dapat dilakukan di luar wilayah kerja KLN/Pejabat Lelang Kelas II tempat barang tersebut berada, setelah mendapat persetujuan dari Kepala BUPLN/Kepala Kantor Wilayah BUPLN setempat.
 - (2) Tempat pelaksanaan lelang dapat dilakukan:
 - Di tempat wajib pajak atau di tempat lain dengan mempertimbangkan efisiensi dan hal-hal yang mungkin menjadi hambatan seperti keamanan, ketertiban dan sebagainya;
 - Di KPP atau KPPBB atau di KLN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II.
- e) *Uang jaminan*



- (1) Untuk melihat potensi dan kesungguhan peserta lelang, setiap lelang eksekusi pajak harus dipersyaratkan adanya uang jaminan bagi peserta lelang. Uang jaminan disetorkan ke rekening KLN/Pejabat Lelang Kelas II atau langsung kepada pejabat lelang sebelum pelaksanaan lelang. Penetapan besarnya uang jaminan hendaknya lebih dahulu dikonsultasikan antara pejabat selaku pemohon lelang dan Kepala KLN/Pejabat Lelang Kelas II.
 - (2) Bagi peserta yang memenangkan lelang, uang jaminan akan diperhitungkan sebagai pembayaran. Apabila pemenang lelang wanprestasi, uang jaminan akan diserahkan ke pejabat selaku pemohon lelang untuk disetorkan sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak.
 - (3) Bagi peserta yang tidak memenangkan lelang, uang jaminan akan dikembalikan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah selesai lelang.
 - (4) Jangka waktu sebagaimana ditentukan pada butir (3) dapat dilampaui karena kelalaian penyetero uang jaminan.
- f) *Pengumuman lelang*
- (1) Setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang oleh pejabat selaku pemohon lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - (2) Untuk barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dilelang bersama-sama dengan barang bergerak, pengumuman lelang dilakukan 2 (dua) kali. Pengumuman lelang pertama dilakukan berselang 15 (lima belas) hari kalender dengan pengumuman lelang kedua. Pelaksanaan pengumuman lelang diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur/hari besar. Pengumuman lelang pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar, tetapi dengan cara pengumuman tempelan atau melalui media elektronik. Namun demikian bila dikehendaki oleh Pejabat selaku pemohon lelang dapat saja pengumuman lelang yang pertama tersebut dilakukan dengan surat kabar harian. Adapun pengumuman lelang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empat belas)



hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

- (3) Untuk barang bergerak, pengumuman lelang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian dan dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

g) *Penjelasan lelang (Aanwijzing)*

- (1) *Aanwijzing* dapat diadakan sebelum pelaksanaan lelang agar lelang benar-benar transparan dan calon peserta lelang tahu permasalahannya.
- (2) *Aanwijzing* dilaksanakan oleh pejabat selaku pemohon lelang atau yang mewakilinya bersama-sama dengan pejabat lelang.
- (3) Dalam hal *aanwijzing* akan dilaksanakan hendaknya Pejabat selaku pemohon lelang melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - mengupayakan agar peminat lelang dapat melihat barang;
 - menjelaskan keadaan terakhir atas barang yang akan dilelang seperti adanya gugatan atau verzet, surat-surat/dokumen yang tidak dikuasai dan lain-lain.
- (4) Tanggal dan waktu *aanwijzing* agar dicantumkan dalam pengumuman lelang.

h) *Harga limit*

- (1) Untuk mengamankan pelaksanaan lelang serta melindungi kepentingan wajib pajak, dalam setiap pelaksanaan lelang harus ada harga limit yang merupakan harga minimal dari barang yang akan dilelang. Harga limit ditetapkan oleh pejabat selaku pemohon lelang.
- 2) Harga limit ditentukan dengan melihat kondisi dari barang yang akan dilelang dan tidak dikaitkan dengan besarnya utang pajak.
- 3) Harga limit ditentukan secara objektif dan wajar serta dapat dipertanggungjawabkan. Apabila dipandang perlu untuk menentukan harga limit atas barang yang sulit ditaksir dan tidak mempunyai Nilai Jual Objek Pajak, Pejabat selaku pemohon lelang dapat meminta bantuan tenaga profesional di bidang penilaian.



- 4) Dalam hal barang bergerak dan barang tidak bergerak dilelang bersama-sama dalam satu paket, harga limit harus dibuat secara terperinci untuk masing-masing barang bergerak dan barang tidak bergerak.
 - 5) Harga limit pada dasarnya tidak bersifat rahasia dan ditetapkan sesaat sebelum lelang dilaksanakan.
 - 6) Dalam hal harga limit semula tidak tercapai pada saat lelang, maka pejabat selaku pemohon lelang dapat memberikan harga limit baru untuk menjamin pelaksanaan lelang.
- i) *Tata cara penawaran*
- (1) Penawaran dalam pelaksanaan lelang dapat dilakukan secara tertulis dan lisan. Apabila penawaran tertulis belum mencapai harga limit dapat dilanjutkan dengan cara lisan.
 - (2) Penawaran dapat dilakukan secara inklusif artinya bea lelang dan uang miskin sudah termasuk di dalam harga penawaran atau dapat dilakukan secara eksklusif artinya bea lelang dan uang miskin belum termasuk dalam harga penawaran.
- j) *Pungutan negara*
- Dalam setiap pelaksanaan lelang eksekusi pajak dikenakan pungutan negara berupa bea lelang dan uang miskin. Besarnya pungutan bea lelang dan uang miskin:¹⁷⁹

BEA LELANG			
JENIS BARANG	PENJUAL	PEMBELI	UANG MISKIN
Barang Bergerak	3%	9%	0,7%
Barang Tidak Bergerak	1,5%	4,5%	0,4%

Keterangan:

- (1) Bea Lelang dan Uang Miskin dihitung dari pokok lelang.
- (2) Uang Miskin hanya dikenakan kepada pemenang lelang.
- (3) Dalam hal terjadi lelang ditahan (penawaran secara tertulis), yaitu barang tidak jadi dijual karena tidak mencapai

¹⁷⁹ *Ibid.* Surat Edaran Bersama Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dan Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-214/PJ./1999, SE-17/PN/1999 tentang Lelang Eksekusi Pajak.



harga limit yang dikendaki oleh Pejabat selaku pemohon lelang. Karena itu Pejabat selaku pemohon lelang akan dikenakan Bea Lelang ditahan sebesar:

- Barang bergerak 1,5% dari harga penawar tertinggi yang ditahan;
- Barang tidak bergerak 0,375% dari harga penawar tertinggi yang ditahan.

- (4) Dalam hal lelang yang akan dilaksanakan dibatalkan oleh pejabat selaku pemohon lelang dalam waktu sesuai ketentuan berlaku sebelum pelaksanaan lelang pejabat dimaksud akan dikenakan bea pembatalan lelang sesuai ketentuan yang berlaku. Pembatalan lelang bukan oleh Pejabat selaku pemohon lelang, tetapi disebabkan oleh hal-hal lain (SKT tidak terbit, adanya penetapan pengadilan) tidak dikenakan bea pembatalan lelang.

k) *Pajak penghasilan*

Terhadap lelang atas tanah atau tanah dan bangunan kepada wajib pajak yang bersangkutan, baik wajib pajak orang pribadi maupun badan dikenakan pajak penghasilan sebesar 5% dari pokok lelang, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Surat Edaran Kepala BUPLN Nomor: SE-11/PN/1997 tanggal 13 Maret 1997 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah atau Tanah dan Bangunan. Pembayaran Pajak Penghasilan sebesar 5%, selambat-lambatnya sebelum petikan Risalah Lelang ditandatangani.

l) *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*

- (1) Atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui lelang dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- (2) Besarnya BPHTB terutang adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP) sebesar Rp 30 juta.
- (3) NPOP sebagaimana dimaksud angka 2 adalah nilai yang lebih tinggi antaraharga pokok lelang dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada tahun dilaksanakannya lelang.



- (4) Dalam hal harga pokok lelang lebih rendah dari NJOP PBB pemenang lelang dapat membayar BPHTB sebesar BPHTB terutang berdasar harga lelang. Selanjutnya pemenang lelang wajib segera mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada kepala KPPBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan bersamaan dengan pemenuhan persyaratan lelang lainnya.
 - (5) Pembayaran BPHTB harus dilakukan sesuai ketentuan, selambat-lambatnya sebelum petikan Risalah Lelang ditandatangani. Penyampaian Petikan Risalah Lelang kepada Pemenang Lelang dilakukan setelah yang bersangkutan menunjukkan tanda terima permohonan pengurangan BPHTB dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (jika ada).
- m) *Pembayaran hasil lelang oleh pemenang lelang*
- (1) Pembayaran hasil lelang pada prinsipnya harus dilakukan secara tunai.
 - (2) Pembayaran dengan cek atau bilyet giro hanya dapat diterima sebagai pelunasan pembayaran lelang setelah cek atau bilyet giro tersebut dicairkan.
- n) *Penyetoran hasil bersih lelang ke pemohon lelang*
 Penyetoran hasil bersih lelang yaitu pokok lelang setelah dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan dari KLN/Pejabat Lelang Kelas II kepada Pejabat selaku pemohon lelang dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja dalam bentuk uang tunai atau selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja dalam bentuk cek/bilyet giro sejak diterimanya pembayaran lelang oleh Bendaharawan Penerima KLN/Pejabat Lelang Kelas II.
- o) *Perlindungan pembeli*
 Pejabat selaku pemohon lelang dan Pejabat Lelang agar membantu dalam hal pemenang lelang mendapat kesulitan untuk memperoleh haknya.
- p) *Wanprestasi*
- (1) Yang dimaksud dengan wanprestasi dalam lelang adalah apabila lelang telah dilaksanakan dan pemenang lelang yang telah ditunjuk tidak atau tidak sepenuhnya memba-



yar pokok lelang, bea lelang dan uang miskin.

- (2) Akibat wanprestasi uang jaminan lelang yang telah disetor oleh pemenang lelang, diserahkan kepada Pejabat selaku pemohon lelang untuk disetorkan sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
- (3) Penawar tertinggi kedua tidak dapat ditunjuk sebagai pemenang lelang menggantikan pemenang lelang yang wanprestasi dan pelaksanaan lelang harus diulang.

q) *Sita persamaan*

- (1) Penyitaan tidak dapat dilaksanakan terhadap barang yang telah disita oleh pengadilan negeri atau instansi lain yang berwenang.
- (2) Terhadap hal tersebut di atas jurusita pajak yang akan melakukan sita menyampaikan salinan surat paksa kepada pengadilan negeri yang bersangkutan atau instansi lain yang berwenang yang telah lebih dahulu melakukan penyitaan untuk meminta diterapkan sita persamaan.
- (3) Sejalan dengan sita persamaan tersebut di atas, pengadilan negeri atau instansi lain yang berwenang menjadikan barang yang telah disita tersebut sebagai jaminan pelunasan utang pajak.
- (4) Instansi yang lebih dahulu melaksanakan sita dan mendaftarkannya sesuai ketentuan yang berlaku, berwenang melaksanakan eksekusi lelang melalui KLN/Pejabat Lelang Kelas II.
- (5) Hasil lelang sebagaimana tersebut pada angka (4) diserahkan kepada instansi pemohon lelang dan pembagian hasil lelang dilaksanakan dengan memperhatikan hak mendahului sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994.
- (6) Instansi yang sitanya berkekuatan eksekutorial, namun pelaksanaan sitanya didahului oleh instansi lain, maka dalam rangka tertib hukum dan tegaknya keadilan, in-



stansi yang sitanya berkekuatan eksekutorial perlu melakukan konsultasi kepada instansi yang sitanya belum/ tidak berkekuatan eksekutorial untuk diselesaikan berdasarkan peraturan yang berlaku.

- (7) Dalam hal jaminan telah lebih dahulu disita untuk pelaksanaan kepentingan kejaksaan atau kepolisian sebagai barang bukti dalam kasus pidana, jurusita pajak menyampaikan surat paksa dengan dilampiri surat pemberitahuan yang menyatakan bahwa barang dimaksud akan disita apabila proses pembuktian telah selesai dan diputus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

r) *Hak mendahului*

Sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa jo. Pasal 21 Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, utang pajak mempunyai hak mendahului. Hak mendahului hilang setelah lampau waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal diterbitkannya Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (STPPBB), Surat Tagihan BPHTB (STB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT), Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan atau Putusan Banding, kecuali apabila dalam jangka waktu dua tahun tersebut, Surat Paksa untuk membayar itu diberitahukan secara resmi, atau diberikan penundaan pembayaran.

s) *Gugatan/bantahan*

- (1) Keberatan atau banding yang sedang ditempuh oleh Wajib Pajak tidak menghalangi dilaksanakannya pelelangan.
- (2) Lelang tetap akan dilaksanakan meskipun ada Putusan PTUN atau ada gugatan/bantahan melalui pengadilan negeri dan harus disertai surat penegasan dari Pejabat



selaku pemohon lelang bahwa lelang tetap akan dilaksanakan, kecuali pengadilan negeri memerintahkan secara tertulis untuk menghentikan lelang, dalam hal ada gugatan pihak ketiga terhadap kepemilikan barang.

t) *Pembatalan lelang*

Lelang tidak dilaksanakan apabila:

- (1) Penanggung pajak telah melunasi utang pajak dan biaya penagihan;
- (2) Berdasarkan putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan pihak ketiga atas kepemilikan barang yang disita;
- (3) Berdasarkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak yang mengabulkan gugatan penanggung pajak atas pelaksanaan penagihan pajak;
- (4) Barang sitaan yang akan dilelang musnah karena terbakar atau bencana alam.

Pembatalan lelang sebagai akibat dari hal yang dimaksud pada angka (1), (2), (3) atau (4) harus diberitahukan secara tertulis sebelum lelang dilaksanakan oleh pejabat selaku pemohon lelang kepada Kepala KLN/Pejabat Lelang Kelas II.

u) *Penundaan lelang*

Lelang ditunda apabila tidak memenuhi persyaratan atau apabila pejabat lelang tidak memperoleh keyakinan akan legalitas objek maupun subjek lelang serta kemungkinan kesulitan yang dihadapi pemenang lelang dalam memperoleh hak-haknya.

4. Prosedur lelang eksekusi pajak¹⁸⁰

a) *Persiapan lelang:*

- (1) Pejabat selaku pemohon lelang mengajukan permohonan secara tertulis kepada KLN/Pejabat Lelang Kelas II dalam wilayah kerja tempat objek sita berada. Khusus untuk wilayah DKI Jakarta semua permohonan lelang, yang objek sitanya berada di wilayah DKI Jakarta, permohonan lelangnya diajukan melalui KLN Jakarta II.
- (2) Dokumen yang harus dilampirkan dalam permohonan lelang adalah sebagai berikut:

¹⁸⁰ Surat Edaran Bersama Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dan Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-214/PJ./1999, SE-17/PN/1999 tentang Lelang Eksekusi Pajak.



- Salinan/fotokopi Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (STPPBB), Surat Tagihan BPHTB (STB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan atau Putusan Banding;
 - Salinan/fotokopi Surat Teguran;
 - Salinan/fotokopi Surat Paksa;
 - Salinan/fotokopi Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan dan bukti bahwa sita telah terdaftar (khusus untuk barang yang kepemilikannya terdaftar);
 - Salinan/fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Sita;
 - Perincian jumlah tagihan pajak yang terakhir dan biaya penagihan;
 - Bukti Kepemilikan atas barang yang akan dilelang apabila ada. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak ada, harus ada pernyataan tertulis dari pejabat selaku pemohon lelang bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.
- (3) Seluruh surat yang difotokopi harus dilegalisir.
 - (4) Dalam hal kelengkapan dokumen sebagaimana tersebut angka 4 huruf b belum terpenuhi, KLN/Pejabat Lelang Kelas II meminta kelengkapan dokumen permohonan lelang secara tertulis kepada pejabat selaku pemohon lelang selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja sejak permohonan lelang diterima.
 - (5) Apabila permintaan kelengkapan dokumen dimaksud dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan angka 4 huruf c tidak dilakukan, maka permohonan lelang dianggap lengkap.
 - (6) Khusus untuk permohonan lelang berupa tanah dan/atau bangunan, dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah dokumen permohonan lelang diterima lengkap, KLN/Pejabat Lelang Kelas II wajib mengajukan surat permintaan SKT ke Kantor Pertanahan setempat dengan tembusan kepada Pejabat selaku pemohon lelang. Apabila tanah dan/atau



bangunan yang dilelang belum bersertifikat, maka surat permintaan SKT harus dilampiri Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh kepala desa atau kepala kelurahan.

- (7) KLN/Pejabat Lelang Kelas II menetapkan tanggal dan tempat lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah SKT diterima dari Kantor Pertanahan.
 - (8) Khusus untuk lelang barang bergerak, KLN/Pejabat Lelang Kelas II menetapkan tanggal dan tempat lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah dokumen permohonan lelang diterima lengkap.
 - (9) Pejabat selaku pemohon lelang:
 - menetapkan harga limit;
 - melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang ditetapkan pada angka 3 huruf f;
 - menyampaikan bukti pengumuman lelang kepada KLN/Pejabat Lelang Kelas II selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pengumuman lelang;
 - dapat mengadakan *aanwijzing*/penjelasan lelang bersama dengan KLN/Pejabat Lelang Kelas II sebelum lelang dilaksanakan;
 - (10) Sebelum pelaksanaan lelang KLN/pejabat lelang Kelas II harus meneliti ada tidaknya surat permohonan pembatalan lelang dari Pejabat selaku pemohon lelang.
- b) *Pelaksanaan lelang*:¹⁸¹
- (1) Para peserta lelang membayar uang jaminan;
 - (2) Pelaksanaan lelang dipimpin oleh pejabat lelang;
 - (3) Penetapan/penunjukan pemenang lelang dilakukan oleh pejabat lelang, dan
 - (4) Pejabat selaku pemohon lelang atau yang mewakilinya menandatangani asli/minut risalah lelang. Khusus untuk barang tidak bergerak pemenang lelang turut menandatangani.
- c) *Setelah pelaksanaan lelang*:
- (1) Pemenang lelang:
 - Menandatangani minut risalah lelang khusus untuk

¹⁸¹ Surat Edaran Bersama Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dan Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-214/PJ./1999, SE-17/PN/1999 tentang Lelang Eksekusi Pajak.



barang tidak bergerak.

- Menyetor pembayaran harga pokok lelang dan kewajiban-kewajiban lainnya seperti bea lelang dan uang miskin kepada pejabat lelang;
- Menerima kuitansi pelunasan dari KLN/Pejabat Lelang Kelas II;
- Untuk barang bergerak, menerima Petikan Risalah Lelang selambat-lambatnya 6 (enam) hari kerja setelah pelunasan pembayaran;
- Menerima Petikan Risalah Lelang setelah menyerahkan bukti pembayaran BPHTB kepada KLN/Pejabat Lelang Kelas II dalam hal barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan harga pokok lelang Rp 30 juta ke atas;
- Menerima barang yang dilelang.

(2) KLN/Pejabat Lelang Kelas II:

- Menerima uang pembayaran hasil lelang dari pemenang lelang;
- Menyetorkan Bea Lelang dan Uang Miskin;
- Menyerahkan uang hasil bersih lelang kepada Pejabat selaku pemohon lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja dalam bentuk uang tunai atau selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja dalam bentuk cek/bilyet giro setelah hasil lelang dilunasi oleh pemenang lelang;
- Menandatangani Petikan Risalah Lelang setelah memperhatikan bukti pembayaran BPHTB (SSB), untuk objek lelang tanah dan/atau bangunan;
- Menyampaikan Risalah Lelang berupa Petikan kepada pembeli, Salinan kepada Pejabat selaku pemohon lelang, dan Kutipan kepada Kantor Pertanahan untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan.

(3) Pejabat selaku pemohon lelang:

- Menerima hasil bersih lelang dari KLN/Pejabat Lelang Kelas II;
- Memberikan tanda terima uang hasil bersih lelang ke-



pada KLN/Pejabat Lelang Kelas II;

- Mengembalikan kelebihan uang hasil lelang dan sisa barang yang tidak dilelang kepada Wajib Pajak;
- Menerima Salinan Risalah Lelang dari KLN/Pejabat Lelang Kelas II.

(4) Wajib Pajak:

- Menerima sisa uang hasil bersih lelang dan/atau menerima sisa barang yang tidak dilelang dari Pejabat selaku pemohon lelang;
- Menerima bukti SSP dan bukti setoran lainnya dari Pejabat selaku pemohon lelang.

4) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Salah satu jenis lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara yaitu lelang eksekusi harta pailit yang terjadi akibat kemampuan untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada kreditur menurun, sedangkan kreditur mengharapkan utang harus diselesaikan secara cepat dan efektif. Untuk memberikan kesempatan kepada kreditur dalam mengupayakan penyelesaian yang adil, diperlukan sarana hukum yang dapat digunakan secara cepat, terbuka dan efektif. Salah satu sarana hukum yang menjadi landasan penyelesaian utang piutang adalah peraturan kepailitan.

Pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan dibagi ke dalam tahap pralelang dan tahap pelaksanaan lelang.

a) Tahap Persiapan Lelang/Pra Lelang

Tahap persiapan lelang eksekusi harta pailit pada KPKNL Medan dimulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman lelang, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat dan penyetoran uang jaminan lelang. Adapun pada tahap persiapan lelang/pralelang hal-hal yang dilakukan, sebagai berikut:

- (1) Kurator selaku pemohon lelang (penjual) mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL Medan untuk ditetapkan waktu pelaksanaan lelangnya dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit sebagaimana



diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 angka 4 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yaitu sebagai berikut:

- (a) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Pejabat Penjual;
 - (b) Daftar barang yang akan dilelang;
 - (c) Syarat lelang tambahan dari penjual (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:
 - Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
 - Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, dan/atau
 - Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*).
 - (d) Nilai limit barang yang dilelang;
 - (e) Salinan/fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga;
 - (f) Salinan/fotokopi daftar harta pailit;
 - (g) Surat pernyataan dari penjual, sebagai pihak yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;
 - (h) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan hak atau apabila bukti kepemilikan hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan hak dengan menyebutkan alasannya.
- (2) Kepala KPKNL Medan selanjutnya menunjuk Pejabat Lelang untuk memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit dan meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang. Apabila kelengkapan dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, Pejabat Lelang wajib meminta kekurangan berkas dimaksud kepada Kurator. Jika dokumen persyaratan lelang yang ada ternyata masih meragukan maka Pejabat Lelang wajib menyelesaikannya terlebih dahulu, seperti dengan meminta konfirmasi ke Kurator atau instansi yang terkait.
 - (3) Setelah dinyatakan lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL Medan menetapkan jadwal



pelaksanaan lelang berupa hari, tanggal, pukul dan tempat yang ditujukan kepada Kurator selaku penjual.

(4) Kurator selanjutnya mengumumkan rencana pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan oleh Kepala KPKNL Medan. Tata cara pengumuman lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual.¹⁸² Pengumuman lelang paling sedikit memuat:¹⁸³

- (a) Identitas penjual;
- (b) Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- (c) Jenis dan jumlah barang;
- (d) Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- (e) Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- (f) Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
- (g) Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran;
- (h) Nilai limit;
- (i) Cara penawaran lelang; dan
- (j) Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.

Pengumuman lelang harus dimuat melalui surat kabar harian yang memiliki oplah/tiras 15.000 (lima belas ribu) eksemplar sehari. Untuk pengumuman lelang eksekusi harta pailit terhadap barang tidak bergerak dan barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:¹⁸⁴

- Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa

¹⁸² Lihat Pasal 41 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁸³ Lihat Pasal 42 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁸⁴ Lihat Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;

- Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Adapun untuk pengumuman lelang eksekusi harta pailit barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang.¹⁸⁵

- (5) Selain mengumumkan rencana pelaksanaan lelang, Kurator juga harus memberitahukan kepada debitur tentang rencana pelaksanaan lelang.
- (6) Kepala KPKNL Medan selanjutnya meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) ke Kantor Pertanahan setempat, meningat pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT.¹⁸⁶
- (7) Masyarakat yang berminat terhadap harta pailit yang dilelang, menyetorkan uang jaminan lelang ke rekening penampungan lelang KPKNL Medan sebagaimana yang tercantum dalam pengumuman lelang.

b) Tahap Pelaksanaan Lelang

Tahap pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit pada KPKNL Medan menyangkut penentuan peserta lelang, pelaksanaan penawaran lelang dan penunjukan pembeli lelang. Adapun hal-hal yang dilakukan pada tahap pelaksanaan lelang, sebagai berikut:

- (1) Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya

¹⁸⁵ Lihat Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁸⁶ Lihat Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan lelang yang telah disetorkan ke rekening penampungan lelang KPKNL Medan.

- (2) Pejabat Lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan bagian kepala risalah lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual, dan pejabat lelang.

5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan¹⁸⁷

Berdasarkan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan:

- a) Apabila debitur wanprestasi, maka berdasarkan:
 - (1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
 - (2) Titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan, objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.
 - (3) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan agar diperoleh harga tinggi.
 - (4) Penjualan objek hak tanggungan dapat dihindarkan dengan pelunasan yang dijanjikan.

Adapun jenis eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:

- a) Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan.

Eksekusi hak tanggungan secara di bawah tangan sebagai cara yang mudah dan dapat diperjanjikan bersama antara debitur dan kreditur, supaya ketika debitur wanprestasi objek dapat dijual dengan harga yang tinggi sehingga tidak merugikan debitur (pemilik barang jaminan), karena jika barang jaminan dijual

¹⁸⁷ Nasikhin A. Manan. *Op. cit.*, h. 12.



melalui pelelangan harga jualnya jatuh di bawah harga pasar. Undang-undang memberikan kesempatan kepada debitur untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum benda jaminan dijual secara lelang. Bagaimana jika debitur menghindar? Maka harus diartikan tidak ada kesepakatan antara kreditur dan debitur, maka selanjutnya berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah Kreditur dapat meminta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjual secara lelang tanpa melalui pengadilan.

b) Eksekusi atas kekuasaan sendiri (*parate executie*).

Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan sesuai pula dengan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) menyatakan bahwa irah-irah yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan dimaksud adanya kekuatan eksekutorial, sehingga ketika Debitur wanprestasi maka benda jaminan dapat dieksekusi sebagaimana putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetapsesuai hukum acara perdata. Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan janji-janji antara Kreditur dan Debitur kemudian APHT tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga mengikat kedua belah pihak jika debitur wanprestasi penjualan dijual melalui pelelangan umum agar tidak merugikan debitur. Jadi pelaksanaan eksekusi ini tidak perlu melalui pengadilan.

c) Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial.

Jika debitur wanprestasi, kemudian kreditur gagal melaksanakan penjualan secara di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaannya sendiri, maka kreditur dapat mengajukan permohonan Pengadilan untuk dilaksanakan eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel Eksekutorial. Eksekusi seperti ini diatur dalam Pasal 224 HIR/258 R.Bg. Proses selanjutnya adalah Pengadilan akan melaksanakan *aan maning* (teguran) kepada Debitur untuk membayar utang dan bunganya,



jika debitur telah membayar utang dan bunganya maka pelelangan akan dihentikan, sebaliknya jika debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya, tahap selanjutnya ketua pengadilan akan memerintahkan panitera atau juru sita melaksanakan sita eksekusi dan selanjutnya pengadilan meminta KPKNL melaksanakan pelelangan terhadap objek benda yang diletakkan jaminan hak tanggungan.

6) Lelang Eksekusi Benda Sitaan dan Lelang Eksekusi Barang Rampasan

Meskipun Pasal 46 KUHAP tidak menyebutkan syarat-syarat pengembalian benda sitaan yang dapat dipinjampakaikan kepada orang atau mereka yang dari mana benda tersebut disita atau kepada mereka yang paling berhak, namun dalam praktik pelaksanaannya, pejabat yang bertanggung jawab secara yuridis atas benda sitaan tersebut memberikan syarat-syarat tentu yang harus dipatuhi oleh si perintah benda tersebut.¹⁸⁸ Selanjutnya, penyerahan barang berdasarkan Pasal 194 ayat (2) KUHAP, khususnya terhadap barang bukti yang dapat dibawa ke persidangan. Penyerahan barang bukti tersebut tanpa melalui jaksa karena pengertiannya, penyerahan barang bukti itu merupakan tindakan yang kewenangannya hanya pada hakim (*Rechterlijke daat*).¹⁸⁹ Apabila benda sitaan tersebut disimpan di RUPBASAN dalam hal demikian, kita harus berpedoman pada Pasal 10 Peranturan Menteri Kehakiman Nomor: M.05.UM.01.06 Tahun 1983 tanggal 16 Desember 1983, bahwa pengeluaran benda sitaan haruslah berdasarkan putusan pengadilan dalam pengeluaran benda sitaan atau barang bukti, petugas Rupbasan harus:

- a) Meneliti putusan pengadilan yang bersangkutan;
- b) Membuat berita acara yang ditembusannya harus disampaikan kepada instansi yang menyita;
- c) Mencatat dan mencoret benda sitaan negara tersebut dari daftar yang tersedia.

¹⁸⁸ Ridwan Emilwan, (Kejaksaan Jakarta Timur, Plh Kepala Seksi Tindak Pidana Umum), wawancara dengan penulis, Kantor Kejaksaan Jakarta Pusat, Jakarta, 8 April 2010.

¹⁸⁹ Mahkamah Agung RI, Himpunan Tanya Jawab tentang Hukum Pidana, (Jakarta: t.p., 1984), h. 112.



Dari uraian di atas, barang sitaan yang dijadikan barang bukti dalam suatu perkara pidana dapat dijual lelang sebelum ataupun sesudah adanya putusan pengadilan terhadap perkara tersebut, apabila barang sitaan sebagai barang bukti itu merupakan barang yang bersifat cepat rusak atau busuk atau memerlukan biaya penyimpanan yang tinggi dan uang hasil lelang digunakan sebagai pengganti barang bukti dalam perkara pidana tersebut.

Barang sitaan sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa barang temuan¹⁹⁰ atau barang sitaan sebagai barang bukti dalam perkara pidana tersebut dapat menjadi barang bukti, yang selanjutnya dilaksanakan lelang eksekusi terhadap barang rampasan tersebut. Berdasarkan Keputusan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor: KEP-089/J.A/8/1988 tentang Penyelesaian Barang Rampasan, dinyatakan barang rampasan adalah barang bukti yang berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dinyatakan dirampas untuk Negara (Pasal 1). Penyelesaian barang rampasan dilakukan dengan cara dijual lelang melalui Kantor Lelang Negara atau dipergunakan bagi kepentingan Negara, kepentingan sosial atau dimusnahkan atau dirusak sampai tidak dapat dipergunakan lagi (Pasal 3). Tenggang waktu untuk menyelesaikan barang rampasan selambat-lambatnya 4 (empat) bulan setelah putusan Pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 4).

Barang rampasan yang telah diputus oleh pengadilan dilimpahkan penanganannya kepada bidang yang berwenang menyelesaikan barang rampasan sesegera mungkin setelah keputusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan menyertakan salinan vonis atau *extract vonnis* dan pendapat hukum. Setelah menerima barang rampasan, bidang yang berwenang menyelesaikan barang rampasan mengajukan permohonan kepada Kepala Kejaksaan Negeri atau Kepala Kejaksaan Tinggi atau Jaksa Agung Muda yang berwenang menyelesaikan barang rampasan.¹⁹¹

¹⁹⁰ Barang Temuan adalah yang berdasarkan pemeriksaan ditemukan penyidik atau instansi-instansi terkait yang tidak diketahui identitas yang memiliki atau yang menguasai atau yang mengangkut, baik nama maupun alamatnya. Sehingga, barang temuan tersebut harus dibuatkan Berita Acara Penemuan oleh Petugas Kejaksaan yang menemukan sendiri barang tersebut atau oleh petugas yang menerima barang temuan tersebut dari pihak ketiga. Bagian VI angka 3 Lampiran Keputusan Jaksa Agung R.I. Nomor: KEP-12/JA/19/1989 tentang Mekanisme Penerimaan, Penyimpanan Dan Penataan Barang Bukti.

¹⁹¹ Lihat, Pasal 5 Keputusan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor: KEP-089/J.A/8/1988



Setiap barang rampasan yang akan dijual lelang oleh Kejaksaan terlebih dahulu mendapat izin dari Kepala Kejaksaan Negeri atau Kepala Kejaksaan Tinggi atau Jaksa Agung Muda yang berwenang menyelesaikan barang rampasan, menurut harga dan barang rampasan yang dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang.¹⁹²

Barang rampasan yang termasuk dalam suatu putusan pengadilan tidak diperkenankan dijual lelang secara terpisah-pisah kecuali dalam keadaan yang mendesak dan harus mendapat izin untuk menjual lelang barang rampasan yang dipisah-pisahkan oleh Kepala Kejaksaan Negeri atau Kepala Kejaksaan Tinggi atau Jaksa Agung Muda yang berwenang menyelesaikan barang rampasan. Keadaan yang mendesak, yaitu:¹⁹³

- a) Barang sengketa dalam perkara perdata, yaitu apabila dalam satu putusan pengadilan terdapat barang rampasan yang terkait dalam perkara perdata, sambil menunggu putusan perdatanya dapat diajukan permohonan izin untuk dijual lelang.
- b) Barang yang dituntut oleh pihak ketiga, yaitu apabila dalam suatu Putusan Pengadilan terdapat barang rampasan yang dituntut oleh pihak ketiga yang beriktikad baik, sambil menunggu penyelesaian tuntutan tersebut barang-barang rampasan lainnya dapat diajukan permohonan izin untuk dijual lelang.
- c) Barang yang akan diajukan bagi kepentingan negara atau sosial, yaitu:
 - (1) Barang rampasan yang sebelumnya telah diagunkan kepada salah satu Bank. Dalam Instruksi Mahkamah Agung RI. Nomor: 01/1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 3 Tahun 1983 yang antara lain berbunyi “Barang-barang bukti yang disita dari Bank atau menurut hukum yang paling berhak adalah Bank, supaya dikembalikan kepada Bank, kecuali undang-undang menentukan lain.” Sesuai dengan ketentuan tersebut terhadap barang-barang rampasan yang sebelumnya telah diagunkan pada bank dapat diajukan per-

tentang Penyelesaian Barang Rampasan.

¹⁹² *Ibid.*, Pasal 6.

¹⁹³ Lihat Pasal 7 Keputusan Jaksa Agung RI Nomor: KEP-089/J.A./1988 tentang Penyelesaian Barang Rampasan dan lihat juga Bagian II Izin Lelang dan Pendapat Umum angka 9 Surat Edaran Nomor: SE-03/B.B.5/1988 tentang Penyelesaian Barang Rampasan.



mohonan bagi kepentingan bank yang bersangkutan ke Kejaksaan Agung RI. Permohonan dari bank yang bersangkutan dilampiri dengan bukti akad kredit dan bukti agunan.

- (2) Barang-barang rampasan yang akan diajukan permohonan bagi kepentingan negara atau sosial oleh Badan Badan Instansi Pemerintah. Permohonan izin bagi kepentingan negara atau sosial diajukan bersamaan waktunya dengan permohonan izin untuk menjual lelang barang rampasan lainnya.
- d) Barang-barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Keputusan Jaksa Agung RI. Nomor: KEP-089/J.A/1988 tentang Penyelesaian Barang Rampasan, yakni apabila dalam suatu putusan pengadilan terdapat di antaranya barang-barang rampasan berupa narkoba dan/atau elektronika yang dilarang untuk diimpor, yaitu semua jenis pesawat penerima siaran radio dan televisi dalam keadaan terpasang, bawang putih, buah-buahan segar, makanan dalam kaleng, kertas koran dan lain-lain yang berasal dari perkara penyelundupan, penyelesaiannya tidak dijual lelang dan barang-barang tersebut supaya dilaporkan ke Kejaksaan Agung RI. untuk ditentukan lebih lanjut.
- e) Barang akan diajukan untuk dimusnahkan, yaitu apabila dalam satu Putusan Pengadilan terdapat barang rampasan yang akan diajukan untuk dimusnahkan, permohonan izin pemusnahan diajukan ke Kejaksaan Agung RI.
- f) Barang rampasan yang berada di luar daerah hukum Kejaksaan yang bersangkutan, yaitu apabila Kejaksaan Tinggi, Kejaksaan Negeri, Cabang Kejaksaan Negeri mempunyai barang rampasan yang berada di luar daerah hukumnya, maka permohonan izin lelang terhadap barang rampasan lainnya (yang berada di wilayah hukum Kejaksaan tersebut) supaya didahulukan. Kecuali apabila Kejaksaan Tinggi, Kejaksaan Negeri, Cabang Kejaksaan Negeri yang bersangkutan akan melelang barang-barang rampasan tersebut secara bersama-sama.

Selanjutnya, terhadap barang rampasan yang termasuk dalam suatu Putusan Pengadilan pada prinsipnya tidak diperkenankan dijual lelang secara terpisah-pisah, kecuali dalam keadaan mendasak. Namun, sebaliknya barang rampasan dalam beberapa putusan



Pengadilan dapat dijual lelang secara bersama-sama.¹⁹⁴

Penjualan lelang barang-barang rampasan dapat digabungkan dari beberapa putusan apabila penggabungan tersebut akan memperoleh hasil yang lebih baik dari pada penjualan dilakukan berdasarkan suatu Putusan Pengadilan saja atau jika barang-barang tersebut seandainya dilelang berdasarkan suatu Putusan Pengadilan saja, tidak mungkin ada pembelinya karena barang-barang tersebut terlalu sedikit. Barang rampasan yang telah diterbitkan Keputusan Izin Lelang barang rampasan, segera dilaksanakan pelelangannya dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Keputusan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor: KEP-089/J.A/8/1988 tentang Penyelesaian Barang Rampasan, maka terhadap barang-barang rampasan dengan harga tertentu yang ditetapkan instansi yang berwenang dapat dijual tanpa melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Pasal 9). Setelah dilaksanakan lelang barang rampasan, maka hasil penjualan lelang barang rampasan segera disetor ke Kas Negara dan Pelaksanaan penjualan lelang barang rampasan segera dilaporkan kepada Jaksa Agung Muda yang berwenang menyelesaikan barang rampasan (Pasal 10).

Selanjutnya, tenggang waktu untuk menyelesaikan barang rampasan menurut Pasal 273 ayat (3) dan ayat (4) KUHAP dibatasi selambat-lambatnya dalam masa 4 (empat) bulan semenjak Putusan Pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap. Tenggang waktu tersebut mengikat dan merupakan kewajiban bagi kejaksaan untuk menaatinya. Penyelesaian barang rampasan pada umumnya diselesaikan dengan cara dijual lelang melalui KPKNL, kecuali untuk barang-barang rampasan tertentu Jaksa Agung dapat menetapkan lain yaitu digunakan bagi kepentingan Negara, kepentingan sosial atau dimusnahkan. Terutama terhadap barang-barang rampasan dalam perkara penyelundupan yang dilarang untuk import dan dilarang untuk diedarkan, Jaksa Agung dapat menetapkan untuk digunakan bagi kepentingan negara atau sosial atau untuk dimusnahkan. Tindakan ini perlu diambil untuk mengamankan dan/atau melindungi barang-barang yang telah dapat diproduksi di dalam negeri.

Setiap satuan barang rampasan dari suatu perkara yang putus-

¹⁹⁴ Lihat, Pasal 7 ayat (3) Keputusan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor: KEP 089/J.A/8/1988 tentang Penyelesaian Barang Rampasan.



an pengadilannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan tersebut diterima sudah harus dilimpahkan penanganannya oleh bidang yang menangani sebelum menjadi barang rampasan kepada bidang yang berwenang menyelesaikannya dengan melampirkan salinan vonis atau *extract vonis* dan pendapat hukum. Pelimpahan harus dilakukan dengan suatu Berita Acara.

Barang rampasan yang sudah mempunyai status hukum tetap dalam waktu yang ditentukan tetapi tidak segera dimohonkan lelang oleh Kejaksaan kepada KPKNL, maka barang yang terlalu lama disimpan dan penyimpanannya mungkin tidak baik atau barang rampasan menjadi rusak, mengakibatkan menurunnya harga lelang barang rampasan dari nilai yang sebenarnya, sehingga dapat menimbulkan kesan publik bahwa penjualan lelang itu di bawah harga limit.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa pada setiap pelaksanaan lelang, penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan Lelang Non-Eksekusi Sukarela barang bergerak, penjual/pemilik barang boleh tidak mensyaratkan adanya harga limit. Penetapan Harga Limit harus didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang telah mempunyai Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen Keuangan (sekarang Kementerian Keuangan) sesuai peraturan perundang-undangan, yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai (Pasal 29 ayat [1] dan ayat [3]). Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang (Pasal 30). Dalam pelaksanaan lelang eksekusi harga limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang (Pasal 32 ayat [1]). Selanjutnya, Bukti penetapan Harga Limit diserahkan oleh Penjual/Pemilik Barang kepada Pejabat Lelang paling lambat pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang (Pasal 33).

Selain menimbulkan kesan publik bahwa penjualan lelang itu di bawah harga limit, juga akan mengakibatkan penerimaan negara Bukan Pajak dari hasil lelang barang rampasan terlambat diterima oleh negara. Hal ini dapat terjadi karena kelalaian dari pihak Kejaksaan (Jaksa) yang sudah selesai melakukan proses hukum dan sudah



mempunyai kekuatan hukum tetap tidak segera menyerahkan berkas ke Pidum untuk selanjutnya dilimpahkan ke bagian pembinaan dan juga pihak kejaksaan kurang proaktif dalam melakukan proses penelitian barang dan proses penaksiran harga limit barang rampasan dengan instansi terkait.

Menurut Keputusan Jaksa Agung RI Nomor: Kep-089/JA/8/1988 tanggal 5 Agustus 1988 jo. Surat Edaran Jaksa Agung Nomor: SE-03/B/B-5/8/1988 tanggal 6 Agustus 1998 tentang Penyelesaian Barang Rampasan, menyatakan bahwa satuan barang rampasan dari suatu perkara yang putusan pengadilannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan tersebut diterima sudah harus dilimpahkan penanganannya oleh bidang yang berwenang menyelesaikan dengan melampirkan salinan vonis/*extract vonis* dan pendapat hukum serta tenggang waktu untuk menyelesaikan barang rampasan selambat-lambatnya 4 (empat) bulan setelah putusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menanggapi hal itu, maka upaya yang dapat dilakukan oleh KPKNL barang bukti hasil tindak pidana pembalakan liar (*illegal logging*) yang ditiptikan di rupbasan yang sudah selesai melakukan proses hukum dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Serta Kejaksaan melakukan koordinasi dengan pihak Rupbasan terhadap barang sitaan pembalakan liar (*illegal logging*) yang di rampas untuk negara untuk melakukan pelelangan terhadap barang sitaan negara. Setiap pelelangan hasil hutan temuan, sitaan, dan rampasan dimaksud untuk mengamankan barang bukti dan menjaga hak-hak negara dari kerugian akibat pencurian, kerusakan, penyusutan dan penurunan kualitas karena penyimpanan dalam waktu yang lama, sehingga tidak terjadi penurunan harga jual dari barang rampasan tersebut dan juga tidak terlambatnya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) ke Kas Negara.

7) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia dikatakan bahwa debitur dan kreditur dalam perjanjian jaminan fidusia berkewajiban untuk memenuhi prestasi (Pasal 4 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999). Secara *a contrario* dapat dikatakan bahwa apabila debitur



atau kreditur tidak memenuhi kewajiban melakukan prestasi, salah satu pihak dikatakan wanprestasi. Fokus perhatian dalam masalah jaminan fidusia adalah wanprestasi dari debitur pemberi fidusia. Undang-Undang Jaminan Fidusia tidak menggunakan kata wanprestasi melainkan cedera janji.

Tindakan eksekutorial atau lebih dikenal dengan eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 HIR pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.¹⁹⁵

Pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia diatur di dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Berikut bunyi pasal-pasal dimaksud:

a) Pasal 29:

- (1) Apabila debitur atau Pemberi Fidusia cedera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:
 - a. pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia;
 - b. penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
 - c. penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.
- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Asas perjanjian *pacta sun servanda* terhadap perjanjian yang memberikan penjaminan fidusia di bawah tangan tidak dapat dilakukan eksekusi sendiri. Proses eksekusi harus dilakukan dengan cara mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri melalui

¹⁹⁵ Poesoko Herowati, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Cet. ke-2, Yogyakarta: 2008, h. 125.



proses hukum acara yang normal hingga turunnya putusan pengadilan. Inilah pilihan yang prosedural hukum formil agar dapat menjaga keadilan dan penegakan terhadap hukum materil yang dikandungnya.

Rasio yuridis penjualan jaminan fidusia secara di bawah tangan adalah untuk memperoleh biaya tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak. Oleh karena itu, perlu kesepakatan antara debitur dengan kreditur tentang cara menjual benda jaminan fidusia. Misalnya, apakah yang mencari pembeli adalah debitur atau kreditur. Uang hasil penjualan diserahkan kepada kreditur untuk diperhitungkan dengan utang debitur. Kalau ada sisanya, uang tersebut dikembalikan kepada debitur pemberi fidusia, tetapi jika tidak mencukupi untuk melunasi utang, debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasinya.

b) **Pasal 30:**

Pemberi Fidusia wajib menyerahkan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia.

Penjelasan: Dalam hal Pemberi Fidusia tidak menyerahkan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, Penerima Fidusia berhak mengambil Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

c) **Pasal 31:**

Dalam hal Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau di bursa, penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d) **Pasal 32:**

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan Pasal 31, batal demi hukum.

e) **Pasal 33:**

Setiap janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.



f) Pasal 34:

- (1) Dalam hal basil eksekusi melebihi nilai penjaminan, Penerima Fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada Pemberi Fidusia.
- (2) Apabila basil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar.

8) Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara Bea Cukai

Barang hasil penegahan yang statusnya berubah menjadi Barang Yang Menjadi Milik Negara adalah barang yang tidak diselesaikan kewajiban pabeannya dalam jangka waktu yang ditetapkan selama 60 hari berada (enam puluh) hari sejak penyimpanan di tempat penimbunan pabean dalam hal ini berada di Seksi Penimbunan.¹⁹⁶

Barang yang menjadi milik negara adalah:

- a) Barang yang dinyatakan tidak dikuasai yang merupakan barang yang dilarang untuk diekspor atau diimpor, kecuali terhadap barang dimaksud ditetapkan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Barang yang dinyatakan tidak dikuasai yang merupakan barang yang dibatasi untuk diekspor atau diimpor, yang tidak diselesaikan oleh pemilikinya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak disimpan di Tempat Penimbunan Pabean.
- c) Barang dan/atau sarana pengangkut yang dicegah oleh pejabat bea dan cukai yang berasal dari tindak pidana yang pelakunya tidak dikenal.
- d) Barang dan/atau sarana pengangkut yang ditinggalkan di Kawasan Pabean oleh pemilik yang tidak dikenal yang tidak diselesaikan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak disimpan di Tempat Penimbunan Pabean.
- e) Barang yang dikuasai negara yang merupakan barang yang dilarang atau dibatasi untuk diimpor atau diekspor.
- f) Barang dan/atau sarana pengangkut yang berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dinyatakan dirampas untuk negara.

¹⁹⁶ Juniawan (2009) Mekanisme Penanganan Barang Hasil Penegahan Hingga Proses Pelelangan Atau Pemusnahan Pada Kantor Pengawasan dan Pelayanan Bea dan Cukai Karya Tulis Ilmiah Universitas Sebelas Maret Surakarta.



Jenis barang hasil penegahan yang dapat dilelang adalah sebagai berikut:

- a) Pengurusannya memerlukan biaya tinggi, segera dilelang dengan memberitahukan secara tertulis kepada pemiliknya.
- b) Memiliki nilai ekonomis.

Setelah barang dicacah, dipilih atau dibedakan jenis dan karakteristiknya lalu diproses untuk ditindak lanjuti penyelesaian barang hasil penegahan tersebut. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 13/PMK.04/2006 tanggal 20 Februari 2006 penyelesaian akhir atas Barang yang Menjadi Milik Negara dapat diusulkan untuk dilelang, dihibahkan, dimusnahkan, dan/atau untuk ditetapkan status penggunaannya.¹⁹⁷

- a) Pelelangan dilakukan melalui lelang umum dengan memperhatikan rencana pelelangan barang.
- b) Untuk memudahkan pelaksanaan lelang barang yang telah dibukukan dalam buku catatan pabean barang yang dikuasai Negara dibuatkan rencana pelelangan barang dengan memperhatikan urutan tahun, bulan, dan tanggal penyimpanan di Tempat Penimbunan Pabean.
- c) Kantor pabean menetapkan nilai pabean dari barang yang akan dilelang berdasarkan data yang tersedia pada kantor pabean yang bersangkutan.
- d) Penetapan harga terendah untuk barang yang akan dilelang dilakukan oleh kepala kantor pabean.
- e) Apabila penawaran pada pelelangan pertama tidak mencapai harga yang diinginkan maka dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari dilakukan pelelangan kedua.
- f) Apabila pada waktu pelelangan kedua harga terendah lelang tidak tercapai, Kepala Kantor Pabean mengusulkan kepada Direktur Jenderal Bea dan Cukai untuk mendapatkan persetujuan pemusnahan barang, diserahkan kepada instansi pemerintah atau dihibahkan.
- g) Terhadap barang yang peruntukannya diserahkan kepada instan-

¹⁹⁷ *Ibid.*



si pemerintah, Direktur Jenderal Bea dan Cukai menyampaikan kepada Menteri Keuangan untuk mendapatkan persetujuan.

Hal-hal yang penting dalam pelaksanaan lelang, antara lain:¹⁹⁸

- a) Balai lelang menyelenggarakan atas aset yang diserahkan ke Balai Lelang sampai penyerahan secara fisik kepada pemenang lelang.
- b) Aset yang dilelang adalah aset yang menurut peraturan yang berlaku tidak dibebani *title* eksekutorial, tidak dikuasai negara serta bukan merupakan aset yang harus dieksekusi guna pelaksanaan putusan pengadilan.
- c) Biaya lelang yang harus dibayarkan ke kas negara dari harga lelang yang terbentuk.
- d) Balai lelang mengajukan surat permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara dengan merujuk pada surat kuasa dari penjual ke Balai Lelang.

9) Lelang Barang Temuan

Pada dasarnya merupakan barang bukti berupa barang hasil temuan, barang sitaan, dan selanjutnya dapat menjadi barang rampasan negara dalam kaitan dengan perkara pidana. Barang Temuan adalah yang berdasarkan pemeriksaan ditemukan penyidik atau instansi-instansi terkait yang tidak diketahui identitas yang memiliki atau yang menguasai atau yang mengangkut, baik nama maupun alamatnya. Sehingga, barang temuan tersebut harus dibuatkan Berita Acara Penemuan oleh Petugas Kejaksaan yang menemukan sendiri barang tersebut atau oleh petugas yang menerima barang temuan tersebut dari pihak ketiga. barang temuan tersebut harus diberitakan dalam mass media dan/atau diumumkan melalui kantor pengadilan negeri, kecamatan, kelurahan yang dapat diketahui secara luas oleh penduduk di dalam wilayah Kejaksaan Negeri yang bersangkutan; Dalam pengumuman tersebut di atas supaya dinyatakan bahwa barang siapa yang merasa dirinya sebagai pemilik barang tersebut yang berhak supaya mengambil ke Kantor Kejaksaan Negeri yang bersangkutan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan.

Dalam jangka waktu 6 (enam) bulan ada yang datang dan meng-

¹⁹⁸ *Ibid.*



aku sebagai pemilik barang-barang tersebut/yang berhak supaya mengajukan bukti-bukti tertulis, serta dengan membawa surat keterangan mengenai jati diri dari Lurah/Kepala Desa yang dikukuhkan oleh Camat setempat. Apabila ternyata dari hasil penelitian bukti-bukti tertulis tersebut adalah benar dan meyakinkan, maka barang-barang tersebut harus diserahkan kepada pemilik yang berhak dengan disertai Berita Acara. Adapun, seseorang yang datang mengaku sebagai pemilik yang berhak tetapi tidak dapat menunjukkan bukti-bukti tertulis, atau bukti-bukti yang dibawa tidak benar atau diragukan kebenarannya maka permohonan pengambilan barang bukti itu harus ditolak.

Penolakan atas permohonan pengambilan barang tersebut tidak dapat diterima oleh orang yang merasa dirinya sebagai pemilik/yang berhak, maka yang Bagian VI angka 3 Lampiran Keputusan Jaksa Agung R.I. Nomor: KEP-12/JA/19/1989 tentang Mekanisme Penerimaan, Penyimpanan dan Penataan Barang Bukti Bagian VI angka 4 Lampiran Keputusan Jaksa Agung RI Nomor: KEP-12/JA/19/1989 tentang Mekanisme Penerimaan, Penyimpanan dan Penataan Barang Bukti bersangkutan dapat mengajukan gugatan perdata. Selanjutnya penyelesaian barang temuan tersebut disesuaikan dengan bunyi amar putusan pengadilan perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Setelah lewat jangka waktu 6 (enam) bulan itu ternyata tidak ada orang yang datang dan mengajukan sebagai pemilik/yang berhak atau ada orang yang datang dan mengaku sebagai pemilik tetapi permohonannya ditolak oleh Kejaksaan atau adanya putusan pengadilan perdata yang menyatakan barang temuan tidak ada pemiliknya, maka barang temuan tersebut harus dilelang melalui Kantor Lelang Negara.

Kantor Lelang Negara yang dimaksud di sini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terhadap barang temuan tersebut dapat juga tidak dilelang.

10) Lelang Eksekusi Gadai

Dalam praktik perbankan, pelaksanaan eksekusi gadai masih menimbulkan pemahaman berbeda. Salah satu simpang siur eksekusi



gadai terletak pada interpretasi kalimat *menuntut di muka hakim* dalam Pasal 1156 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). “Seharusnya ketentuan itu diartikan sebagai pengajuan permohonan dan bukan gugatan.” Demikian pendapat J. Satrio dalam Seminar Aspek Hukum Jaminan dalam Corporate Financing oleh Perbankan di Indonesia yang digelar *Jurnal Hukum & Pembangunan* di Kampus FHUI Depok (17/7). Notaris/PPAT yang telah menulis 19 buku bidang hukum ini terlebih dahulu memaparkan konsep *parate eksekusi* dalam Pasal 1155 KUH Perdata.

Menurutnya, pada dasarnya, kreditur pemegang berdasarkan undang-undang memiliki kewenangan *parate eksekusi* atas benda gadai. *Parate eksekusi* sangat sederhana, pelaksanaannya tidak perlu melibatkan juru sita dan tanpa campur tangan pengadilan dan bahkan juga tanpa perlu titel eksekutorial. Doktrin menggambarkannya seperti orang yang menjual harta miliknya sendiri begitu tutur Satrio.

Satrio menambahkan ketentuan ini sifatnya menambahkan (*aanvullend*). Karenanya, bisa saja para pihak sepakat mengenyampingkan hak *parate eksekusi* ini.

Lebih lanjut, urainya, pembentuk undang-undang beranggapan melalui lelang akan diperoleh harga pasar yaitu harga yang berlaku di masyarakat. Namun, jika benda gadai tidak mempunyai harga pasar dan sulit mendapatkan pembeli atau harga yang pantas dalam lelang, KUH Perdata memberi dua opsi.

Kreditur dapat menuntut kepada hakim agar benda gadainya dijual dengan cara selain lelang. Atau, kreditur dapat meminta kepada hakim agar ia diperkenankan memiliki benda gadai untuk suatu harga yang ditentukan hakim untuk kemudian diperhitungkan dengan utang debitur.

11) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001

Pasal 39 mengatur tentang benda-benda yang dapat dikenakan penyitaan yaitu:

- a) Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagian hasil



- dari tindak pidana;
- b) Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau mempersiapkannya;
 - c) Benda yang digunakan untuk menghalangi-halangi penyidikan tindak pidana;
 - d) Benda yang khusus dibuat dan diperuntukan untuk melakukan tindak pidana;
 - e) Benda lain yang memiliki hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.

Pasal 44 KUHAP mengatur mengenai benda yang disita harus disimpan di rumah penyimpanan benda sitaan negara (RUPBASAN). Pasal 45 KUHAP mengatur dalam hal benda yang disita mulai rusak atau berbahaya sehingga tidak mungkin untuk disimpan sampai putusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap, atau biaya penyimpanan atas barang-barang tersebut terlalu tinggi maka benda tersebut dapat dijual atau dilelang atau bisa diamankan oleh penyidik atau penuntut umum yang sejauh mungkin disetujui dan disaksikan oleh tersangka atau kuasa hukumnya jika kasusnya masih dalam tangan penyidik atau jaksa, sedangkan apabila perkara tersebut sudah berada di tangan pengadilan maka benda tersebut dapat diamankan atau dijual oleh jaksa PU atas izin hakim yang menyidangkan perkara dan disaksikan oleh terdakwa dan kuasa hukumnya.

b. Lelang Non-eksekusi Wajib

Lelang non-eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundangundangan diharuskan dijual secara lelang. Dalam hal ini termasuk lelang non-eksekusi wajib, tetapi tidak terbatas pada:

- 1) Lelang barang milik negara atau daerah.
- 2) Lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/D).
- 3) Lelang barang yang menjadi milik negara Bea Cukai.
- 4) Lelang benda berharga asal muatan kapal yang tenggelam (BMKT).
- 5) Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.



c. Lelang Non-eksekusi Sukarela

Lelang non-eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Dalam hal ini termasuk lelang non-eksekusi sukarela, namun tidak terbatas pada:

- 1) Lelang barang milik BUMN/D 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 Swasta.

PRENADAMEDIA



PRENADAMEDIA

PROSEDUR DAN PENYELENGGARA LELANG

A. PROSEDUR LELANG

1. Tahap Pralelang/Persiapan Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat beberapa tahapan yang diatur dalam BAB IV Persiapan Lelang tentang Permohonan Lelang yang terdapat di dalam Pasal 11 yang berbunyi:

- (1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
- (2) Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- (3) Dalam hal Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Umum KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- (4) Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45KUHP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL, melalui faksimili atau surat elektronik (email).
- (5) Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.¹⁹⁹ Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, serta pemilik barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.²⁰⁰ Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh pengadilan negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh pengadilan agama.²⁰¹

Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

¹⁹⁹ Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

²⁰⁰ Rochmat Soemitro, *Peraturan Jan Instruksi Lelang*, PT Eresco, Bandung, 1987, h. 106.

²⁰¹ *Ibid.*



a. Penjual Lelang

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a) Keabsahan kepemilikan barang;
 - b) Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c) Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
 - d) Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli;
 - e) Penetapan nilai limit.
- (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual.
- (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, antara lain hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten.
- (5) Penjual dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang.
- (6) Penjual menentukan cara penawaran lelang dengan mencantumkan dalam pengumuman lelang. Dalam hal penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang. Penjual dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan kepada peserta lelang, yaitu:
 - a) Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b) Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli;²⁰²
 - c) Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Syarat-syarat lelang tambahan selain ayat (1) dapat diajukan sepanjang ada peraturan perundang-undangan yang mendukungnya.

²⁰² Racmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 60-61.



Syarat-syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.²⁰³ Dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit di atas Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), penjual harus mengadakan *aanwijzing* dan memberi kesempatan calon Peserta Lelang untuk melihat barang. Pelaksanaan kegiatan sebagaimana diatur pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara dan diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang. Calon Peserta Lelang yang tidak menghadiri *aanwijzing* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap mengetahui dan menerima hasil *aanwijzing*.

Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang. Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual tidak harus memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan, untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh penjual. Dalam hal penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pejabat lelang. Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai.

b. Tempat Pelaksanaan Lelang

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada terdapat dalam Pasal 23:

- (1) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 hanya dapat dilaksanakan untuk Lelang Kayu dan Hasil Hutan lainnya dari tangan pertama setelah mendapat persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Wilayah.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

²⁰³ *Ibid.*, h. 60.



c. **Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang**

- (1) Pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:
 - a. Kepala KPKNL; atau
 - b. Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan waktu pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk:²⁰⁴
 - a. Lelang eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak/kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dengan ketentuan KPKNL harus memberitahukan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;
 - b. Lelang non-eksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa, dengan ketentuan KPKNL harus memberitahukan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;
 - c. Lelang Non-eksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat.
- (4) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c diajukan oleh Penjual.
- (5) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang

d. **Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT)**

- (1) Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Dalam hal Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat,

²⁰⁴ Subekti. R, *Pokok-pokok Hukum Lelang*, Liberty, Yogyakarta, 1984, h. 105.



Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan Barang.²⁰⁵

- (4) Berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT/SKPT ke Kantor Pertanahan setempat.
- (5) Biaya pengurusan SKT/SKPT atau Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual.

SKT/SKPT dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang, sepanjang tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang dan dokumen kepemilikan dikuasai oleh Penjual. Dalam hal tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penjual harus mencantumkan hal tersebut dalam surat permohonan lelang. Dalam hal terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang ulang, Penjual harus menginformasikan secara tertulis hal tersebut kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dibuatkan permintaan SKT/SKPT baru kepada Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap akan dilaksanakan Lelang harus dimintakan SKT/SKPT baru kepada Kantor Pertanahan setempat.

e. Pembatalan Sebelum Lelang

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penjual dan/atau pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang. Pembatalan sebelum lelang atas permintaan penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi

²⁰⁵ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 174/PMK.06/2016.



penjual pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penjual dan/atau pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang. Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan penjual apabila:

- a. Penjual tidak melakukan pengumuman lelang; atau
- b. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang.

Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4), dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal:

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Non eksekusi;
- e. Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- i. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pe-



- laksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
 - k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal:

- a. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; atau
- b. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang.

Dalam hal terjadi pembatalan lelang tanpa kehadiran peserta lelang dengan penawaran melalui surat elektronik (email, tromol pos atau internet, penyelenggara lelang atau pejabat lelang harus mengumumkan pembatalan lelang tersebut kepada peserta lelang melalui aplikasi lelang internet, surat elektronik (email, telepon, website, *short message service*, dan/atau papan pengumuman pada penyelenggara lelang.

Apabila terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Pasal 30, dan Pasal 31, peserta lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang atau menyerahkan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

e. Jaminan Penawaran Lelang

- (1) Dalam setiap pelaksanaan lelang, peserta lelang harus menyetorkan atau menyerahkan Jaminan penawaran lelang.
- (2) Selain menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peserta Lelang harus menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak, dalam hal:
 - a. barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
 - b. barang yang dilelang berupa selain tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - c. lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui internet; atau



- d. lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui surat elektronik (email).
- (3) Bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual berupa:
- a. Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
 - b. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.
- (4) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dapat digunakan untuk Lelang dengan nilai jaminan Penawaran Lelang paling sedikit Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).
- (5) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada:
- a. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama; dan
 - b. Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak.

Penyetoran uang jamihan penawaran lelang dilakukan:

- a. Melalui rekening KPKNL atau langsung bendahara penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL;
- b. Melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis Lelang Non-eksekusi Sukarela, yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II; atau
- c. Melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam setiap pelaksanaan Lelang, 1 (satu) jaminan penawaran lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan. Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank diserahkan Peserta Lelang kepada Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan lelang. Garansi Bank diterima sebagai jaminan penawaran lelang dalam hal:

- a. Diterbitkan oleh bank yang berstatus sebagai Badan Usaha Milik Negara;



- b. Batasan waktu klaim garansi bank masih berlaku sampai dengan 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pelaksanaan lelang; dan
- c. Memuat ketentuan antara lain:
 - 1) bahwa Bank Penerbit melepaskan hak istimewanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 831 KUH Perdata dan memilih menerapkan Pasal 1 832 KUH Perdata.
 - 2) bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang, dalam hal Pembeli Wanprestasi; dan
 - 3) bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak klaim diterima.

Kepala KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II meminta konfirmasi secara tertulis kepada bank penerbit mengenai keaslian dan keabsahan garansi bank, disertai fotokopi garansi bank sejak garansi bank diterima. Garansi bank dinyatakan sah sebagai jaminan penawaran lelang apabila dinyatakan asli dan sah secara tertulis oleh bank penerbit. Jaminan penawaran lelang berupa garansi bank hanya dapat digunakan sebagai jaminan penawaran untuk 1 (satu) kali lelang.

Uang jaminan penawaran lelang dengan jumlah paling banyak Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat sebelum lelang dimulai. Dalam penawaran lelang dengan kehadiran peserta lelang, uang jaminan penawaran lelang di atas Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang, atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 1 hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.

Dalam penawaran lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang, Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan



Pejabat Lelang Kelas II paling rekening tersebut. Dikecualikan dari ayat (2) dan ayat (3), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak/kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan lelang non-eksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa, harus sudah efektif pada rekening Bendahara Penerimaan KPKNL paling lambat 1 (satu) jam sebelum pelaksanaan lelang.²⁰⁶ Besarnya jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual paling sedikit 20 persen dari nilai limit dan paling banyak 50 persen dari nilai limit.

Uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh perbankan, menjadi tanggungan peserta lelang. Pengembalian uang jaminan penawaran lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang diterima. Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai penyerahan asli bukti setor dan fotokopi identitas peserta lelang dengan menunjukkan aslinya serta dokumen pendukung lainnya.

Untuk lelang tanpa kehadiran peserta dengan penawaran melalui internet oleh KPKNL, pengembalian uang jaminan dapat dilakukan dengan pemindahbukuan sesuai syarat ketentuan lelang internet. uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang disahkan sebagai pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.

Jaminan penawaran lelang berupa garansi bank dikembalikan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian diterima oleh KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II. Jaminan penawaran lelang berupa garansi bank dikembalikan kepada pembeli setelah yang bersangkutan melunasi kewajiban pembayaran lelang, paling lambat 1(satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian diterima oleh KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II. Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disertai penyerahan fotokopi identitas dengan menunjukkan aslinya serta bukti tanda terima penyerahan garansi bank.

²⁰⁶ Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam Praktik*, Jakarta, 1993, h. 10.



Dalam hal Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), uang jaminan penawaran lelang:

- a. Disetorkan seluruhnya ke kas negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh pejabat lelang pada jenis lelang eksekusi dan lelang non-eksekusi wajib;
- b. Disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke kas negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh pejabat lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik pemilik barang pada jenis lelang non-eksekusi sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL;
- c. Disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke kas negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh pejabat lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik pemilik barang dan/atau balai lelang sesuai kesepakatan antara pemilik barang dan balai lelang pada jenis lelang non-eksekusi sukarela yang diselenggarakan oleh balai lelang bekerja sama dengan Pejabat Lelang Kelas I;
- d. Menjadi milik pemilik barang dan/atau balai lelang sesuai kesepakatan antara pemilik barang dan balai lelang pada jenis lelang non-eksekusi sukarela yang diselenggarakan oleh balai lelang bekerja sama dengan Pejabat Lelang Kelas II;
- e. Menjadi milik pemilik barang dan/atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai kesepakatan antara pemilik barang dan Pejabat Lelang Kelas II pada jenis lelang non-eksekusi sukarela yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam hal pembeli dengan jaminan penawaran lelang berupa garansi bank tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Kepala KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II mengajukan klaim kepada bank penerbit garansi bank dengan melampirkan surat yang menyatakan pembeli lelang telah wanprestasi. Hasil klaim jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1)²⁰⁷ disetorkan ke Kas Negara atau pemilik barang atau balai lelang atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan dalam Pasal 41.

²⁰⁷ *Ibid.*, h.140.



f. Nilai Limit

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit. Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- (4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Nilai limit ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang non-eksekusi sukarela atas barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia, dan lelang eksekusi harta pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- c. Bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atau lelang eksekusi fiducia.

Nilai limit bersifat tidak rahasia, untuk lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, dan lelang non-eksekusi sukarela atas barang tidak bergerak.²⁰⁸ Nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama serta Lelang non-eksekusi Sukarela barang bergerak, nilai limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang. Dalam hal pelaksanaan lelang ulang, nilai limit dapat diubah oleh penjual dengan ketentuan:

²⁰⁸ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 90/PMK.06/2016 tentang Penawaran Secara Tertulis Melalui Pelelangan.



- a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau
- b. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir.

Nilai limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh penjual kepada pejabat lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum lelang dimulai dalam hal nilai limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi.

Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan nilai limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual. Dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan.

Penjual melampirkan laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1). KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II melakukan pengecekan masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1). KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

g. Pengumuman Lelang

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.



- (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

Pengumuman lelang paling sedikit memuat:

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal penjual melakukan *aanwijzing*.
- g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- h. Nilai limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang non-eksekusi sukarela untuk barang bergerak;
- i. Cara penawaran lelang;
- j. Jangka waktu Kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;
- k. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik email KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik email dan 1 syarat tambahan dari Penjual jika ada.

Pengumuman Lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHP berupa barang yang mudah busuk/rusak/kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan lelang non-eksekusi wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa. Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman lelang



diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi atau ibukota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.

- a. Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras atau oplah:
 - (1) paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;
 - (2) paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota provinsi; atau
 - (3) paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.

Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengumuman lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras atau oplah paling tinggi. Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus. Penjual dapat menambah pengumuman lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya. Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman Lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan



- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa:²⁰⁹

- a. Barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
- b. Ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.

Pengumuman lelang eksekusi terhadap barang bergerak yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan melalui surat kabar harian dalam bentuk iklan baris paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditambahkan pengumuman lelang melalui selebaran atau tempelan pada hari yang sama untuk ditempel di tempat yang mudah dibaca oleh umum atau paling kurang pada papan pengumuman di KPKNL dan di Kantor Penjual, yang memuat hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) Pengumuman Lelang dalam bentuk iklan baris melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat identitas penjual, nama barang yang dilelang, tempat dan waktu lelang, serta informasi adanya pengumuman lelang melalui selebaran atau tempelan.

Pengumuman lelang eksekusi pajak untuk barang bergerak dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk pelaksanaan lelang dengan nilai limit keseluruhan paling

²⁰⁹ M. Harahap Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, h. 56.



- banyak Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, pengumuman lelang dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan atau selebaran yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik;
- b. untuk pelaksanaan lelang dengan nilai limit keseluruhan lebih dari Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, pengumuman lelang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian.

Pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan lelang eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:
- (1) Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau
 - (2) Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1), jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.
- b. Lelang barang bergerak, pengumuman lelang ulang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2). Pengumuman lelang ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 harus menunjuk pengumuman lelang terakhir.

Pengumuman Lelang untuk lelang non-eksekusi kewajiban lelang non-eksekusi sukarela dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang;
- b. Lelang barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang;



- c. Lelang barang yang mudah busuk/kedaluwarsa pada lelang non-eksekusi wajib, dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian dapat dilakukan kurang dari 5 (lima) hari kalender, namun tidak dapat dilakukan kurang dari 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Pengumuman lelang untuk lelang non-eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela yang diulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pengumuman lelang untuk pelaksanaan lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela yang nilai limit keseluruhannya paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dari penjual dengan menyebutkan alasan mengumumkan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik. Pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan lelang non-eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela dengan nilai limit keseluruhan paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan lelang wajib dan lelang non-eksekusi sukarela terhadap barang bergerak yang penawarannya dilakukan tanpa kehadiran peserta melalui internet, dapat dilakukan 1 (satu) kali tanpa melalui surat kabar harian, dengan ketentuan:²¹⁰

- a. Diumumkan melalui selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang; dan
- b. Diumumkan melalui media elektronik berbasis internet (media online) yang tertaut dengan website Penyelenggara Lelang dengan masa tayang paling singkat selama 5 (lima) hari berturut-turut sebelum hari pelaksanaan lelang.

Pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan lelang non-ekse-

²¹⁰ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 90/PMK.06/2016 tentang Penawaran Secara Tertulis Melalui Pelelangan Internet.



kusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela terhadap barang bergerak yang penawarannya dilakukan tanpa kehadiran peserta melalui internet, berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pengumuman lelang untuk pelaksanaan lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela yang sudah terjadwal setiap bulan, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan, dilakukan paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang pertama. Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:

- a. Identitas penjual;
- b. Barang yang akan dilelang;
- c. Tempat dan waktu pelaksanaan lelang; dan
- d. Informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci melalui tempelan/selebaran/brosur atau media elektronik.

Pengumuman lelang yang sudah diterbitkan melalui surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan harus segera diralat oleh Penjual. Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengubah besarnya jaminan penawaran lelang;
- b. Memajukan batas waktu penyeteroran uang jaminan penawaran lelang atau penyerahan garansi bank;
- c. Mengubah besarnya nilai limit;
- d. Memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang; atau
- e. Memindahkan lokasi dari tempat pelaksanaan lelang semula.

Ralat pengumuman lelang harus diumumkan melalui surat kabar harian atau media yang sama dengan menunjuk pengumuman lelang sebelumnya dan dilakukan paling singkat 1 (satu) hari kerja sebelum hari pelaksanaan lelang.

2. Tahap Pelaksanaan Lelang

a. Pemandu Lelang

1. Dalam pelaksanaan lelang, pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang.



2. Pemandu lelang dapat berasal dari pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN.
3. Persyaratan menjadi pemandu lelang. Pemandu lelang yang berasal dari pegawai DJKN:
 - a. Sehat jasmani dan rohani;
 - b. Pendidikan paling rendah sekolah menengah umum atau yang sederajat;
 - c. Lulus diklat pemandu lelang atau memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang, dan mendapat surat tugas dari pejabat yang berwenang.
4. Pemandu Lelang yang berasal dari luar DJKN:
 - a. Sehat jasmani dan rohani;
 - b. Pendidikan paling rendah sekolah menengah umum atau yang sederajat;
 - c. Memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang.
5. Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Penjual atau Balai Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

b. Penawaran Lelang

- (1) 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.
- (2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:
 - a. dengan kehadiran Peserta Lelang; atau
 - b. tanpa kehadiran Peserta Lelang.
- (3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:
 - a. melalui surat elektronik (email);
 - b. melalui surat tromol pos; atau
 - c. melalui internet baik cara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*).
- (4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.



Penawaran lelang melalui surat elektronik (email, surat tromol pas atau internet sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (3) dapat diajukan lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap Barang, dengan nilai penawaran yang tertinggi dianggap sah dan mengikat. Penawaran lelang melalui surat elektronik (email, surat tromol pas atau internet cara tertutup (*closed bidding*), dibuka pada saat pelaksanaan lelang, oleh pejabat lelang bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari Penjual.

- (1) Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan harga lelang inklusif atau dengan harga lelang eksklusif.
- (2) Lelang dengan barga lelang inklusif dilakukan dengan harga penawaran sudah termasuk bea lelang pembeli.
- (3) Lelang dengan harga lelang eksklusif dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk bea lelang pembeli.

Setiap peserta lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit dalam hal lelang dengan nilai limit diumumkan. Penawaran yang telah disampaikan oleh peserta lelang kepada pejabat lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang, kecuali pada lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup (*closed bidding*) yang dilakukan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang. Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/atau telah mencapai atau melampaui nilai limit dalam lelang yang menggunakan nilai limit, pejabat lelang berhak mengesahkan pembeli dengan cara:

- a. Melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang bersangkutan; atau
- b. Melakukan pengundian di antara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan.

Dalam lelang eksekusi untuk pembayaran utang atas 1 (satu) de-



bitur terhadap beberapa objek lelang, pejabat lelang berkewajiban untuk tidak melanjutkan penjualan objek lelang berikutnya, apabila objek lelang yang ditawarkan sebelumnya sudah memenuhi kewajiban pembayaran utang.

- (1) Penjualan objek lelang yang terdiri dari beberapa bidang tanah atau tanah dan bangunan, atau unit rumah susun dapat ditawarkan dalam 1 (satu) paket untuk efisiensi dan efektivitas, berdasarkan pertimbangan Penjual, yang dinyatakan dalam surat permohonan.²¹¹
- (2) Penjualan objek lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan sepanjang masih dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang.

c. **Bea Lelang**

Setiap pelaksanaan lelang dikenakan bea lelang sesuai peraturan pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan. pembatalan terhadap rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh penjual dikenakan bea lelang batal atas permintaan penjual sesuai peraturan pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, kecuali lelang barang milik negara/daerah bea lelang batal atas permintaan penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh penjual. Bea lelang batal tidak dikenakan terhadap pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan atau pembatalan oleh pejabat lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1), Pasal 30, dan Pasal 31.

d. **Pembeli Lelang**

- (1) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit.
- (2) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela yang tidak

²¹¹ *Ibid.*



menggunakan Nilai Limit.

- (3) Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (email atau internet secara *closed bidding*), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dahulu sebagai Pembeli.
- (4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela berupa barang bergerak, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar tertinggi yang tidak mencapai Nilai Limit sebagai Pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pemilik Barang.

Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

- (1) Peserta Lelang yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermeterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya.
- (2) Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.

Pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah:

- a. Pejabat lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
- b. Suami atau istri serta saudara sekandung pejabat lelang;
- c. Pejabat penjual;
- d. Pemandu lelang;
- e. Hakim;
- f. Jaksa;
- g. Panitera;
- h. Juru sita;
- i. Pengacara atau advokat;
- j. Notaris;
- k. Pejabat pembuat akta tanah;
- l. Penilai;



- m. Pegawai DJKN;
- n. Pegawai Balai Lelang; dan
- o. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang.

Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada pelaksanaan lelang eksekusi, pihak terekse kusi/debitur/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi Peserta Lelang. Bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

e. Pembayaran dan Penyetoran

Pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai (*cash*) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

- (1) Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam hal Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan dengan cek atau giro, pembayaran harus sudah diterima efektif pada rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang (3) Setiap Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam hal pembeli tidak melunasi pembayaran lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 pada hari kerja berikutnya, pejabat



lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan.

- (1) Penyetoran Hasil Bersih Lelang atas lelang Barang Milik Negara/ Daerah dan barang-barang yang sesuai peraturan perundang-undangan harus disetor ke Kas Negara/Daerah, dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.
- (2) Dalam hal Hasil Bersih Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan atau diserahkan ke Penjual atas permintaan Penjual, penyetoran atau penyerahan ke Penjual dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL, untuk selanjutnya wajib disetor secepatnya ke Kas Negara oleh Penjual.
- (3) Penyetoran Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II .
- (4) Hasil Bersih Lelang selain lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , harus disetor ke Penjual paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.²¹²

f. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Dalam hal penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), pejabat lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan. Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) kepada pejabat lelang, penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli,

²¹² Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II.



paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor BPHTB jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan.

3. Tahap PascaLelang: Risalah Lelang

Pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat risalah lelang. Risalah lelang terdiri atas:

- a. Bagian Kepala, Bagian Badan, dan Bagian Kaki.
- b. Risalah Lelang dibuat dalam bahasa Indonesia.
- c. Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut.

Bagian Kepala Risalah Lelang paling sedikit memuat:

- a. Hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka.
- b. Nama lengkap dan tempat kedudukan pejabat lelang.
- c. Nomor dan tanggal surat keputusan pengangkatan pejabat lelang.
- d. Nomor dan tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I.
- e. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan atau domisili penjual.
- f. Nomor atau tanggal surat permohonan lelang.
- g. Tempat pelaksanaan lelang.
- h. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang.
- i. Dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan;
 - 1) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - 2) nomor dan tanggal SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan; dan
 - 3) keterangan lain yang membebani, apabila ada;
- j. Dalam hal objek lelang berupa barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
- k. Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual;
- l. Cara penawaran lelang; dan
- m. Syarat dan ketentuan lelang.

Bagian Badan Risalah Lelang paling sedikit memuat:

- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;



- b. Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- c. Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;
- d. Bank kreditur sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditur sebagai pembeli lelang;
- e. Harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- f. Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan harga, nama, dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.

Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. Banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan angka dan huruf;
- b. Banyaknya barang yang laku atau terjual dengan angka dan huruf;
- c. Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- d. Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- e. Banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- g. Tanda tangan pejabat lelang dan penjual atau kuasa penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan pejabat lelang, penjual atau kuasa penjual dan pembeli atau kuasa pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
- h. Tanda tangan saksi-saksi untuk lelang dengan penawaran tanpa kehadiran peserta lelang melalui surat elektronik (email), tromol pos atau internet (*closed bidding*).

Pembetulan kesalahan redaksional Risalah Lelang berupa pencoretan, penambahan dan/atau perubahan, dilakukan sebagai berikut:

- a. Pencoretan, kesalahan kata, huruf, atau angka dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan/atau
- b. Tambahan kata atau kalimat, ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian



kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan berhubungan dengan perubahan garis yang itu, apabila penulisan di pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang tidak mencukupi.

Jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret atau ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar Risalah Lelang, begitu pula banyaknya kata atau angka yang ditambahkan. Pembetulan kesalahan redaksional sesudah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan, kecuali kesalahan redaksional yang bersifat prinsipil terkait legalitas subjek dan objek lelang yang dapat merugikan penjual dan/atau pembeli apabila tidak dilakukan pembetulan. Pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara dan dicatat pada bagian bawah setelah kaki Minuta Risalah Lelang. Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Minuta Risalah Lelang. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil dan pembuatan Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang. Penandatanganan Minuta Risalah Lelang dilakukan oleh:

- a. Pejabat lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar terakhir;
- b. Pejabat lelang dan penjual atau kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak atau
- c. Pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli atau kuasa pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Dalam hal lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, jika pembeli atau kuasa pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha dengan objek lelang berupa barang tidak bergerak tidak menandatangani Risalah Lelang sampai dengan batas terakhir pelunasan harga lelang, pejabat lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan pem-



beli.

- (1) Dalam hal Penjual atau kuasa Penjual tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada Bagian Kaki Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual.
- (2) Dalam hal Pejabat Lelang berhalangan tetap, penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan pembuatan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan oleh Kepala KPKNL untuk Pejabat Lelang Kelas I dan oleh Pengawas Lelang (*Superintendenten*) untuk Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4) dan ayat (5), tidak mengurangi legalitas kesepakatan para pihak dalam pelaksanaan lelang.

Dalam hal terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, pejabat lelang harus membuat catatan hal-hal tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan.

- (1) Hal-hal penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. adanya verzet terhadap hasil lelang;
 - b. adanya Pembeli wanprestasi;
 - c. adanya penerbitan pengganti Kutipan Risalah Lelang;
 - d. adanya penerbitan Grosse Risalah Lelang atas permintaan Pembeli atau Penjual;
 - e. adanya Penjual yang tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup;
 - f. adanya Pembatalan Risalah Lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap;
 - g. adanya Pembeli yang ditunjuk oleh Bank dalam hal bank selaku kreditur membeli agunannya sendiri; atau
 - h. adanya Berita Acara pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (4).
- (2) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas I dibebastugaskan, cuti, berhalangan tetap atau dipindahtugaskan, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh



Kepala KPKNL.

- (3) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah setempat selaku Pengawas Lelang (*Superintendent*).

Minuta Risalah Lelang dibuat dan diselesaikan paling lambat 6 (enam) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I disimpan pada KPKNL. Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh yang bersangkutan. Jangka waktu simpan Minuta Risalah Lelang selama 30 (tiga puluh) tahun sejak pelaksanaan lelang. KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu penjual,²¹³ pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan. Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.

- (1) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Pembeli memperoleh kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau *grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - c. Pengawas lelang (*superintendent*) memperoleh salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
 - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

Kutipan/salinan/grosse yang autentik dari Minuta Risalah Le-

²¹³ *Ibid.*



lang ditandatangani, diberikan teraan cap atau stempel basah dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan. Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak dapat diterbitkan pengganti atas permintaan Pembeli. Kutipan Risalah Lelang yang ditolak oleh instansi yang berwenang dalam balik nama karena kesalahan redaksional dapat dilakukan perbaikan atas permintaan Pembeli.

- (1) Dalam rangka kepentingan proses peradilan, fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dapat diberikan kepada penyidik, penuntut umum atau hakim, dengan persetujuan Kepala KPKNL bagi Pejabat Lelang Kelas I atau Pengawas Lelang (*Superintendent*) bagi Pejabat Lelang Kelas II .
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat Berita Acara Penyerahan. KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib:
 - a. menyelenggarakan administrasi perkantoran;
 - b. membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada *superintendent*;
 - c. membuat laporan transaksi lelang kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK).
 - 1) Kantor Wilayah dan Kantor Pusat DJKN membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang sesuai jenis lelangnya.
 - 2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada KPKNL dan Pejabat Lelang II diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

B. PENYELENGGARA LELANG

1. Pejabat Lelang

a. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Pengertian lelang dilihat dari peraturan perundang-undangan



dan para sarjana, dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) *Vendu Reglement* (Stb. 1908 Nomor 189) menyebutkan lelang adalah “penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-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 tertentu.”
- 2) Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 ayat (1) menyebutkan: “Lelang adalah 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.” Artinya, saat ini lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau lelang *online*. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan lelang adalah 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.
- 3) Menurut Polderman, lelang dapat diartikan sebagai penjualan umum. Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Polderman selanjutnya mengatakan, bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syaratnya ada tiga, yaitu:
 - a) Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*).
 - b) Ada kehendak untuk mengikat diri.
 - c) Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.
- 4) Menurut Roel. Sebagaimana dikutip oleh Rochmat Soemitro,



lelang juga diartikan sebagai penjualan umum. Menyatakan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat di mana kesempatan lenyap. Jadi menurut Rochmat Soemitro titik berat dari definisi yang diberikan Roel adalah pada kesempatan penawaran barang. Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

- a) Pengumpulan para peminat.
- b) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

Pengertian lelang secara umum adalah penjualan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran harga secara terbuka atau lisan, tertutup atau secara tertulis, yang didahului dengan pengumuman lelang serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan. Dari uraian di atas, setidaknya ada enam unsur yang melekat pada pengertian lelang tersebut, yaitu:²¹⁴

- 1) Penjualan barang Lelang adalah dalam bentuk penjualan barang.
- 2) Dilakukan di muka umum.
- 3) Dilakukan dengan cara penawaran harga yang secara terbuka atau lisan dengan harga yang semakin menigkat atau menurun. Dari harga penawaran yang semakin naik agar diperoleh suatu harga yang relevan dan sesuai dengan ukuran harga secara umum.
- 4) Didahului dengan pengumuman lelang. Pada Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 40/PMK.07/2006 Pelaksanaan lelang harus dimulai dengan adanya suatu pengumuman lelang baik melalui media cetak ataupun media elektronika sehingga masyarakat mengetahui akan adanya suatu pelaksanaan lelang.
- 5) Penjualan lelang tidak boleh dilakukan, kecuali dengan atau di

²¹⁴ Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam Praktik*, (Jakarta: t.p., 1993), h. 10.



depan Pejabat Kantor Lelang Negara. Pada Pasal 1a *Vendu Reglement* Stb. 1908 No. 189 bahwa penjualan lelang tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang. Pejabat lelang menurut Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 40/PMK.07/2006 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 6) Dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Pada Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pelaksanaan lelang harus dilakukan dalam wilayah kerja KPKNL di mana barang tersebut berada serta tempat pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan oleh Kepala KPKNL dan dilakukan pada waktu yang telah ditentukan dalam pengumuman lelang sebelumnya.²¹⁵

Lelang sebagai suatu alternatif cara penjualan barang telah cukup lama dikenal masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di kota besar, namun pada umumnya pengertian mereka tentang penjualan secara lelang tersebut masih rancu karena sering dihubungkan dengan hanya penjualan barang bekas pakai dan rongsokan dan adakalanya dengan pelelangan pengadaan barang dan jasa atau sering disebut dengan lelang tender.

Eksistensi Unit Lelang Negara dimulai sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stb. 1908-189 dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stb. 1908-190. Sejak semula Unit Lelang berdiri sendiri sebagai Inspeksi Urusan Lelang di Lingkungan Departemen Keuangan. Dalam perkembangannya sekitar tahun 1960, pemerintah membentuk PUPN (Panitia Urusan Piantang Negara) berdasarkan Undang-Undang No. 49 Prp. Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960. PUPN adalah sebuah Panitia sehingga untuk mengefektifkan pelaksanaan penyelenggaraan wewenang dan

²¹⁵ *Ibid.*, h. 110.



tugas yang dimiliki PUPN perlu dibentuk suatu lembaga yang disebut Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No. 11 tahun 1976 tanggal 20 Maret 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara.²¹⁶

BUPN adalah badan yang menyelenggarakan pelaksanaan pengurusan piutang negara yang berada langsung di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara yang terutang kepada instansi-instansi pemerintah/badan-badan usaha negara, atau Badan-badan lainnya baik di pusat maupun di daerah yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk meningkatkan pelayanan pengurusan piutang negara dan meningkatkan peranan lelang guna mengamankan dan meningkatkan penerimaan keuangan negara lembaga BUPN kemudian disempurnakan mengenai kedudukan, tugas organisasi dan tata kerja menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). BUPLN dibentuk dengan Keputusan Presiden No.21 tahun 1991 tanggal 1 Juni 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. BUPLN adalah badan yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan yang memiliki tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas PUPN maupun pelaksanaan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundangan yang berlaku.²¹⁷

Untuk menyesuaikan tugas dan fungsi lembaga BUPLN, maka BUPLN diubah lagi dengan Nama Direktorat Jenderal Piutang dan lelang Negara (DJPLN) berdasarkan Kepres No. 177 Tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000 tentang susunan organisasi dan tugas Departemen jo. Kepmen Keuangan RI Nomor: 2/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan.

KUH Perdata mengatur ada dua macam perjanjian yaitu Perjanjian yang bernama dalam KUH Perdata dan perjanjian yang bernama di luar KUH Perdata yang artinya perjanjian tersebut tidak mempu-

²¹⁶ Rian Sudiarto, "Bisnis Balai Lelang Swasta Cepat dan Murah", dalam *Majalah Swa* 06/XIV/19 Maret-1 April 1998 h. 62.

²¹⁷ *Ibid.*



nyai nama dalam KUH Perdata. Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam KUH Perdata, sehingga termasuk dalam perjanjian bernama di KUH Perdata. Penjualan melalui lelang tunduk pada ketentuan-ketentuan KUH Perdata mengenai perikatan di dalam Buku III KUH Perdata. Pada Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, dinyatakan: Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-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.

Lelang di Indonesia mulai dikenal sejak tahun 1908 dengan dikeluarkannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang *Staatsblad* 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* Tahun 1940 Nomor 56) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang *Staatsblad* 1908 Nomor 190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* 1930 Nomor 85). Sesuai²¹⁸ dengan perkembangan, demi untuk mengefektifkan serta mengaktualkan pelaksanaan lelang yang telah diatur dalam peraturan lelang, maka diterbitkan berbagai Keputusan Menteri Keuangan maupun keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara.

b. Tugas dan Fungsi Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat lelang terdiri dari dua, yaitu:

1) Pejabat Lelang Kelas I

Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang Negara yang me-

²¹⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 10.



rupakan Pejabat Lelang Pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non-Eksekusi Sukarela. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I diusulkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kepada Kepala Kantor Wilayah setempat disertai pertimbangan usulan pengangkatan. Kepala Kantor Wilayah meneruskan usulan tersebut kepada Direktur Jenderal melalui Sekretaris DJKN, dan kemudian jika disetujui maka Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan menerbitkan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I. Pejabat Lelang Kelas I sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013.

2) Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat lelang kelas II adalah Pejabat Lelang Swasta yang berwenang melaksanakan lelang non-eksekusi sukarela. Untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II maka calon Pejabat Lelang Kelas II harus mengajukan surat permohonan menjadi Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal dengan melampirkan syarat-syarat yang telah ditentukan. Setelah diteliti, maka Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan²¹⁹ menerbitkan Surat Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang atas permohonan balai lelang dan penjual/pemilik barang namun hanya terbatas pada lelang non eksekusi sukarela.

Tugas pejabat lelang yaitu wajib menjaga ketertiban pada pelelangan, bila perlu meminta bantuan pada Kepala Kepolisian setempat. Untuk kepentingan ketertiban, pelelangan dapat dihentikan untuk sementara selama waktu yang dipandang perlu, apabila wewenang ini digunakan, pejabat lelang memberitahukan saat dimulai lagi pelelangan pada orang-orang yang berkumpul dalam pelaksanaan lelang tersebut. pejabat lelang mempunyai tugas menyetorkan uang yang diterima dari penjualan barang selama pelelangan berjalan secepat mungkin setelah lelang selesai pada kas lelang.

Pejabat lelang dalam lingkungan pekerjaannya, berwenang un-

²¹⁹ Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas II.



tuk atas nama gubernur jenderal sebagai mewakili Indonesia, menerima sebagai jaminan bagi piutang yang diberikan pada pelelangan berupa hipotek atas barang tak bergerak, turut dalam pembuatan akta tentang hal itu, menandatangani dan selanjutnya melakukan semua hal yang bersangkutan yang diperlukan. Di samping itu, pejabat lelang berwenang untuk atas nama gubernur jenderal sebagai wakil Indonesia, untuk memberikan *consent* untuk *roya* piutang yang diberikan dengan jaminan hipotek atas barang tak bergerak dalam pelelangan. Pejabat lelang berwenang untuk atas nama gubernur jenderal sebagai wakil Indonesia, menerima barang gadai sebagai jaminan dan melakukan semua hal yang bersangkutan yang diperlukan. Pembeli disahkan oleh Pejabat Lelang Pasal 38 ayat (1) Kepmenkeu Nomor: 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang. Artinya peserta lelang dapat ditunjuk dan disahkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang. Peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang maka tidak dinyatakan sebagai Pembeli. Pasal 43 ayat (1) Kepmenkeu Nomor: 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang. Risalah Lelang merupakan akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya lelang. Setiap pelaksanaan lelang harus selalu dibuat risalah lelang karena dapat dijadikan sebagai bukti untuk balik nama bagi Pembeli. Pejabat lelang berdasarkan Pasal 5 Keputusan DJPLN Nomor: 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang jo. Pasal 10 Kepmenkeu Nomor: 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang setelah ada penunjukan dari Kepala KP2LN/Pimpinan Balai Lelang mempunyai tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan kegiatan setelah lelang. Pasal 6 Keputusan DJPLN Nomor: 36/PU2002 tentang Juknis Pejabat Lelang memberikan perincian tugas pejabat lelang sebagai berikut:²²⁰

- 1) Dalam persiapan, pejabat lelang:
 - a) meminta dan menerima dokumen persyaratan lelang yang berkaitan dengan objek lelang, serta meneliti kelengkapan dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang;
 - b) memberikan informasi lelang kepada pengguna jasa lelang antara lain: tata cara penawaran lelang, uang jaminan, pe-

²²⁰ *Ibid.*, h. 62.



- lunasan uang hasil lelang, bea lelang dan pungutan-pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan, objek lelang, dan/atau pengumuman lelang; dan
- c) membuat bagian Kepala Risalah Lelang, dan mempersiapkan bagian badan dan bagian kaki risalah lelang.
- 2) Dalam pelaksanaan lelang, pejabat lelang:
 - a) membaca bagian kepala risalah lelang;
 - b) memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib, aman dan lancar, mengatur ketepatan waktu;
 - c) bersikap tegas, komunikatif dan berwibawa, menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana, dan menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban dan/atau ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang; dan
 - d) mengesahkan pembeli lelang, dan membuat bagian Badan Risalah Lelang.
 - 3) Dalam kegiatan setelah lelang, pejabat lelang:
 - a) membuat bagian Kaki Risalah Lelang, menutup dan menandatangani risalah lelang;
 - b) Pejabat Lelang Kelas I menyetorkan uang hasil lelang yang diterima dari pembeli ke bendaharawan penerima/rekening KP2LN.
 - c) Pejabat lelang kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyetorkan bea lelang, uang miskin dan PPh (apabila ada) ke kas negara serta hasil bersih lelang ke kas negara/penjual; dan
 - d) Pejabat lelang kelas II yang berkedudukan di balai lelang menyetorkan biaya administrasi dan PPh (apabila ada) ke kas negara serta hasil bersih lelang ke pemilik barang.

Di dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Kepmenkeu tersebut di atas maka menurut Pasal 11 pejabat lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:

- 1) Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu pejabat lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang;
- 2) Pemberi informasi lelang yaitu pejabat lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimal-



kan pelaksanaan lelang;

- 3) Pemimpin lelang, yaitu Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas dan berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang, dan
- 4) Pejabat umum, yaitu pejabat yang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya. Jenis lelang yang Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakannya ditentukan dalam Pasal 13 Kepmenkeu Nomor: 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang, yaitu:
 - a) Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.
 - b) Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang hanya berwenang melaksanakan lelang sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, dan lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1997.

Pejabat Lelang Kelas I tidak disebutkan secara tertulis jenis lelang apa yang dapat dilaksanakannya, dapat disimpulkan bahwa Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan semua jenis lelang. Pasal 15 Kepmenkeu tersebut di atas memberikan ketentuan bahwa pejabat lelang dalam melaksanakan tuasnya dapat dibantu oleh pemandu lelang dalam hal penawaran lelang dilaksanakan secara lisan, yang dianggap telah mendapat kuasa dari²²¹ pejabat lelang untuk menawarkan barang. Pejabat lelang dalam melaksanakan tugasnya biasanya dalam hal menawarkan barang yang dilelang secara lisan dilakukannya sendiri, tetapi apabila dipandang perlu atau atas permintaan penjual, maka dapat meminta bantuan pemandu lelang yang dianggap telah mendapat Ran kuasa dari pejabat lelang untuk menawarkan barang. Pasal 7 Keputusan DJPLN Nomor: 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang memberikan ketentuan bahwa pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang dengan penawaran secara lisan dapat dibantu pemandu lelang yang diusulkan secara tertulis oleh

²²¹ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005.



penjual pada saat mengajukan permohonan lelang, kepala KP2LN atau pimpinan balai lelang menetapkan pemandu lelang dengan surat tugas, apabila tidak mempunyai pemandu lelang bertugas menawarkan barang dalam pelaksanaan lelang sampai dengan diperoleh penawaran tertinggi dan bertanggung jawab kepada pejabat lelang. Keberadaan pemandu lelang biasanya dengan tujuan agar pelaksanaan lelang lebih menarik dan untuk dapat merangsang peserta lelang menaikkan harga penawaran sehingga harga lelang yang optimal dapat dicapai. Berdasarkan Pasal 16 Kepmenkeu Nomor: 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan pejabat lelang mempunyai wewenang sebagai berikut:

- 1) Menegur atau mengeluarkan peserta atau pengunjung lelang apabila melanggar tata tertib lelang;
- 2) Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu;
- 3) Mengesahkan atau membatalkan surat penawaran lelang;
- 4) Mengesahkan pembeli lelang; dan
- 5) Membatalkan pembeli lelang yang wanprestasi.

Tugas utama pejabat lelang adalah melaksanakan lelang, tentu saja diharapkan pelaksanaan lelang berjalan dengan baik. Agar lelang terlaksana dengan baik maka ada beberapa kewenangan pejabat lelang dalam melaksanakan tugasnya. Kewenangan tersebut seperti yang tercantum dalam Kepmenlu di atas. Apabila ada pengunjung atau peserta yang mengganggu ketertiban jalannya lelang atau melanggar tata tertib, maka dapat ditegur atau dikeluarkan dan ruang lelang, atau apabila suasana tidak mendukung pelaksanaan lelang dapat dihentikan untuk sementara. Selain itu, pejabat lelang dapat mengesahkan penawaran lelang atau membatalkan lelang yang melanggar ketentuan lelang, mengesahkan pembeli karena pemenang lelang yang disahkan oleh pejabat lelang yang merupakan pembeli, juga berwenang untuk membatalkan pembeli yang wanprestasi maksudnya adalah pihak yang disahkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang pada saat pelaksanaan lelang dapat dibatalkan statusnya sebagai pembeli apabila wanprestasi yaitu tidak membayar harga lelang pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan peraturan lelang. Di dalam melaksanakan tugasnya pejabat lelang diawasi oleh pengawas lelang yang melakukan penilaian atas kinerja Pejabat Le-



lang berdasarkan Pasal 17 ayat (2) huruf a keputusan DJPLN Nomor: 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang. Penilaian kinerja Pejabat Lelang tersebut dijelaskan dalam Pasal 18 yang didasarkan pada Kualitas pelayanan lelang antara lain:

- 1) Kecermatan dalam menganalisis dokumen,
- 2) Kelancaran dan ketertiban pelaksanaan lelang,
- 3) Ketepatan waktu menyetorkan uang hasil lelang,
- 4) Kejujuran dan loyalitas,
- 5) Optimalisasi harga lelang.
- 6) Jumlah risalah lelang (laku, ditahan dan tidak ada penawaran)
- 7) Jumlah uang hasil lelang (pokok lelang, bea lelang, biaya administrasi lelang, uang miskin dan pungutan pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku).
- 8) Pembuatan turunan risalah lelang.

Pejabat lelang selain diawasi juga dilakukan pembinaan oleh Direktur Jenderal berdasarkan Pasal 23 Keputusan DJPLN Nomor: 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang berupa penghargaan atau sanksi. Penghargaan yang diberikan antara lain berupa surat atau piagam. Sanksi yang diberikan berupa peringatan secara tertulis berdasarkan kinerja pejabat lelang sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, pembebasugasan atau pemberhentian. Pembebasugasan berdasarkan Pasal 24 Keputusan DJPLN Nomor: 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang dilakukan apabila diduga melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku dengan tujuan untuk memperlancar proses pemeriksaan atas indikasi pelanggaran.

Selanjutnya dalam Pasal 25 Keputusan DJPLN tersebut di atas pelanggaran yang dimaksud adalah:

- a. tidak menyetorkan uang hasil lelang;
- b. melakukan pungutan di luar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. menyalahgunakan uang jaminan lelang; atau
- d. melakukan tindakan di luar kepatutan sebagai pejabat lelang; dan/atau
- e. Jaksa Penuntut Umum menyatakan bahwa pejabat lelang yang bersangkutan telah berstatus sebagai terdakwa dengan membe-



rikan surat keterangan. Berdasarkan Pasal Kepmenkeu Nomor: 205/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang pelanggaran diindikasikan berupa:

1. membeli barang yang dilelang di hadapannya.
2. menerima kuasa dan pembeli.

Pejabat lelang (*Vendumeeste* sebagaimana dimaksud dalam *Vendureglement*) berdasarkan Pasal 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 305/KMK.01/2002 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 305/KMK.01/2002 bahwa pejabat lelang dibedakan menjadi Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas, fungsi, wewenang, hak dan kewajiban tertentu.

Berdasarkan Pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 305/KMK/01/2003 menyatakan di mana seorang pejabat lelang mempunyai tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan kegiatan setelah lelang. Kegiatan-kegiatan tersebut berdasarkan Pasal 6 Surat Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor: 36/PL/2002 adalah sebagai berikut:

- 1) Kegiatan persiapan lelang:
 - a) Meminta dan menerima dokumen persyaratan lelang yang berkaitan dengan dokumen lelang.
 - b) Meneliti kelengkapan dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang.
 - c) Memberikan informasi lelang kepada pengguna jasa lelang antara lain: tata cara penawaran lelang, uang jaminan, pelunasan uang hasil lelang, bea lelang²²² dan pungutan-pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan, objek lelang dan/atau pengumuman lelang.
 - d) Membuat bagian Kepala Risalah Lelang.
 - e) Mempersiapkan bagian Badan dan bagian Kaki Risalah Lelang.
- 2) Kegiatan pelaksanaan lelang:

²²² *Ibid.*, h. 80.



- a) Membaca bagian Kepala Risalah Lelang.
 - b) Memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib, aman dan lancar.
 - c) Mengatur ketepatan waktu.
 - d) Bersikap tegas, komunikatif dan berwibawa.
 - e) Menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana.
 - f) Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban atau ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang.
 - g) Mengesahkan Pembeli lelang.
 - h) Membuat bagian Badan Risalah Lelang.
- 3) Kegiatan setelah lelang:
- a) Membuat bagian Kaki Risalah Lelang.
 - b) Menutup dan memandangi Risalah Lelang.
 - c) Pejabat Lelang Kelas I menyetorkan uang hasil lelang yang diterima dari pembeli ke Bendaharawan Penerima/rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.
 - d) Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyetorkan bea lelang, uang miskin dan PPh (apabila ada) ke Kas Negara, serta hasil bersih lelang kepada Kas Negara/penjual.
 - e) Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang menyetorkan biaya administrasi dan PPh (bila ada) ke Kas Negara, serta hasil bersih lelang ke Pemilik Lelang.

Fungsi Pejabat Lelang

Pejabat lelang atau *vendumeester* adalah pejabat fungsional yang diangkat dan diberhentikan oleh menteri keuangan serta mengangkat sumpah sebelum melaksanakan tugasnya. Di dalam Pasal 1a *Vendu Reglement* disebutkan bahwa pelelangan tidak boleh dilaksanakan, kecuali di hadapan pejabat lelang/*vendumeester*. Dari pasal tersebut dapat kita simpulkan bahwa pelelangan atau penjualan umum merupakan prosedur jual beli, di mana berdasarkan Pasal 11 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 305/KMK/01/2003 pejabat lelang bertindak sebagai pejabat yang berfungsi untuk:



- 1) Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu pejabat lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang ;
- 2) Pemberi informasi lelang, yaitu pejabat lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang;
- 3) Pemimpin lelang, yaitu pejabat lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas dan beribawa untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang; dan
- 4) Pejabat umum, yaitu pejabat yang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

Dalam suatu pelelangan, pejabat lelang dapat mewakili tiga fungsi/kepentingan, sebagai berikut:

- 1) Kepentingan pemerintah.
 - a. Sebagai pemimpin penjualan di muka umum.
 - b. Menarik pungutan (bea lelang, pajak, uang miskin, dan lain-lain).
- 2) Kepentingan penjual.
 - a. Menawarkan barang yang akan dilelang.
 - b. Meyerahkan barang.
 - c. Menerima pembayaran.
- 3) Kepentingan pembeli.
 - a. Menyerahkan hasil uang pembayaran

c. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Kelas I mengatur tentang syarat-syarat untuk diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas I, sebagai berikut:

- 1) Sehat jasmani dan rohani;
- 2) Berpendidikan paling rendah sarjana (S-1) atau yang disetarakan, diutamakan bidang hukum, ekonomi manajemen/akuntansi, atau penilai;
- 3) Berpangkat paling rendah pengatur (Golongan II/c);
- 4) Lulus pendidikan dan pelatihan (diklat) Pejabat Lelang, Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, atau DPT III PPLN; dan
- 5) Tidak sedang menjalani “hukuman disiplin sedang atau berat” atau tidak pernah menjalani “hukuman disiplin berat”, yang di-



nyatakan dengan surat keterangan dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan.

Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I diusulkan oleh Kepala KPK-NL/Kepala Kantor Wilayah/Pejabat Eselon II Kantor Pusat DJKN dengan disertai dokumen persyaratan yang meliputi:

- 1) Fotokopi ijazah sarjana (S-1) atau yang disetarakan;
- 2) Fotokopi surat keputusan kepangkatan terakhir;
- 3) Fotokopi sertifikat kelulusan Diklat Pejabat Lelang, Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, atau DPT III PPLN; dan
- 4) Surat keterangan dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan yang menerangkan bahwa tidak sedang menjalani “hukuman disiplin sedang atau berat” atau tidak pernah menjalani “hukuman disiplin berat.”

Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban:

- 1) Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait.
- 2) Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang.
- 3) Membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum pelaksanaan lelang.
- 4) Membacakan bagian Kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, kecuali dalam Lelang yang penawarannya melalui tromol pos atau teknologi informasi dan komunikasi (termasuk *e-mail* dan internet).
- 5) Menjaga ketertiban pelaksanaan lelang.
- 6) Membuat Minuta Risalah Lelang.
- 7) Membuat Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai peraturan perundang-undangan.
- 8) Meminta dan meneliti keabsahan bukti pelunasan harga lelang, Bea Lelang, Pajak Penghasilan Final, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan.

Dalam hal terjadi kekosongan/kekurangan pejabat lelang Kelas I pada suatu KPKNL, lelang dapat dilaksanakan oleh pejabat lelang



Kelas I yang berkedudukan di KPKNL lain yang masih dalam satu wilayah kerja kantor wilayah yang sama, atau pejabat lelang Kelas I yang berkedudukan di kantor wilayah setempat.

Penunjukan pejabat lelang kelas I yang berkedudukan di KPKNL lain atau kantor wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan secara tertulis oleh kepala kantor wilayah, setelah menerima permintaan dari Kepala KPKNL yang membutuhkan.

Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melaksanakan lelang berdasarkan surat tugas yang dikeluarkan oleh kepala KPKNL yang melaksanakan lelang.

Pejabat lelang Kelas I diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya, jika:

- 1) Melaksanakan lelang tanpa surat tugas kepala KPKNL;
- 2) Melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3);
- 3) Dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (5); atau
- 4) Dijatuhi hukuman disiplin berat berdasarkan ketentuan di bidang kepegawaian.

Sanksi pemberhentian tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak perlu didahului dengan surat peringatan.

Kepala kantor wilayah mengajukan usulan pemberhentian tidak dengan hormat pejabat lelang Kelas I secara tertulis kepada direktur jenderal melalui sekretaris DJKN dengan tembusan kepada direktur, paling kurang dengan melampirkan:

- 1) Surat keterangan kepala kantor wilayah berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap pejabat lelang Kelas I yang melakukan tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a dan huruf b;
- 2) Salinan atau fotokopi keputusan majelis hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf c;
- 3) Keputusan pembebastugasan kesatu dan kedua serta surat keterangan kepala kantor wilayah berdasarkan hasil pemeriksaan



terhadap Pejabat Lelang Kelas I yang mengulangi perbuatan pelanggaran yang sama/pelanggaran lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2); dan/atau

- 4) Salinan atau fotokopi keputusan penjatuhan hukuman disiplin berat di bidang kepegawaian dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf d.

Direktur Jenderal menerbitkan Keputusan Pemberhentian Tidak Dengan Hormat kepada Pejabat Lelang Kelas I dengan tembusan kepada Direktur, paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah usulan pemberhentian dari Kepala Kantor Wilayah diterima oleh Direktur Jenderal.

Peraturan Menteri Nomor: 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 175/Pmk.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II mengatur tentang syarat-syarat untuk diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II sebagai berikut:

- 1) Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri.
- 2) Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku untuk masa jabatan 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Surat Keputusan Pengangkatan dan dapat diperpanjang kembali.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Pejabat Lelang Kelas II yang telah diangkat mengajukan permohonan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal Surat Keputusan Pengangkatan. Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II tidak mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Surat Keputusan Pengangkatan dinyatakan batal dan tidak berlaku.

Perpanjangan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan sebagai berikut:

- 1) Pejabat Lelang Kelas II mengajukan surat permohonan perpanjangan masa jabatan kepada Direktur Jenderal dengan tembusan Direktur Lelang dan Kepala Kantor Wilayah, dan harus sudah diterima paling lambat 2 (dua) bulan sebelum masa jabatan berakhir.
- 2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilam-



piri dokumen sebagai berikut:

- a. Fotokopi identitas diri;
- b. Surat Keterangan dokter pemerintah yang menyatakan
- c. sehat jasmani dan rohani;
- d. Surat Keterangan Catatan dan Kepolisian;
- e. Surat Pernyataan tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk DOT;
- f. Fotokopi Surat Keputusan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II; dan
- g. Surat perjanjian perpanjangan sewa dan jangka paling sedikit 2 (dua) tahun dalam hal kantor sebelumnya telah habis jangka waktu sewanya.

Kepala Kantor Wilayah melakukan peninjauan lapangan terhadap kesiapan fasilitas kantor Pejabat Lelang Kelas II sebagai dasar usulan perpanjangan masa jabatan. Direktur Jenderal atas nama Menteri menerbitkan keputusan perpanjangan masa jabatan paling lambat 2 (dua) bulan setelah usulan perpanjangan masa jabatan dan dokumen persyaratan yang diterima dinyatakan lengkap.

Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a diterima kurang dari 2 (dua) bulan sebelum masa jabatan berakhir atau permohonan diterima setelah masa jabatan berakhir, permohonan tersebut dianggap sebagai permohonan pengangkatan baru. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf e dapat diterima dengan mempertimbangkan formasi pada wilayah jabatan yang diinginkan tanpa mengikuti diklat dan magang Perpanjangan masa jabatan hanya dapat diberikan dalam hal Pejabat Lelang Kelas II melaksanakan lelang paling sedikit 5 (lima) kali dalam masa jabatan 5 (lima) tahun.

Pejabat Lelang Kelas II yang telah berakhir masa jabatannya dilarang menerima permohonan lelang dan/atau melaksanakan lelang. Lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang telah berakhir masa jabatannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), batal demi hukum.

Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan dengan hormat dari jabatannya jika:

- 1) Meninggal dunia;
- 2) Atas permintaan sendiri;



- 3) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
- 4) Tidak mampu secara jasmani dan/atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatan pejabat lelang secara terus-menerus lebih dari 1 (satu) tahun;
- 5) Berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dan telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan; atau telah habis masa jabatan dan tidak diperpanjang.

Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan, seluruh produk hukum yang telah dihasilkan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan disimpan pada Kantor Wilayah tempat wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.

Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya, jika:

- 1) melaksanakan lelang di luar wilayah jabatannya sebagaimana dimaksud pada Pasal 16;
- 2) melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3);
- 3) dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (5); atau
- 4) melaksanakan lelang dalam masa pembebastugasan. Pemberhentian tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak perlu didahului dengan Surat Peringatan. (1) Pejabat Lelang Kelas II yang telah dibebastugaskan, diberhentikan dengan hormat, atau diberhentikan tidak dengan hormat, dilarang menerima permohonan lelang dan/atau melaksanakan lelang. Lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang telah dibebastugaskan, diberhentikan dengan hormat, atau diberhentikan tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), batal demi hukum.

Perpanjangan untuk 1 (satu) kali masa jabatan bagi Pejabat Lelang Kelas II yang telah diangkat sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini dapat diberikan dalam hal Pejabat Lelang Kelas II dimaksud telah melaksanakan lelang paling sedikit 1 (satu) kali selama masa jabatannya; Dalam hal sisa masa jabatannya kurang dari 1 (satu) tahun, per-



panjangannya masa jabatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diberikan tanpa kewajiban melaksanakan lelang.

d. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Pejabat Lelang

Pejabat Lelang Kelas I sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 158/PMK.06/2013 Pasal 11 dan 12 memiliki wewenang sebagai berikut:

- 1) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual/pemilik barang;
- 2) Pejabat Lelang Kelas I dapat melaksanakan lelang atas permohonan balai lelang meskipun di wilayah kerjanya terdapat Pejabat Lelang Kelas II;
- 3) Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan lelang setelah mendapat surat tugas dari kepala KPKNL;
- 4) Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- 5) Melihat barang yang akan di lelang;
- 6) Menegur atau mengeluarkan peserta yang mengganggu jalannya pelaksanaan lelang, menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu untuk menjaga ketertiban, dan meminta bantuan aparat keamanan jika diperlukan;
- 7) Mengesahkan pembeli lelang dan/atau membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi.

Adapun larangan Pejabat Lelang Kelas I menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 158/PMK.06/2013 Pasal 14 adalah sebagai berikut:

- 1) Melayani permohonan lelang di luar kewenangannya;
- 2) Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- 3) Membeli barang yang dilelang di hadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung;²²³
- 4) Melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;

²²³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 158/PMK.06/2013.



- 5) Menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal objek dan subjek lelang;
- 6) Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara kandung pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.

Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban:

- 1) Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- 2) Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- 3) Membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum pelaksanaan lelang;
- 4) Membacakan bagian Kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, kecuali dalam Lelang yang penawarannya melalui tromol pos atau teknologi informasi dan komunikasi (termasuk *e-mail* dan internet);
- 5) Menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- 6) Membuat Minuta Risalah Lelang;
- 7) Membuat Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai peraturan perundang-undangan; dan
- 8) Meminta dan meneliti keabsahan bukti pelunasan harga lelang, Bea Lelang, Pajak Penghasilan Final, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan.

Pejabat Lelang Kelas II sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 159/PMK.06/2013 Pasal 11 dan 12 memiliki wewenang sebagai berikut:²²⁴

- 1) Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- 2) Melihat barang yang akan di lelang;
- 3) Menegur atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau me-

²²⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II Pasal 12.



- langgar tata tertib pelaksanaan lelang;
- 4) Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila diperlukan untuk menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
 - 5) Meminta bantuan aparat keamanan jika diperlukan;
 - 6) Mengesahkan pembeli lelang; dan/atau
 - 7) Membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi.

Adapun larangan Pejabat Lelang Kelas II menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 159/PMK.06/2013 Pasal 15 adalah sebagai berikut:

- 1) Melayani permohonan lelang di luar kewenangannya;
- 2) Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- 3) Membeli barang yang dilelang di hadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung;
- 4) Melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- 5) Menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal objek dan subjek lelang;
- 6) Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara kandung pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.
- 7) Merangkap Jabatan atau Profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara/Advokat;
- 8) Merangkap sebagai Komisaris, Direksi, Pemimpin dan Pegawai Balai Lelang;
- 9) Menerima/menetapkan permohonan lelang dalam masa cuti.

Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan jabatannya dilarang:

- 1) Melayani permohonan Lelang di luar kewenangannya;
- 2) Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- 3) Membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung; menerima Jaminan Penawaran Lelang dan Kewajiban Pembayaran Lelang dari Pembeli, dalam hal Balai Lelang sebagai pemohon lelang; melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-



- undangan yang berlaku;
- 4) Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;
 - 5) Menolak permohonan lelang, sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
 - 6) Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara/Advokat;
 - 7) Merangkap sebagai Komisaris, Direksi, Pemimpin dan pegawai Balai Lelang;
 - 8) Menerima/menetapkan permohonan lelang dalam masa cuti;
 - 9) Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya; dan/atau
 - 10) Melaksanakan lelang atas objek tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit yang tidak ditetapkan berdasarkan hasil penilaian Penilai.

2. Penjual dan Pembeli Lelang

a. Penjual Lelang

Istilah pemohon/penjual lelang sering juga disebut sebagai *owners, sellers/vendors* yang diartikan sebagai pemilik barang. Pemohon lelang (penjual) adalah perorangan atau badan hukum/usaha yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual barang secara lelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang, uasa pemilik barang atau orang/badan yang oleh Undang-undang atau peraturan yang berlaku diberi wewenang untuk menjual barang yang bersangkutan.²²⁵ Adapun definisi pemilik barang adalah perorangan atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.

Hak dan Kewajiban Pemohon/Penjual Lelang

Sebenarnya kunci kesuksesan dari lelang, sehingga terciptanya harga lelang yang optimal berada di tangan penjual. Pelaksanaan

²²⁵ Racmadi Usman. *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 60-61.



pengumuman lelang dan pemberian kesempatan yang sama dan kemudahan kepada para peminat lelang untuk menjadi peserta lelang serta pilihan tempat lelang yang baik, (mudah dijangkau oleh peserta lelang) adalah beberapa hal penting yang harus dilakukan oleh penjual dengan sebaik-baiknya sesuai dengan esensi tahapan tersebut. Sementara itu, dalam pelaksanaan lelang penjual bertanggung jawab terhadap keabsahaan barang dan dokumen persyaratan lelang serta bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahaan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Pemohon lelang (penjual) mempunyai hak:²²⁶

- a) Menentukan cara penawaran lelang (dengan penawaran langsung secara lisan, atau tertulis).
- b) Menetapkan besarnya uang jaminan bagi peserta lelang sesuai dengan ketentuan.
- c) Menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.
- d) Menetapkan syarat-syarat lelang tambahan jika dirasakan perlu, seperti:
 - (1) Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijdzing*);
 - (2) Jangka waktu bagi calon Pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - (3) Jangka waktu pembayaran Harga Lelang;
 - (4) Jangka waktu pengambilan/penyerahan barang oleh Pembeli.
- e) Menambah pengumuman lelang dengan menggunakan media lainnya.
- f) Menerima hasil bersih lelang (pokok lelang).
- g) Mengajukan permohonan pelaksanaan lelang di luar wilayah kerja KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II.
- h) Menerima uang jaminan dalam hal pemenang lelang mengundurkan diri.
- i) Meminta salinan Risalah Lelang berikut bukti-bukti terkait dan/atau grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya.

²²⁶ Soemitro Rocmat, *Peraturan dan Lelang*, (Bandung: Eresco, 1987), h. 108.



- j) Mengusulkan pemandu lelang (*afslagher*).
- k) Meminta pembatalan lelang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemohon lelang (penjual) mempunyai kewajiban dan tanggung jawab:

- a) Mengajukan permohonan/permintaan lelang ke KP2LN/PL Kelas II setempat.
- b) Melengkapi syarat-syarat/dokumen-dokumen yang diperlukan.
- c) Menguasai secara fisik barang bergerak yang akan dilelang, jika barang bergerak yang dilelang.
- d) Mengadakan pengumuman lelang di surat kabar harian setempat dan/atau media cetak/elektronik lainnya atau melalui selebaran/undangan.
- e) Memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.
- f) Membayar biaya pengurusan Surat Keterangan Tanah (SKT) dan Bea Lelang Penjual.
- g) Menyerahkan barang dan dokumennya kepada pemenang lelang.
- h) Menandatangani Risalah Lelang dalam hal lelang barang tidak bergerak
- i) Membayar Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Pajak Penghasilan Pasal 25) sepanjang barang yang dilelang berupa tanah/tanah dan bangunan dengan ketentuan sebagai berikut:²²⁷
 - (1) Dalam hal barang tersebut milik perorangan maka PPh hanya akan dikenakan apabila hasil lelangnya pada saat itu berjumlah Rp 60.000.000,00 atau lebih.
 - (2) Dalam hal barang tersebut milik badan maka PPh dikenakan tanpa memperhatikan jumlah hasil lelang (tanpa batas). Adapun dasar hukumnya adalah PP No. 48 Tahun 1994 jo No.79 Tahun 1999.
- j) Menaati tata tertib lelang.
- k) Bertanggung jawab dan menjamin terhadap keabsahan kepe-

²²⁷ Andasasmita, Komar, *Serba-Serbi Lelang: Teori dan Praktik*, (Bandung: PT Aditya Citra Bakti, 1989), h. 56.



milikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak dan dokumen kepada pembeli pemenang lelang.

- l) Bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang
- m) Bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahaan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Syarat-syarat dari Penjual diatur dalam Kep. Nomor: 35/PL/2002 tanggal 27 September 2002 menegaskan lebih lanjut Surat Edaran Ditjen Pajak Nomor: SE- 13/PJ.34/1980 tanggal 19 April 1980 yang antara lain menyatakan:

Dengan ini ditegaskan bahwa syarat-syarat lelang tambahan dari penjual tersebut hanya dimuat dalam Risalah Lelang jika penjual betul-betul mensyaratkan secara tertulis kepada Kantor Lelang. Dalam hal penjual tidak mengajukan syarat-syarat dimaksud, Pejabat Lelang tidak perlu mencantumkan dalam Risalah Lelang, cukup hanya mencantumkan klausul umum yang telah dibakukan.

Sebaliknya, jika penjual mengajukan syarat-syarat khusus, maka syarat-syarat tersebut harus dicantumkan dalam Risalah Lelang, dengan ketentuan:

- a) Tidak boleh bertentangan dengan ketentuan umum lelang, misalnya:
 - (1) Pembayaran uang hasil lelang secara kredit, kecuali ada izin dari Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara;
 - (2) Memperjanjikan pengembalian uang hasil lelang apabila jadwal pembongkaran barang yang dilelang tidak dipenuhi oleh pembeli;
 - (3) Apabila tidak mengikuti *anwijzing* (penjelasan atas barang-barang yang dilelang) tidak boleh ikut lelang;
 - (4) Jangka waktu penyeteroran uang jaminan ditetapkan terlalu lama dari waktu pelaksanaan lelang;
 - (5) Syarat-syarat lain yang bertentangan dengan syarat umum lelang.



- b) Tidak berakibat merugikan/mengurangi hak-hak negara.
- c) Memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
- d) Disampaikan secara tertulis pada saat permohonan lelang.
- e) Diumumkan pada pengumuman lelang.

Pemohon lelang (penjual) adalah perorangan atau badan hukum usaha yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual barang secara lelang. Peserta lelang adalah perseorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang kecuali yang nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku.²²⁸

Pembeli adalah orang atau badan hukum/usaha yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut tidak boleh mengikuti lelang di seluruh Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan (Pasal 38 KMK Nomor: 304/KMK.01/2002). Baik peserta/pembeli lelang maupun penjual/pemohon lelang mempunyai hak dan kewajiban masing-masing berkaitan dengan kedudukannya sebagai subjek lelang. Jika penjual mengajukan syarat-syarat khusus, maka syarat-syarat tersebut harus dicantumkan dalam Risalah Lelang, dengan ketentuan:

- a) Tidak boleh bertentangan dengan ketentuan umum lelang, misalnya:
 - 1) Pembayaran uang hasil lelang secara kredit, kecuali ada izin dari Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara;
 - 2) Memperjanjikan pengembalian uang hasil lelang jika jadwal pembongkaran barang yang dilelang tidak dipenuhi oleh pembeli;
 - 3) Apabila tidak mengikuti *anwijzing* (penjelasan atas barang-barang yang dilelang tidak boleh ikut lelang);
 - 4) Jangka waktu penyeteroran uang jaminan ditetapkan terlalu lama dari waktu pelaksanaan lelang;
 - 5) Syarat-syarat lain yang bertentangan dengan syarat umum lelang.
- b) Tidak berakibat merugikan/mengurangi hak-hak negara.

²²⁸ M. Yahya Harahap, 2003, *Ruang Lingkup Leasing*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, h. 72.



- c) Memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
- d) Disampaikan secara tertulis pada saat permohonan lelang.
- e) Diumumkan pada pengumuman lelang.

Ada pula larangan untuk menjadi peserta/pembeli lelang, yaitu bagi pejabat lelang, pejabat penjual, pemandu lelang, hakim, jaksa, panitera, jurusita, pengacara/advokat, notaris, PPAT, penilai, dan pegawai DJPL, yang terkait dengan pelaksanaan lelang dilarang menjadi pembeli.

b. Peserta atau Pembeli Lelang

Peserta lelang merupakan terjemahan dari istilah *attenders, bidders, the highest bidders, buyers, atau purchasers*, yang artinya bisa peserta, penawar, penawar tertinggi/pemegang lelang, atau pembeli lelang, kalau peserta lelang, kalau peserta lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Adapun pembeli lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang melampaui nilai limit yang disahkan oleh pejabat lelang.²²⁹

Sebagai peserta lelang atau pembeli mempunyai hak sebagai berikut:

- 1) Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang.
- 2) Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
- 3) Meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
- 4) Meminta kembali uang jaminan atau kelebihan uang jaminan.
- 5) Mendapat barang dan bukti serta dokumen-dokumennya menjadi pemenang lelang.

Peserta lelang atau pembeli mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- 1) Menyetor uang jaminan lelang kepada KPKNL atau pejabat lelang kelas II apabila disyaratkan untuk itu.

²²⁹ *Ibid.*, h. 61.



- 2) Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
- 3) Mengisi surat penawaran di tas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan (dalam hal penawaran lelang secara tertutup atau tertulis).
- 4) Membayar pokok lelang, bea lelang dan uang miskin secara tunai dalam hal menjadi pemenang lelang.
- 5) Menaati tata tertib pelaksanaan lelang pembeli lelang.

Peserta lelang dikatakan sebagai pembeli atau pemenang lelang lelang apabila:²³⁰

- 1) Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi.
- 2) Pembeli lelang ditetapkan dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.
- 3) Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undang.
- 4) Pembeli harus melunasi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya.
- 5) Pembeli yang bersangkutan tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembelinya.
- 6) Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Yang sering disebut sebagai *attenders*, *bidders*, *the highest bidders*, *buyers*, *purchasers* yang diartikan sebagai peserta, penawar, penawar tertinggi, pemenang lelang/pembeli lelang. Oleh karena itu, pembeli dapat diartikan sebagai berikut orang atau badan hukum/usaha yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Perorangan atau badan hukum/usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang kecuali pihak yang terkait langsung dengan proses le-

²³⁰ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Lelang*, (Yogyakarta:Liberty, 1984), h. 105.



lang dan nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, yaitu:²³¹

- 1) Pejabat lelang;
- 2) Pejabat penjual;
- 3) Pemandu lelang;
- 4) Hakim;
- 5) Jaksa;
- 6) Juru sita;
- 7) Panitera;
- 8) Notaris;
- 9) PPAT;
- 10) Penilai;
- 11) Pegawai DJPLN;
- 12) Pegawai Balai Lelang; dan
- 13) Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Jaminan Hukum bagi Pembeli Lelang

Berbagai putusan pengadilan melarang sita jaminan di atas benda tak bergerak yang telah diikat sempurna sebagai jaminan kebendaan, oleh karena pada dasarnya terhadap hak atas tanah tersebut telah tersangkut-paut hak kreditur sebagai pihak ketiga yang beriktikad baik. Gugatan, hanya memiliki kekuatan pembekuan status hak atas tanah selama 30 (tiga puluh hari), dan otomatis “bersih” setelah melewati 30 hari alias blokir dicabut demi hukum pada hari ke-31. Yang dapat bersifat blokir permanen hanyalah sita jaminan maupun putusan provisionil (putusan sela). Pengadilan hanya berwenang mengabulkan sita persamaan terhadap objek tanah tersebut, karena Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 telah melarang pengadilan untuk mengajukan sita jaminan, baik *revindicator beslaag* maupun *conservatoir beslaag*, terhadap tanah yang telah diikat sempurna sebagai jaminan kebendaan.

Kepastian dan perlindungan hukum telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011, dengan kaidah hukum:

²³¹ Rachmadi Usman, *Op. cit.*, h. 61.



- *Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (sertifikat hak tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;*
- *Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beriktikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;*
- *Bahwa apabila di kemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang.*

Prinsip yang sama juga berlaku terhadap pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan terhadap agunan, hanya dapat menggugat ganti rugi berupa suatu nominal tertentu kepada debitur/pemberi agunan, bukan menuntut pembatalan akad kredit ataupun agunan yang diikat sebagai jaminan kebendaan terlebih blokir ataupun sita jaminan terhadap objek tanah. Karena pada karakteristiknya, kreditur dan pemenang lelang adalah pihak ketiga yang tidak tahu-menahu atas sengketa pribadi antara debitur/pemberi agunan terhadap pihak lainnya yang merasa ditipu, dirugikan, atau klaim lainnya yang bisa jadi hanya merupakan klaim sepihak tanpa dasar, alias rekayasa yang diskenariokan debitur nakal.

Yang perlu digarisbawahi ialah, status kreditur pemegang hak tanggungan adalah preferen, sementara pihak lain yang menggugat debitur/pemberi agunan, hanya dalam posisi “kreditur konkuren”, sehingga hak kreditur konkuren tidak dapat menderogasi hak dari kreditur preferen yang bersifat didahulukan—itulah sebabnya hanya sita persamaan yang dibolehkan diletakkan di atas tanah yang telah dijadikan agunan, bukan sita jaminan.

Adapun bunyi selengkapannya, ialah:

- Pasal 1131 KUH Perdata: “Segala barang-barang bergerak dan tak



bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu.”

- Pasal 1132 KUH Perdata: “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya; hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Itulah sebabnya, sekalipun terdapat gugatan demikian, lelang tetap dapat dilanjutkan dan risalah lelang adalah sah, sebab hak kreditur preferen adalah didahulukan oleh sebab SHT memiliki irah-irah yang bersifat eksekutorial.

SEMA No. 7 Tahun 2012 telah mengatur secara tegas: “Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.” SEMA ini diperkuat oleh SEMA Nomor 5 Tahun 2014 dan berlaku di seluruh pengadilan umum di Indonesia. Di sini kita dapat menarik sebuah kesimpulan, bahwa kreditur pemegang hak tanggungan adalah pihak ketiga yang beriktikad baik, dan jika kreditur tersebut dinyatakan beriktikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi, maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap objek lelang agunan tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap objek lelang yang telah laku terjual.

Jika sita eksekusi saja tidak dapat diletakkan terhadap objek tanah yang telah menjadi agunan, terlebih telah dibalik-namakan kepada pembeli lelang, maka terlebih untuk meletakkan sita jaminan ataupun blokir buku tanah pada BPN. Tujuan sita jaminan adalah untuk membaut objek sita menjadi *status quo*, dan semua itu akan berujung pada sita eksekusi. Jika sita esekusi saja dilarang, maka untuk apa lagi sita jaminan ataupun blokir?

Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Permenag No. 3 Tahun 1997), telah mengatur secara tegas dan limitatif efek suatu gugatan terhadap tanah, yakni:

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku



tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan objek gugatan di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.

- (2) Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.
- (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan *status quo* atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.
- (4) Catatan mengenai perintah *status quo* tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Di sinilah terjadi berbagai salah kaprah bahkan oleh berbagai Kantor Pertanahan maupun Kementerian Agraria itu sendiri, yang notabene selaku penerbit Sertifikat Hak tanggungan. Salah kaprah tersebut, antara lain:

- 1) Menafsirkan “catatan” sebagai “blokir”. Blokir bersifat permanen hingga ia diangkat ataupun bila blokir tersebut dinyatakan tidak sah oleh putusan pengadilan. Sementara “catatan *status quo*” memiliki suatu sifat sementara dengan limitasi waktu yang telah ditentukan peraturan. Tidak semua “catatan” merupakan “blokir.” Adanya perikatan Hak Tanggungan, permohonan SKPT lelang oleh kantor lelang negara, ataupun risalah lelang pun merupakan “catatan”, lantas mengapa terhadap “catatan adanya hak tanggungan/SKPT lelang/risalah lelang” tersebut masih juga “diterabas” dan diingkari oleh kantor pertanahan yang secara gegabah menyimpannya dengan “blokir.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan cq. BPN/Kementerian Agraria, namun Kementerian Agraria cq. Kantor Pertanahan itu sendiri yang kemudian mengingkari keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan dengan dibebankannya sebuah “catatan” terlebih “blokir berupa sita jaminan” di atas



objek yang telah diikat sempurna sebagai jaminan kebendaan dalam SHT.

Untuk itu Penulis mencoba meluruskan salah kaprah tersebut, dengan memberikan sebuah pendefinisian secara *leterlijk* atas ketentuan Pasal 126 Permenag No. 3 Tahun 1997 tersebut di atas, yakni:

- 1) Jika terdapat surat permohonan *status quo* oleh suatu pihak sipil, kantor pertanahan dapat mencatat *status quo* dalam buku tanah, di mana *status quo* tersebut gugur secara otomatis dalam tempo 30 hari (adalah alasan mengada-ngada bila pejabat kantor pertanahan tetap menyatakan *status quo* seolah-olah blokir permanen);
- 2) Jika surat permohonan *status quo* tersebut tidak dilanjutkan dengan adanya gugatan yang terdaftar di pengadilan, maka catatan *status quo* tersebut pada poin pertama berakhir dengan sendirinya pada hari ke-31;
- 3) Sementara jika surat permohonan *status quo* dilanjutkan dengan adanya surat gugatan yang disampaikan kepada kantor pertanahan secara resmi via relaas pengadilan, maka *status quo* ditambah 30 hari, sehingga maksimum total keadaan *status quo* ialah selama 60 hari, dan dihari ke-61 *status quo* wajib dihapus dan dibersihkan dari buku tanah.

Pasal 168 Permenag No. 3 Tahun 1997:

- (1) Penghapusan catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2), (3), (4), dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dengan mencoret catatan di atas dan menuliskan di bawahnya dasar penghapusan tersebut dengan kalimat: “catatan dihapus karena ...”
- (2) Catatan mengenai penghapusan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi bertanggal dan ditandatangani oleh pejabat yang pada waktu penghapusan dilakukan berwenang menandatangani buku tanah.

Terdapat sebuah fakta dari regulasi berikut, bahwa tak selamanya “catatan” adalah “blokir”, oleh sebab tak semua gugatan di pengadilan diartikan sebagai “*status quo*” (memang sangat diherankan bila



Kementerian Agraria beserta Kantor Pertanahan dibawahnya tidak memahami peraturan yang dibuatnya sendiri, atau mungkin berpura-pura tidak memahami), yakni:²³²

Pasal 30 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997):

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:
 - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
 - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
 - c. yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan²³³ gugatan ke pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampainya pemberitahuan tersebut;
 - d. yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk *status quo* dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
 - e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk *status quo* atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku

²³² Salim, Ida Murtamsa "Lelang sebagai Sarana Penjualan Harta Pailit" Tesis Magister Ke-notariatan Universitas Indonesia, Depok, 2002, h. 52.

²³³ Peraturan Negeri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 168.



- tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah *status quo* tersebut.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:
 - a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
 - b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.
 - (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila: Berdasarkan Pasal 126 Permenang No. 3 Tahun 1997, adanya gugatan hanya membuat status tanah menjadi *status quo* selama 30 hari, sehingga meski “catatan” adanya sengketa di pengadilan belum dihapus dari buku tanah, pihak yang berkepentingan tetap dapat mengajukan hak, oleh karena tiada perintah sita jaminan ataupun putusan provisi dari pengadilan, dan karena “catatan” dengan “blokir” adalah dua hal yang berbeda.
 - a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; (ketentuan adanya putusan pengadilan ini ganjil, karena Ayat (1) huruf (C) adalah bila ada sengketa namun TIDAK diajukan gugatan, sehingga bagaimana mungkin terdapat putusan) atau
 - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa. tersebut ke Pengadilan.
 - (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila: Ketentuan ini menjadi bukti bahwa “catatan” adalah hal yang berbeda dengan “blokir”, oleh sebab sebelum adanya putusan pengadilan sekalipun, pihak kreditur dapat mengajukan lelang eksekusi dan pemenang lelang tetap dapat mengajukan balik-nama sertifikat hak atas tanah yang dibelinya via lelang meski



terdapat gugatan dari debitur/pihak ketiga dan belum diputus, karena hakim tidak/belum menjatuhkan putusan provisionil.

- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun sengketa ini tidak perlu menunggu putusan terbit yang dapat memakan waktu bertahun-tahun, oleh karena “catatan” bukanlah “blokir.”
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah *status quo* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila: Inilah yang betul-betul merupakan “Blokir” dalam arti yang sebetulnya, bersifat permanen, dan menutup peluang bagi pihak lain untuk mengubah data fisik maupun yuridis hak atas tanah.
- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah²³⁴ memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau *status quo* dari Pengadilan.

Penjelasan Resmi Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24/1997, sebagai berikut:

▪ **Ayat (1):**

Huruf a: Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu, data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian, setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat. Huruf b: Ketidaklengkapan data yang dimaksud pada huruf b dapat mengenai data fisik, misalnya karena surat ukurnya masih didasarkan atas batas sementara sebagaimana dimaksud dalam

²³⁴ *Ibid.*, h. 160.



Pasal 19 ayat (3), dan dapat pula mengenai data yuridis, misalnya belum lengkapnya tanda tangan ahli waris.

Huruf c, d dan e: Sengketa yang dimaksud pada huruf c, d, dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis. Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke pengadilan dan ada perintah untuk *status quo* atau ada putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditanggguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Perintah *status quo* yang dimaksud di sini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan. Secara analogi, dapat kita katakan bahwasannya bila sengketa, sekalipun didapatkan ke pengadilan lewat adanya gugatan, namun tidak terdapat putusan provisi (putusan sela) maupun penetapan sita jaminan oleh hakim), maka pada dasarnya “catatan” tersebut bukanlah “blokir”, sehingga tetap dapat diajukan perubahan data yuridis oleh kreditur atau pembeli lelang setelah melewati jangka waktu 30 hari.

■ **Ayat (2):**

Waktu 5 (lima) tahun dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuktiannya itu sudah benar adanya. ini yang disebut sebagai sertifikat sebagai sistem pembuktian kuat dan mutlak sehingga tidak dapat dipersengketakan di pengadilan.²³⁵

■ **Ayat (3):**

Penyelesaian secara damai dapat terjadi di luar maupun di dalam pengadilan. Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang berkeberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibukukan tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus. Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut diajukan ke pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai

²³⁵ Peraturan Agraria No. 24 Tahun 1997, Pasal 30.



atau putusan pengadilan mengenai sengketa tersebut.

Itulah bukti konkret bahwa “catatan” dan “blokir” adalah dua hal yang berbeda. “blokir” sudah pasti “catatan”, dan sifatnya *status quo* permanen. Sementara “catatan” belum tentu “blokir”, karena tidak menghalangi masyarakat (kreditur maupun pemenang lelang) untuk mengajukan perubahan data yuridis terhadap hak atas tanah yang terdapat “catatan” tersebut.

c. Kantor Lelang/KPKNL

Kantor Lelang/KPKNL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya dalam keputusan ini disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara. Kantor Wilayah dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Wilayah mempunyai tugas melaksanakan koordinasi, bimbingan teknis, pengendalian, evaluasi dan pelaksanaan tugas di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Kantor Wilayah menyelenggarakan fungsi:

- 1) Pemberian bimbingan teknis, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan di bidang kekayaan negara;
- 2) Pemberian bimbingan teknis, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan di bidang kekayaan negara;
- 3) Pemberian bimbingan teknis, supervisi, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan di bidang penilaian;
- 4) Pemberian bimbingan teknis pengelolaan barang jaminan dan pemeriksaan harta kekayaan atau barang jaminan yang tidak diketemukan milik penanggung utang atau penjamin utang; pemberian bimbingan teknis, penggalan potensi, pemantauan, evaluasi dan verifikasi lelang serta pengembangan lelang;²³⁶
- 5) Pemberian pelayanan bantuan hukum di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;

²³⁶ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Lelang*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), h. 102.



- 6) Pemberian bimbingan teknis pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pelayanan informasi serta pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang;
- 7) Pembinaan terhadap penilai, usaha jasa lelang, dan profesi pejabat lelang;
- 8) Pelaksanaan dan pengawasan teknis pengelolaan kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang;
- 9) Pelaksanaan penilaian dan pengurusan piutang negara;
- 10) Pelaksanaan administrasi Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Kantor Wilayah terdiri dari:

- 1) Bagian Umum;
- 2) Bidang Pengelolaan Kekayaan Negara
- 3) Bidang Penilaian
- 4) Bidang Piutang negara
- 5) Bidang Lelang
- 6) Bidang Hukum dan Informasi
- 7) Kelompok Jabatan Fungsional

Bagian Umum mempunyai tugas melaksanakan urusan kepegawaian, keuangan, perlengkapan, protokoler, tata usaha, dan rumah tangga. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Bagian Umum menyelenggarakan fungsi:

- 1) Pelaksanaan penyusunan rencana strategik dan laporan akuntabilitas.
- 2) pelaksanaan urusan kepegawaian;
- 3) pelaksanaan urusan keuangan;
- 4) pelaksanaan urusan tata usaha dan rumah tangga;

Bagian umum terdiri dari:

- 1) Sub bagian Kepegawaian;
- 2) Sub bagian Keuangan;
- 3) Sub bagian Tata Usaha dan Rumah Tangga.

Bidang Lelang mempunyai tugas melaksanakan bimbingan teknis, penggalan potensi, pemantauan, evaluasi, verifikasi, dan pengembangan lelang, dan bimbingan terhadap Usaha Jasa Lelang, dan



Profesi Pejabat Lelang, serta pengawasan lelang Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Bidang Lelang menyelenggarakan fungsi:

- 1) Penyiapan bahan bimbingan teknis, penggalian potensi, pemantauan, evaluasi, verifikasi risalah lelang, dan pengembangan lelang;
- 2) Penyiapan bahan pengawasan lelang;
- 3) Pelaksanaan pemeriksaan kinerja lelang dan pembukuan hasil lelang; dan
- 4) Penyiapan bahan bimbingan dan pelaksanaan pengawasan Usaha Jasa Lelang, dan Profesi Pejabat Lelang.

Bidang Lelang terdiri dari:

- 1) Seksi Bimbingan Lelang I;
- 2) Seksi Bimbingan Lelang II; dan
- 3) Seksi Usaha Jasa Lelang dan Profesi Pejabat Lelang.

Seksi Bimbingan Lelang II mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis penggalian potensi, pemantauan, evaluasi, verifikasi risalah lelang, dan pengembangan lelang, pengawasan lelang, dan pemeriksaan kinerja lelang dan pembukuan hasil lelang lingkup II, yang pembagian beban kerjanya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Direktur Jenderal. Seksi Usaha Jasa Lelang dan Profesi Pejabat Lelang mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan dan pelaksanaan pengawasan Usaha Jasa Lelang, dan Profesi Pejabat.

Bidang Hukum dan Informasi mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan pelayanan bantuan hukum dan bimbingan teknis pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pelayanan informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang, serta pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, Bidang Hukum dan Informasi menyelenggarakan fungsi:

- 1) Penyiapan bahan bimbingan teknis pemantauan, evaluasi, dan pelaporan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;



- 2) Pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang.
- 3) Penyiapan bahan bimbingan teknis registrasi dan penatausahaan berkas pengurusan piutang negara;
- 4) Pelaksanaan pengolahan data, dan penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- 5) Pelaksanaan pengelolaan jaringan komunikasi data.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan dipimpin oleh seorang Kepala KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, KPKNL menyelenggarakan fungsi:

- 1) Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
- 2) Registrasi, verifikasi dan analisis pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
- 3) Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung utang/penjamin utang;
- 4) Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu, dan/atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung utang dan/atau penjamin utang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
- 5) Pelaksanaan pelayanan penilaian;
- 6) Pelaksanaan pelayanan lelang;
- 7) Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- 8) Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan
- 9) Penanggung utang atau penjamin utang dan eksekusi barang jaminan;
- 10) Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung utang atau penjamin utang serta harta kekayaan lain;



- 11) Pelaksanaan bimbingan kepada pejabat lelang;
- 12) Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
- 13) Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
- 14) Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;
- 15) Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

KPKNL terdiri dari:

- 1) Subbagian Umum;
- 2) Seksi Administrasi Kekayaan Negara;
- 3) Seksi Pelayanan Penilaian;
- 4) Seksi Piutang Negara;
- 5) Seksi Pengelolaan Barang Jaminan;
- 6) Seksi Pelayanan Lelang;
- 7) Seksi Hukum dan Informasi;
- 8) Kelompok Jabatan Fungsional.

Subbagian Umum mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga, dan pengkoordinasian penyelesaian temuan hasil pemeriksaan aparat pengawasan fungsional.²³⁷

Seksi Administrasi Kekayaan Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan pemeriksaan dokumen, pengadaan, pengamanan, pengelolaan, pemanfaatan, status penguasaan, analisis pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan, penatausahaan dan penyusunan daftar kekayaan Negara.

Seksi Pelayanan Penilaian mempunyai tugas melakukan penilaian yang meliputi identifikasi permasalahan, survei pendahuluan, pengumpulan dan analisis data, penerapan metode penilaian, rekonsiliasi nilai serta kesimpulan nilai dan laporan penilaian untuk kepentingan penilaian kekayaan negara, sumber daya alam, real properti, properti khusus dan usaha serta penilaian atas permintaan Badan

²³⁷ S. Mantayborbir, Imam Jauhari, dan Agus Hari Widodo, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2002), h. 168.



Hukum Pemerintah dan penilaian terhadap objek-objek penilaian yang diamanatkan oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

d. Balai Lelang

1) Sejarah Balai Lelang di Indonesia

Penjualan barang melalui lelang di Indonesia telah lama dikenal secara resmi sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang, Stb. 1908 No. 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang, Stb. 1908 No. 190), namun pada perkembangannya belum menunjukkan hasil yang maksimal, ini disebabkan karena Indonesia adalah salah satu negara yang telah lama meresmikan penggunaan lelang baik pada penjualan barang swasta maupun pada pencairan inventaris negara dan barang sitaan dalam proses peradilan. Akan tetapi, pelaksanaan lelang di Indonesia masih sangat rendah dan relatif tidak berkembang. Jika melihat hasil pelaksanaan lelang dibandingkan dengan perkembangan perekonomian nasional pada umumnya, maka hasil lelang relatif statis.

Hal tersebut diakibatkan oleh karena pelaksanaan lelang yang berlaku di Indonesia lebih dominan pada penjualan lelang eksekusi atau sebagai sarana untuk melaksanakan suatu keputusan pengadilan saja, sehingga kesannya seolah-olah lelang hanya merupakan pelaksanaan suatu eksekusi dan pelaksanaan penjualan barang-barang pemerintah saja. Di samping itu, selain itu kesan yang ada di dalam masyarakat bahwa penjualan melalui lelang merupakan penjualan sangat dihindari karena barang yang dilelang biasanya berasal dari barang sitaan atau barang-barang yang berasal dari orang yang bermasalah. Lambat laun, pemahaman masyarakat Indonesia sedikit berubah dengan adanya informasi yang diperoleh melalui media bahwa penjualan melalui lelang merupakan bentuk jual beli barang sebagaimana jual beli pada umumnya.

Perkembangan situasi sebelum tahun 1996 yang semakin pesat menyebabkan Kantor Lelang Negara dalam memenuhi permintaan lelang di Indonesia tidak dapat secara optimal sehingga menyebabkan banyak pelaksanaan lelang di Indonesia mengalami penundaan dan hasilnya kurang maksimal. Salah satu keterbatasan yang dimiliki oleh Kantor Lelang Negara pada waktu itu, di mana lelang hanya



dapat dilaksanakan melalui Kantor Lelang Negara atau Kantor Lelang Kelas II. Oleh karenanya permintaan lelang tidak bisa ditampung oleh dua instansi tersebut, mengingat dalam kenyataannya Kantor Lelang Juru Lelang Kelas II hanya ada di Bogor.

Kebutuhan akan adanya balai lelang di Indonesia dirasakan sekali oleh Pemerintah Republik Indonesia; dengan pertimbangan dalam rangka meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai salah satu sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan objektif sehingga diharapkan dapat mewujudkan harga yang wajar, perlu diberikan kesempatan lebih luas kepada masyarakat khususnya dunia usaha untuk menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang penjualan barang secara lelang melalui pendirian Balai Lelang.

Pengaturan Balai Lelang di Indonesia untuk pertama kalinya diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 47/KMK.01/1996 yang berlaku sejak ditetapkan pada tanggal 25 Januari 1996. Pengaturan mengenai Balai Lelang sebelumnya tidak diatur dalam *Vendu Reglement* (VR) dan *Vendu Instructie* (VI). Pemerintah Republik Indonesia sangat memahami bahwa jual beli melalui lelang sangat penting dan perlu meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai salah satu sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan objektif sehingga diharapkan dapat mewujudkan harga yang wajar. Selain itu, perlu diberikan kesempatan kepada masyarakat luas, khususnya dunia usaha untuk menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang penjualan barang secara lelang melalui pendirian Balai Lelang.

Ketentuan tersebut memberikan angin segar bagi pihak swasta untuk membuka dan mengelola usaha di bidang lelang sukarela. Langkah ini diambil karena lelang sebagai sarana perekonomian belum berfungsi secara optimal yang mana kebutuhan masyarakat dalam memanfaatkan lelang secara sukarela sangat potensial untuk dikembangkan.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan ini penyelenggara jasa penjualan secara lelang dapat dilakukan oleh Balai Lelang dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT) atau Koperasi yang khusus didirikan untuk usaha Balai Lelang dengan terlebih dahulu mendapatkan izin untuk mendirikan Balai Lelang yang ditetapkan oleh Kepala BUPLN.

Meskipun gairah pihak swasta untuk mendirikan Balai Lelang, namun ada satu ketentuan yang sedikit memberatkan dan menjadi



ganjalan penyelenggaraan lelang melalui Balai Lelang yakni adanya kewajiban bagi Balai Lelang untuk membayar Bea Lelang dan Uang Miskin yang disetorkan kepada Negara. Ketentuan mengenai biaya Bea Lelang dan Uang Miskin yang dikenakan kepada Balai Lelang sangat memberatkan bagi Balai Lelang sebagai penyelenggara lelang, karena Balai Lelang hanya mendapatkan imbalan jasa sesuai kesepakatan dengan pemilik barang dan pemenang lelang. Dalam pelaksanaan lelang, Balai Lelang dikenakan Bea Lelang dan Uang Miskin sebagai penerimaan Negara dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Bea Lelang untuk barang bergerak sebesar 0,75% dan untuk barang tidak bergerak sebesar 1,75%;
- b) Uang Miskin untuk lelang barang bergerak sebesar 0,7% dan untuk lelang barang tidak bergerak sebesar 0,4%;
- c) Terhadap lelang yang ditahan dikenakan Bea Lelang sebesar 0,6% untuk barang bergerak dan 0,375% untuk barang tidak bergerak, dan tidak dikenakan uang miskin;
- d) Bea Lelang dan Uang Miskin tersebut dikenakan pada penawaran tertinggi;
- e) Pemenang Lelang dibebaskan dari Bea Lelang dan Uang Miskin;
- f) Bea Lelang dan Uang Miskin tersebut oleh Balai Lelang harus disetorkan ke Kas Negara selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah pelaksanaan lelang;
- g) Apabila Bea Lelang dan Uang Miskin tidak atau tidak sepenuhnya dibayar pada waktunya, Balai Lelang dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dari jumlah yang terlambat dibayar, dihitung dari saat seharusnya pembayaran Bea Lelang dan Uang Miskin dilakukan sampai dengan hari pembayaran.

Ketentuan tersebut mengalami penyempurnaan yaitu dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 299/KMK.01/1997. Salah Satu penyempurnaannya berupa dihapuskannya Bea Lelang dan digantikan dengan membayar uang administrasi sebesar 1% (satu persen) dari harga lelang; dengan demikian maka dunia usaha mulai tertarik, sehingga banyak didirikan Balai Lelang swasta. Pendirian Balai Lelang menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 47/KMK.01/1996 dilakukan



oleh badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT) atau Koperasi, dan menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 339/KMK.01/2000 Balai Lelang dapat didirikan oleh swasta nasional, asing, atau patungan, dalam bentuk perorangan atau Badan Hukum Indonesia yang khusus didirikan untuk usaha Balai Lelang.

Balai Lelang menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 47/KMK.01/1996 adalah badan usaha yang menyelenggarakan jasa penjualan barang atas permintaan pemilik barang yang pelaksanaannya dilakukan secara lelang. Adapun pengertian Balai Lelang menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 306/KMK.01/2000 adalah Perorangan atau Badan Hukum yang menyelenggarakan kegiatan di bidang jasa lelang berdasarkan izin dari Kepala Badan Urusan Piutang dan lelang Negara (BUPLN), Departemen Keuangan. Selain perubahan mengenai definisi Balai Lelang, dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 306/KMK.01/2000 terdapat perubahan mendasar berkaitan dengan modal Balai Lelang. Kalau dalam Keputusan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor: 47/KMK.01/1996 tidak diatur mengenai modal pendirian Balai Lelang, maka dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 306/KMK.01/2000 Balai Lelang untuk melaksanakan kegiatan usahanya harus memiliki modal, sarana fisik dan tenaga ahli. Menteri Keuangan Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 118/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005, dalam peraturan ini yang dimaksudkan dengan Balai Lelang merupakan Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan BUMN/D dengan swasta nasional/asing yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha Balai Lelang. Dengan demikian, untuk pendirian Balai Lelang hanya dapat dilakukan oleh Badan Usaha yang Berbadan Hukum dan tidak lagi dapat didirikan oleh perorangan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 118/PMK.07/2005 ini memuat secara perinci persyaratan mengajukan izin operasional Balai Lelang oleh Direksi Badan Usaha yang berbadan hukum kepada Direktorat Jenderal atas nama Menteri Keuangan di atas kertas bermeterai cukup dengan dilengkapi persyaratan sebagai berikut:



1. Akta pendirian Balai Lelang yang dibuat di hadapan notaris dan telah disahkan oleh instansi yang berwenang;
2. Bukti modal disetor sekurang-kurangnya 1 (satu) miliar rupiah;
3. Proposal pendirian Balai Lelang yang memuat antara lain:
 - a. Ruang lingkup kegiatan Balai lelang;
 - b. Struktur organisasi berikut personel, termasuk tenaga penilai, tenaga hukum apabila tenaga penilai dan tenaga hukum bekerja sebagai karyawan Balai Lelang yang bersangkutan; dan
 - c. Rencana kegiatan lelang selama 1 (satu) tahun.
4. Neraca awal Balai Lelang yang bersangkutan;
5. Sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa minimal dua tahun dan foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas:
 - a. Kantor dengan luas sekurang-kurangnya 100 m²;
 - b. Gudang/tempat penyimpanan barang dengan luas sekurang-kurangnya 200 m².
6. Fotokopi identitas para pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya;
7. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang, para pemegang saham dan direksi dengan menunjukkan aslinya;
8. Surat pernyataan dari para opemegang saham dan direksi Balai Lelang bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kredit macet di bank pemerintah/swasta dan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT) dengan menggunakan format sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran III Peraturan Menteri Keuangan ini;
9. Surat Keterangan Domisili Balai Lelang dari kelurahan setempat dan telah memiliki Surat Izin Tempat Usaha (SITU) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
10. Rekening Koran atas nama PT Balai Lelang yang bersangkutan;
11. Bukti tersedianya tenaga penilai berupa:
 - a. Izin penilai dari Menteri Keuangan atau sertifikat pendidikan penilai dalam hal di tempat kedudukan Balai Lelang yang bersangkutan tidak tersedia tenaga penilai yang mempunyai izin penilai dari Menteri Keuangan;
 - b. Kartu anggota organisasi profesi penilai;
 - b. Surat keterangan pengalaman kerja; dan



- c. Surat perjanjian kerja, apabila tenaga penilai yang bersangkutan berasal dari luar Balai lelang;
12. Bukti tersedianya tenaga hukum berupa ijazah pendidikan di bidang hukum dan surat perjanjian kerja apabila tenaga hukum yang bersangkutan berasal dari luar Balai Lelang; dan
13. Nota Kesepakatan (*Memorandum of Understanding*) antara Balai Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II dalam hal ini di wilayah kedudukan Balai Lelang terdapat Pejabat Lelang Kelas II.

Mengenai modal yang disetorkan untuk pendirian Balai Lelang terjadi perubahan secara berturut-turut dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 176/PMK.06/2010 yakni sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), sedangkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 160/PMK.06/2013 modal yang disetorkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), sedangkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 jumlah modal yang disetor dibagi menjadi tiga zona, yakni:

- Zona I sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) bagi Balai Lelang yang didirikan di wilayah:
 - 1) Provinsi DKI Jakarta;
 - 2) Kota Bekasi;
 - 3) Kabupaten Bekasi;
 - 4) Kota Bogor;
 - 5) Kabupaten Bogor;
 - 6) Kota Depok;
 - 7) Kota Tangerang;
 - 8) Kota Tangerang Selatan; dan
 - 9) Kabupaten Tangerang.
- Zona II sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) bagi Balai Lelang yang didirikan di wilayah provinsi, kota dan kabupaten di Pulau Madura dan di pulau Jawa di luar zona I;
- Zona III sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) bagi Balai Lelang yang didirikan di wilayah provinsi, kota, dan kabupaten di luar zona I dan zona II.

Pengaturan mengenai Balai Lelang berdasarkan Peraturan Men-



teri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 lebih rinci jika dibandingkan dengan pengaturan Balai Lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan sebelumnya. Balai Lelang menurut PMK 113 ini adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Balai Lelang tersebut, sahamnya dimiliki oleh Swasta Nasional; Badan Usaha Milik Negara (BUMN); Badan Usaha Milik Daerah (BUMD); atau patungan swasta nasional, BUMN, BUMD, dan/atau swasta asing. Kepemilikan saham oleh swasta asing paling banyak 49% (empat puluh Sembilan persen) modal disetor. Persyaratan pendirian Balai lelang selain sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, ditambah lagi dengan data direksi, dewan komisaris dan pemegang saham yang berkewarganegaraan Indonesia dan kewarganegaraan asing.

Untuk mendirikan Balai Lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, DBalai Lelang mengajukan permohonan izin operasional Balai Lelang secara tertulis kepada Direktur Jenderal yang dilengkapi dokumen:

1. Fotokopi akta pendirian Balai Lelang, yang dibuat di hadapan notaris dan bukti pengesahan oleh instansi yang berwenang;
2. Fotokopi bukti modal disetor paling sedikit sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4;
3. Rekening Koran atas nama Balai Lelang, yang posisi pada saat tanggal pengajuan permohonan menunjukkan saldo kas paling sedikit sebesar modal disetor sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4;
4. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atas nama Balai Lelang;
5. Fotokopi ijazah sarjana hukum dan sertifikat penilai sebagai bukti tersedianya tenaga hukum dan tenaga penilai;
6. Struktur organisasi berikut personil, termasuk tenaga hukum, tenaga penilai, apabila tenaga hukum dan/atau tenaga penilai bekerja sebagai penilai bekerja sebagai karyawan Balai Lelang yang bersangkutan;
7. Fotokopi surat perjanjian kerja dalam hal tenaga hukum dan/atau tenaga penilai berasal dari luar Balai Lelang dan dilengkapi de-



- ngan fotokopi ijazah Sarjana Hukum dan/atau sertifikat penilai;
8. Data direksi, dewan komisaris dan pemegang saham yang berke-
warganegaraan Indonesia meliputi:
 - a. Fotokopi tanda pengenal/identitas bagi direksi, dewan komi-
saris, dan pemegang saham perorangan;
 - b. Fotokopi akta pendirian, anggaran dasar, dan perubahannya,
dalam hal pemegang saham berbentuk badan hukum;
 - c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - d. Surat pernyataan bermeterai dari masing-masing direksi dan
dewan komisaris yang menyatakan:
 - 1) Tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT), Daftar
Terduga Teroris (DTTOT), dan Daftar Pendanaan Prolifera-
si Senjata Pemusnah Massal, yang dilengkapi dengan Su-
rat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) atau dokumen
sejenis dari kepolisian;
 - 2) Tidak pernah menjadi direksi atau dewan komisaris pada
Balai Lelang yang pernah dikenakan sanksi berupa penca-
butan izin operasional.
 - e. Surat pernyataan bermeterai dari masing-masing pemegang
saham yang menyatakan,
 - 1) Tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT), Daftar
Terduga Teroris/Organisasi Teroris (DITOT), dan Daftar
Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal, yang
dilengkapi dengan Surat Keterangan Catatan Kepolisian
(SKCK) atau dokumen sejenis dari kepolisian; dan
 - 2) Setoran modal tidak berasal dari dan/atau untuk tindak
pidana pencucian uang (*money laundering*), tindak pidana
pendanaan terorisme (*terrorism financing*), dan/atau ke-
jahatan keuangan lainnya.
 9. Data direksi, dewan komisaris dan pemegang saham yang berke-
warganegaraan asing, meliputi:
 - a. Fotokopi Kartu Izin Tinggal Sementara (KITAS) atau surat izin
menetap yang dikeluarkan oleh instansi berwenang berda-
sarkan ketentuan perundang-undangan;
 - b. Dalam hal dewan komisaris dan/atau pemegang saham tidak
menetap di Indonesia, tanda pengenal perorangan dibukti-
kan dengan paspor yang bersangkutan dengan paspor yang



- bersangkutan dan surat keterangan dari Balai Lelang bahwa yang bersangkutan tidak menetap di Indonesia;
- c. Fotokopi pendirian perusahaan, dalam hal pemegang saham berbentuk badan hukum;
 - d. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku, kecuali komisaris dan pemegang saham asing yang tidak menetap di Indonesia; dan
 - e. Surat keterangan yang dibuat oleh direksi Balai Lelang yang menerangkan bahwa
 - 1) Direksi, dewan komisaris dan/atau pemegang saham:
 - 1.1) Tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT), Daftar Terduga Teroris/Organisasi Teroris (DITOT), dan Daftar Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal, yang dilengkapi dengan Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) atau dokumen sejenis dari kepolisian; dan
 - 1.2) Tidak pernah menjadi direksi atau dewan komisaris pada Balai Lelang yang pernah dikenakan sanksi berupa pencabutan izin operasional.
 - 2) Setoran modal dari pemegang saham tidak berasal dari dan/atau untuk tindak pidana pencucian uang (*money laundering*), tindak pidana pendanaan terorisme (*terrorism financing*), dan/atau kejahatan keuangan lainnya.
10. Rencana kegiatan pelaksanaan lelang, kegiatan jasa pelelangan. Dan/atau jasa pasca lelang untuk 1 (satu) tahun pertama;
11. Fotokopi bukti:
- a. Kepemilikan tempat; dan/atau
 - b. Surat perjanjian penggunaan tempat atau surat perjanjian sewa tempat dengan sisa efektif jangka waktu sewa sejak permohonan paling singkat 1 (satu) tahun; yang menerangkan luas kantor paling kurang 60 m² (enam puluh meter persegi) dan luas gudang/tempat penyimpanan barang paling kurang 100 m² (seratus meter persegi); dan
12. Foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas, meliputi:
- a. Kantor;
 - b. Gudang/tempat penyimpanan barang; dan



- c. Papan nama dengan mencantumkan identitas sebagai Balai Lelang.

Pesatnya pendirian Balai Lelang di Indonesia ini diikuti dengan adanya penyempurnaan peraturan mengenai Balai Lelang yakni melalui Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 118/PMK.07/2005 selain mengatur secara rinci mengenai persyaratan pendirian Balai Lelang, juga diatur tentang Balai Lelang yang pindah alamat, membuka kantor perwakilan Balai Lelang, mengatur perubahan pemegang saham maupun direksi Badan Usaha Balai Lelang, mengakuisisi Balai Lelang lain, dan juga mengatur tentang penggabungan Balai Lelang dan perubahan nama Balai Lelang (merger).

Balai Lelang yang akan pindah alamat/tempat kedudukan, menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 dapat dilakukan:

1. Di dalam wilayah kerja Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang dalam satu zona;
2. Di dalam wilayah kerja Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang tidak dalam satu zona;
3. Di luar wilayah kerja Kantor Wilayah sebelumnya dalam satu zona; atau
4. Di luar wilayah kerja Kantor Wilayah sebelumnya tidak dalam satu zona.

Balai Lelang yang pindah alamat sebagaimana pada point 1 di atas, wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang dengan tembusan kepada Direktur Jenderal u.p Direktur Lelang. Balai Lelang yang akan pindah alamat sebagaimana dimaksud pada poin 2, 3, dan 4, wajib mengajukan permohonan izin persetujuan pindah alamat kepada Direktur dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah asal. Pemberitahuan pindah alamat atau permohonan pindah alamat disampaikan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pindah alamat. Pemberitahuan pindah alamat atau permohonan izin pindah alamat harus dilengkapi dokumen:



1. Fotokopi akta keputusan rapat yang dibuat di hadapan notaris atau oleh notaris mengenai pindah alamat;
2. Fotokopi bukti:
 - a. Kepemilikan tempat; dan/atau
 - b. Surat perjanjian penggunaan tempat atau surat perjanjian sewa tempat dengan sisa efektif jangka waktu sewa sejak permohonan paling sedikit satu tahun;
3. Foto sebagai data pendukung bersedianya fasilitas kantor, gudang/tempat penyimpanan barang; dan papan nama dengan mencantumkan identitas sebagai Balai Lelang.

Balai Lelang yang pindah alamat berbeda zona maka dipersyaratkan adanya pendambahan modal disetor sesuai zona, maka permohonan izin pindah alamat Balai Lelang dilengkapi dokumen tambahan sebagai berikut:

- a) Bukti setoran penambahan modal paling sedikit sebesar selisih antara jumlah modal disetor yang dipersyaratkan sesuai dengan zona yang baru dengan jumlah modal disetor sebelumnya; dan
- b) Rekening koran atas nama Balai lelang yang bersangkutan.

Balai Lelang juga dapat membuka kantor perwakilan dengan ketentuan bahwa Balai Lelang yang bersangkutan telah menyelenggarakan lelang paling sedikit 36 (tiga puluh enam) kali dalam 1 (satu) tahun di luar kota/kabupaten tempat kedudukan Balai Lelang. Kantor perwakilan Balai Lelang tidak berstatus badan hukum tersendiri dan merupakan bagian dari Balai Lelang. Direksi Balai Lelang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kegiatan Kantor Perwakilan dan Pemimpin Kantor Perwakilan bertindak untuk dan atas nama direksi Balai Lelang. Direksi Balai Lelang menyampaikan secara tertulis permohonan izin pembukaan Kantor Perwakilan kepada Direktorat (Direktur Lelang) dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan kantor pusat Balai Lelang. Permohonan izin tersebut harus dilengkapi dokumen:

1. Pernyataan dari direksi Balai Lelang yang bersangkutan bahwa Balai Lelang bertanggung jawab terhadap pelayanan jasa lelang oleh Kantor Perwakilannya;
2. Susunan pengurus Kantor Perwakilan;



3. Fotokopi bukti kepemilikan tempat, surat perjanjian penggunaan tempat, atau surat perjanjian sewa tempat dengan sisa efektif jangka waktu sewa sejak permohonan paling singkat 1 (satu) tahun, yang menerangkan luas kantor paling kurang 36 m² (tiga puluh enam meter persegi); dan
4. Foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas, meliputi:
 - a. Kantor; dan
 - b. Papan nama Kantor Perwakilan dengan mencantumkan identitas sebagai Kantor Perwakilan.

Kantor Perwakilan Balai Lelang dapat pindah alamat di kota atau kabupaten dalam wilayah kerja Kantor Wilayah yang sama. Dalam hal Kantor Perwakilan pindah alamat, Balai Lelang wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Kantor Perwakilan dengan tembusan kepada Direktur paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pindah alamat Kantor Perwakilan. Pemberitahuan pindah alamat tersebut, harus dilengkapi dengan dokumen:

1. Fotokopi bukti kepemilikan tempat, surat perjanjian penggunaan tempat, atau surat perjanjian sewa tempat dengan sisa efektif jangka waktu sewa sejak permohonan paling singkat 1 (satu) tahun, yang menerangkan luas tanah/bangunan paling kurang 36 m² (tiga puluh enam meter persegi); dan
2. Foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor, meliputi:
 - a. Kantor; dan
 - b. Papan nama Kantor Perwakilan dengan mencantumkan identitas sebagai Kantor Perwakilan.

Pengawasan terhadap Kantor Perwakilan Balai Lelang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Kantor Perwakilan Balai Lelang tersebut, dan apabila ditemukan pelanggaran yang dilakukan oleh Kantor Perwakilan, maka Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Kantor Perwakilan Balai lelang menyampaikan rekomendasi hasil pemeriksaan kepada Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan kantor pusat balai lelang untuk ditindak lanjuti sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Balai Lelang dapat saja menutup Kantor Perwakilannya dengan



alasan tertentu, wajib memberitahukan secara tertulis kepada Direktur, dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang dan Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Kantor Perwakilan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah penutupan Kantor Perwakilannya.

Balai Lelang diperkenankan untuk melakukan perubahan nama Balai Lelang, pemegang saham, direksi dan/atau dewan komisaris. Terhadap perubahan nama Balai Lelang mengakibatkan izin operasional Balai Lelang yang telah diberikan tidak berlaku lagi termasuk izin pembukaan kantor perwakilan. Dengan demikian, maka Direksi Balai Lelang yang telah merubah nama tersebut harus mengurus kembali izin operasional Balai Lelang karena ketentuan mengenai izin operasional sebagaimana diatur dalam Peraturan menteri Keuangan Nomor: 113/PMK.06/2019 tentang Balai lelang, berlaku secara mutatis mutandis untuk Balai Lelang yang telah melakukan perubahan nama dan akan melakukan kegiatan usaha Balai Lelang.

Terhadap perubahan pemegang saham dan/atau persentase kepemilikan saham, Balai lelang wajib memberitahukan secara tertulis kepada Direktur dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat, paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal pengesahan oleh instansi yang berwenang. Pemberitahuan kepada Direktur tersebut harus dilengkapi dokumen:

1. Fotokopi akta keputusan rapat yang dibuat di hadapan notaris atau oleh notaris mengenai perubahan pemegang saham Balai lelang dan fotokopi bukti pengesahan oleh instansi yang berwenang;
2. Fotokopi identitas pemegang saham, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Dalam hal pemegang saham berbentuk badan hukum, dibuktikan dengan fotokopi akta pendirian, anggaran dasar dan perubahannya;
 - b. Dalam hal pemegang saham yang baru berkewarganegaraan asing, identitas pemegang saham dibuktikan dengan fotokopi Kartu Izin Tinggal Sementara (KITAS) atau surat izin menetap yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
 - c. Dalam hal pemegang saham berkewarganegaraan asing ti-



- tidak menetap di Indonesia, tanda pengenal pemegang saham dibuktikan dengan fotokopi paspor yang bersangkutan dan surat keterangan dari Balai Lelang bahwa yang bersangkutan tidak menetap di Indonesia; dan
- d. Dalam hal pemegang saham berbentuk badan hukum asing tanda pengenal dibuktikan dengan fotokopi akta pendirian perusahaan.
3. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pemegang saham yang baru, khusus untuk pemegang saham berkewarganegaraan asing tunduk pada ketentuan perpajakan yang berlaku, kecuali pemegang saham asing yang tidak menetap di Indonesia;
 4. Surat pernyataan dari pemegang saham yang baru, yang menyatakan bahwa:
 - a. Yang bersangkutan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT), Daftar terduga Teroris/Organisasi teroris (DTTOT), dan Daftar Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal, yang dilengkapi dengan Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) atau dokumen sejenis dari kepolisian; dan
 - b. Setoran modal tidak berasal dari dan/atau untuk tindak pidana pencucian uang (*money laundering*), tindak pidana pendanaan terorisme (*terrorism financing*), dan/atau kejahatan keuangan lainnya;
 5. Dalam hal pemegang saham berkewarganegaraan asing, direksi Balai Lelang membuat surat keterangan bahwa:
 - a. Yang bersangkutan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT), Daftar terduga Teroris/Organisasi teroris (DTTOT), dan Daftar Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal, yang dilengkapi dengan Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) atau dokumen sejenis dari kepolisian; dan
 - b. Setoran modal tidak berasal dari dan/atau untuk tindak pidana pencucian uang (*money laundering*), tindak pidana pendanaan terorisme (*terrorism financing*), dan/atau kejahatan keuangan lainnya;
 6. Fotokopi bukti setor penambahan modal disetor dalam hal modal disetor Balai Lelang kurang dari jumlah yang dipersyaratkan sesuai zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 akibat perubahan pemegang saham dan/atau perubahan persentase kepemilikan



saham;

7. Rekening Koran atas nama Balai Lelang yang bersangkutan; dan
8. Fotokopi surat keterangan atau pengesahan dari instansi yang berwenang tentang perubahan pemegang saham Balai lelang.

Selain perubahan terhadap nama Balai Lelang dan juga pemegang saham, Balai Lelang juga dapat melakukan perubahan direksi dan juga dewan komisaris. Dalam hal terjadi perubahan direksi dan/atau dewan komisaris, Balai Lelang wajib memberitahukan secara tertulis kepada Direktur dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat, paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal pengesahan oleh instansi yang berwenang atas keputusan perubahan direksi dan/atau dewan komisaris. Surat pemberitahuan perubahan direksi dan/atau dewan komisaris harus dilengkapi dengan dokumen:

- a) Fotokopi identitas Direksi dan/atau Dewan Komisaris yang baru;
- b) Fotokopi akta keputusan rapat yang dibuat di hadapan notaris atau oleh notaris mengenai perubahan pemegang saham Balai lelang dan fotokopi bukti pengesahan oleh instansi yang berwenang;
- c) Surat pernyataan dari direksi dan/atau dewan komisaris yang baru bahwa yang bersangkutan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT), Daftar terduga Teroris/Organisasi teroris (DTTOT), dan Daftar Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal, yang dilengkapi dengan Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) atau dokumen sejenis dari kepolisian; dan
- d) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) direksi dan/atau dewan komisaris yang baru, khusus untuk anggota dewan komisaris berkewarganegaraan asing tunduk pada ketentuan perpajakan yang berlaku, kecuali pemegang saham asing yang tidak menetap di Indonesia.

2) Kegiatan Balai Lelang

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang dinyatakan bahwa dalam kegiatan usaha pelaksanaan lelang, balai Lelang selaku kuasa pemilik barang dapat bertindak sebagai pemohon lelang atau penjual hanya untuk jenis Lelang Noneksekusi Sukarela, yaitu:



- a) Lelang milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) berbentuk persero;
- b) Lelang harta milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain;
- c) Lelang barang milik perwakilan Negara asing;
- d) Lelang barang milik perorangan atau badan hukum/badan usaha swasta; dan/atau
- e) Jenis lelang lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam pelaksanaan lelang, maka Balai Lelang mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL, atau Pejabat Lelang Kelas II. Balai Lelang dapat juga melakukan kegiatan usaha selain tersebut di atas, yaitu jasa pra pelalng dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang.

Jasa pralelang meliputi:

- a) Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;
- b) Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- c) Menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang;
- d) Menguji kualitas dan menaksir/menilai harga barang sesuai ketentuan;
- e) Meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang;
- f) Mengurus asuransi barang yang akan dilelang;
- g) Menyiapkan/menyediakan sarana dan prasarana dalam kegiatan *aanwijzing* dan/atau pelaksanaan lelang;
- h) Memasarkan barang dengan cara efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, catalog maupun cara pemasaran lainnya; dan/atau
- i) Menyediakan jasa lainnya sesuai izin yang diberikan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Pemberian jasa pralelang yang dilakukan oleh Balai Lelang tersebut, didasarkan pada perjanjian antara Balai Lelang dengan pemilik barang. Perjanjian dimaksud mengatur termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a) Besaran imbalan jasa dari pemilik barang kepada Balai Lelang;



- b) Cara pembayaran imbalan jasa; dan
- c) Pembagian uang jaminan wanprestasi.

Selain melaksanakan kegiatan pralelang, Balai Lelang juga dapat melaksanakan kegiatan pascalelang, meliputi:

- a) Mengurus pengiriman barang;
- b) Mengurus balik nama barang yang dibeli atas nama pembeli; dan/ atau
- c) Menyediakan jasa lainnya sesuai izin yang diberikan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam memberikan jasa pascalelang, Balai Lelang dapat memperoleh imbalan jasa dari penjual/pemilik barang dan/atau pembeli yang menginginkan pelayanan jasa pasca lelang, sesuai dengan kesepakatan antara penjual/pemilik barang dan/atau pembeli dengan Balai Lelang.

Balai Lelang selaku pemohon atau kuasa pemilik barang dapat mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II mengenai pelaksanaan lelang dan imbalan jasa Pejabat Lelang Kelas II yang dibebankan kepada Balai lelang selaku pemohon atau kuasa pemilik barang.

Balai Lelang wajib melaksanakan kegiatan usaha Balai Lelang paling sedikit 10 (sepuluh) kali Lelang Noneksekusi Sukarela, jasa pralelang, dan/atau jasa pascalelang dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Balai Lelang yang izin operasionalnya diberikan sebelum tanggal 1 Januari 2020, maka jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2020; dan
- b) Balai Lelang yang izin operasionalnya diberikan setelah tanggal 1 Januari 2020, maka jangka waktu 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal keputusan Menteri mengenai pemberian izin operasional Balai Lelang diterbitkan.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, diatur tentang Tempat Lelang Berikat, yakni Tempat Penim-



bunan Berikat untuk menimbun barang impor dalam jangka waktu tertentu untuk dijual secara lelang. Penyelenggara Tempat Lelang Berikat sekaligus Pengusaha Tempat Lelang Berikat adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang menyelenggarakan dan mengoperasikan Tempat lelang Berikat.

Balai Lelang dapat melakukan kegiatan usaha lelang di Tempat Lelang Berikat dan bertindak sebagai Penyelenggara Tempat Lelang Berikat sekaligus Pengusaha Tempat Lelang Berikat. Untuk dapat melakukan kegiatan usaha lelang tersebut, Balai Lelang harus mengajukan permohonan surat izin usaha lelang di Tempat Lelang Berikat secara tertulis kepada Direktur Jenderal cq Direktur Lelang dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah, dengan dilengkapi dengan dokumen persyaratan:

- a) Surat Keputusan Izin Operasional Balai lelang;
- b) Buku telah terdaftar di Bea Cukai sebagai pengusaha yang memiliki Nomor Induk Kependudukan (NIK);
- c) Dokumen kepemilikan atau Penguasaan Tempat Lelang paling singkat 3 (tiga) tahun yang dilengkapi dengan rencana denah yang menggambarkan tempat penimbunan barang yang akan dilelang dan tempat lelang; dan
- d) Fotokopi kartu identitas para pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya.

Sebelum memberikan persetujuan atas surat izin usaha lelang di Tempat Lelang Berikat, Direktur Jenderal cq Direktur melakukan kajian terhadap permohonan surat izin lelang serta melakukan peninjauan lapangan terhadap fasilitas yang dimiliki/dikuasai Balai Lelang untuk menyelenggarakan kegiatan usaha lelang di Tempat Lelang Berikat.

3) Hak, Kewajiban, Larangan, dan Sanksi Balai Lelang

Sebagai sebuah badan usaha berbentuk badan hukum yang diberikan izin untuk menyelenggarakan kegiatan lelang di Indonesia, tentu saja Balai lelang mempunyai hak, kewajiban, larangan dan sanksi selama menyelenggarakan kegiatannya di bidang lelang.

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Balai Lelang mempunyai hak:



- a) Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pralelang;
- b) Mengadakan kesepakatan dengan Pembeli barang untuk melaksanakan jasa pascalelang;
- c) Menerima imbalan jasa pralelang dan/.atau pascalelang yang diperjanjikan/disepakati;
- d) Mengadakan perjanjian dengan Pejabat Lelang Kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang;
- e) Menentukan cara penawaran lelang;
- f) Meminta salinan Risalah Lelang dari KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II;²³⁸
- g) Mengusulkan Pemandu Lelang (*afslager*);²³⁹
- h) Menerima Jaminan Penawaran Lelang dari pemberi yang wanprestasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- i) Mengajukan permohonan pembatalan lelang dalam hal Balai Lelang bertindak selaku pemohon lelang.

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, Balai Lelang mempunyai kewajiban:

- a) Membayar imbalan jasa Pejabat Lelang Kelas II sesuai perjanjian;
- b) Menyerahkan bukti pembayaran Jaminan Penawaran Lelang dari peserta lelang dan salinan rekening koran Balai Lelang yang mencantumkan data penyetoran Jaminan Penawaran Lelang sesuai

²³⁸ Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Salinan dan Kutipan Risalah Lelang hanya dapat diserahkan oleh KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II kepada Balai Lelang setelah menyerahkan:

- a. Salinan kuitansi, bukti transfer dan/atau rekening Koran pelunasan Harga Lelang dari pembeli;
- b. Salinan bukti penyetoran Bea Lelang ke Kas Negara;
- c. Fotokopi penyetoran PPh atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ke Kas Negara dengan menunjukkan aslinya dalam hal lelang tanah atau tanah dan bangunan yang dikenakan PPh atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
- d. Fotokopi penyetoran PPh Pasal 21 atau perurugi ke Kas Negara dengan menunjukkan aslinya; dan
- e. Salinan bukti penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) ke Kas Negara.

²³⁹ Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan Pemandu Lelang (*afslager*), namun pengertian Pemandu Lelang ini dapat dijumpai dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang yang terdapat dalam Pasal 1 angka 16; bahwa Pemandu Lelang (*afslager*) orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang. Penggunaan Pemandu Lelang oleh Balai Lelang harus berdasarkan persetujuan tertulis dari Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II yang permohonannya diajukan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.



- dengan ketentuan kepada Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang;
- c) Mengembalikan Jaminan Penawaran Lelang tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli;
 - d) Menyetorkan Bea Lelang²⁴⁰ ke Kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Harga Lelang dibayar oleh pembeli;
 - e) Menyetorkan Jaminan Penawaran Lelang dari pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak sesuai dengan kesepakatan, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II;
 - f) Menyetorkan Jaminan Penawaran Lelang dari pembeli yang wanprestasi sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang atau 1 (satu) hari kerja setelah hasil klaim garansi bank diterima oleh Balai Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) kepada yang berhak sesuai dengan kesepakatan, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I;
 - g) Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor/transfer, salinan rekening koran Balai Lelang yang mencantumkan data pelunasan harga lelang, bukti setor Bea Lelang, PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, kepada Pejabat Lelang pada saat meminta salinan Risalah Lelang;
 - h) Menyerahkan bukti setor bea pembatalan lelang kepada KPCLN atau Pejabat Lelang Kelas II dalam hal Balai Lelang bertindak selalu pemohon lelang;
 - i) Menyerahkan kutipan Risalah Lelang dan kuitansi pembayaran lelang kepada pembeli setelah pembeli memenuhi kewajiban;
 - j) Menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan objek lelang kepada pembeli setelah pembeli memenuhi kewajiban;
 - k) Menyerahkan hasil bersih lelang²⁴¹ kepada pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima;
 - l) Menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa dan kewajiban pelaporan transaksi lelang; dan
 - m) Menyelenggarakan administrasi perkantoran dan pelaporan.

²⁴⁰ Bea Lelang adalah pungutan Negara atas pelaksanaan lelang yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak berdasarkan Peraturan Perundangan.

²⁴¹ Hasil bersih lelang adalah uang hasil pelaksanaan lelang yang harus disetor oleh Balai lelang kepada pemilik barang.



Balai Lelang diwajibkan untuk menyelenggarakan administrasi perkantoran berupa:

- a) Buku Register Permintaan Lelang;
- b) Buku Kegiatan Pralelang dan Pascalelang;
- c) Buku Penerimaan dan Penyerahan Barang;
- d) Buku Penerimaan dan Penyetoran Harga Lelang;
- e) Buku terkait penatausahaan jaminan penawaran lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- f) Buku lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain administrasi perkantoran, Balai Lelang juga diwajibkan untuk menyampaikan:

- a) Laporan Realisasi Pelaksanaan Lelang per triwulan kepada Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan Direktur Jenderal cq Direktur paling lambat tanggal 10 (sepuluh) sesudah bulan laporan;
- b) Laporan Tahunan kepada Direktur Jenderal up Direktur dan Kepala Kantor Wilayah paling lambat tanggal 10 Januari sesudah tahun laporan;
- c) Laporan transaksi lelang kepada Kepala Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- d) Laporan lain sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Selain mempunyai hak dan kewajiban, Balai Lelang juga harus menghindari adanya larangan-larangan sebagaimana terdapat di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang menyatakan bahwa dalam melakukan kegiatan usahanya, Balai Lelang dilarang menyelenggarakan kegiatan usaha di luar izin yang diberikan, meliputi:

- a) Memungut biaya apa pun dari pembeli dan penjual di luar ketentuan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati para pihak;
- b) Bertindak selaku pengacara dan/atau menjadi kuasa sebagai penjual dari Pemegang Hak Tanggungan;
- c) Menjual selain dengan cara lelang terhadap barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang;
- d) Melaksanakan lelang tidak di hadapan Pejabat Lelang;



- e) Menyelenggarakan Lelang Eksekusi²⁴² dan/atau Lelang Non-eksekusi Wajib,²⁴³
- f) Melakukan tindakan pemanggilan kepada debitur;
- g) Melakukan penagihan piutang (*debt collector*); dan/atau
- h) Membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang.

Balai Lelang yang tidak memenuhi kewajiban dan/atau melakukan pelanggaran atas larangan yang sudah ditentukan, akan dikenakan sanksi berupa:

- a) Denda;²⁴⁴ dikenakan kepada Balai Lelang yang terlambat menyetorkan Bea Lelang, di mana denda tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang. Besaran denda sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) melalui Mata Anggaran Penerimaan (MAP) Bea Lelang dan dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang dan/atau Kepala Kantor Wilayah tempat pelaksanaan lelang serta Direktur Jenderal. Pembayaran denda dihitung sejak jatuh tempo penyetoran Bea Lelang ke Kas Negara paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dan bagian dari bulan dihitung menjadi satu bulan penuh.
- b) Surat Peringatan; sanksi berupa surat peringatan dikenakan kepada Balai Lelang dalam hal:
 - (1) Tidak memenuhi kewajiban Pasal 8 ayat (2), Pasal 16, Pasal 18 (2), Pasal 10 ayat (1), Pasal 20 ayat (2), Pasal 21 ayat (2), Pasal 22 ayat (2), Pasal 23 ayat (2), Pasal 24 ayat (3), Pasal 26 ayat (1), Pasal 28 ayat (1), Pasal 29 ayat (2), Pasal 30 ayat (1), Pasal 31 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 34 ayat (2), Pasal 36, Pasal 39 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 40 ayat (1) dan ayat (3); dan/

²⁴² Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dalam rangka membantu penegakan hukum.

²⁴³ Lelang non-eksekusi wajib adalah lelang atas nama barang milik Negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan dijual melalui lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama;

²⁴⁴ Denda adalah kewajiban Balai lelang untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada Negara karena pelanggaran terhadap ketentuan penyetoran Bea Lelang.



atau

- (2) Melakukan pelanggaran atas larangan berupa memungut biaya apa pun dari pembeli dan penjual di luar peraturan, dan bertindak selaku pengacara dan/atau menjadi kuasa sebagai penjual dari Pemegang Hak Tanggungan.
- c) Surat Peringatan Terakhir; sanksi berupa surat peringatan terakhir dikenakan dalam hal Balai Lelang:
 - (1) Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari tidak memenuhi surat peringatan yang telah diterimanya, atau
 - (2) Melakukan kembali pelanggaran atas larangan sebagaimana tercantum dalam sanksi Surat Peringatan poin b.
- d) Pembekuan Izin Operasional; sanksi ini diberikan kepada Balai Lelang:
 - (1) Dalam hal Balai lelang tidak memenuhi atau tidak mengindahkan surat peringatan terakhir dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal surat peringatan terakhir diterbitkan, Kepala Kantor Wilayah mengajukan usul pemberian sanksi pembekuan izin operasional Balai Lelang kepada Direktur Jenderal;
 - (2) Setelah mendapat pertimbangan dari Direktur, dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak usulan Kepala Kantor Wilayah diterima, Direktur Jenderal berdasarkan kewenangan dalam bentuk mandate menetapkan keputusan mengenai pembekuan izin operasional Balai Lelang atas nama Menteri;
 - (3) Keputusan pembekuan izin operasional berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan;

Sanksi berupa pembekuan izin operasional Balai Lelang diusulkan Kepala Kantor Wilayah kepada Direktur Jenderal tanpa didahului dengan surat peringatan dan surat peringatan terakhir, dalam hal:

- a) Ditemukan keterangan/data tidak benar atau palsu yang disampaikan oleh Balai Lelang, pada saat setelah izin operasional diberikan;
- b) Balai Lelang melakukan pelanggaran atas larangan berupa:
 - (1) Menjual selain dengan cara lelang terhadap barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang;
 - (2) Melaksanakan lelang tidak di hadapan Pejabat Lelang;
 - (3) Menyelenggarakan Lelang Eksekusi dan/atau Lelang Nonek-



sekusi Wajib;

- (4) Melakukan tindakan pemanggilan kepada debitur;
 - (5) Melakukan penagihan piutang (*debt collector*); dan/atau
 - (6) Membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang.
- c) Pencabutan Izin Operasional; sanksi ini diberikan kepada Balai Lelang:
- (1) Dalam hal Balai Lelang tidak menyelesaikan kewajibannya sampai dengan jangka waktu pembekuan izin operasional Balai Lelang berakhir dan/atau melanggar larangan yakni selama masa pembekuan izin operasional, Balai Lelang harus menyelesaikan kewajibannya dan dilarang melakukan kegiatan usaha, pengalihan saham, dan perubahan manajemen. Kepala Kantor Wilayah mengajukan usul pencabutan izin operasional Balai Lelang kepada Direktur Jenderal up Direktur;
 - (2) Usulan pencabutan izin operasional tersebut disampaikan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak berakhirnya jangka waktu pembekuan izin operasional Balai Lelang.

Perseroan Terbatas yang telah dicabut izin operasional sebagai Balai Lelang, tidak dapat mengajukan kembali permohonan izin operasional Balai Lelang. Demikian juga dengan perseorangan yang pada saat menjabat sebagai direksi atau dewan komisaris dari Balai lelang yang telah dikenakan sanksi berupa pencabutan izin operasional, tidak dapat mengajukan permohonan izin operasional Balai Lelang baru.

Pencabutan izin operasional Balai Lelang bukan saja diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah disebabkan karena telah dijatuhkan sanksi, namun direksi Balai Lelang dapat juga mengajukan permohonan pencabutan izin operasional Balai lelang. Permohonan itu disampaikan secara tertulis kepada Direktur Jenderal dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat. Permohonan pencabutan izin operasional Balai lelang oleh direksi harus dilengkapi:

- a) Fotokopi akta keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) yang dibuat di hadapan notaris atau oleh notaris mengenai pembubaran Balai Lelang; atau
- b) Surat pernyataan bahwa perseroan telah dibubarkan yang ditandatangani oleh paling sedikit 1 (satu) orang pemegang saham de-



ngan kepemilikan saham paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Permohonan pencabutan izin operasional Balai Lelang yang dilakukan oleh direksi Balai Lelang, maka direksi Balai Lelang bertanggung jawab penuh terhadap permasalahan hukum sebagai akibat pencabutan izin operasional Balai lelang.

C. PENGAWAS LELANG

Menteri Keuangan berdasarkan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Balai Lelang. Kewenangan pengawasan tersebut dilaksanakan oleh Direktur dan Kepala Kantor Wilayah. Pembinaan dan pengawasan kepada Balai Lelang meliputi:

1. Melakukan pemantauan, verifikasi dan perizinan Balai Lelang;
2. Melakukan peninjauan lokasi dan fasilitas Balai Lelang;
3. Melakukan pemantauan terhadap kelembagaan, operasional, keuangan dan/atau pelaksanaan lelang;
4. Melakukan diseminasi, sosialisasi dan pengarahan;
5. Melakukan bimbingan teknis terhadap administrasi dan pelaporan;
6. Melakukan pemeriksaan;
7. Melakukan evaluasi kepatuhan penerapan prinsip mengenali pengguna jasa dan kewajiban pelaporan transaksi lelang;
8. Memberikan himbauan dan/atau tanggapan secara tertulis;
9. Memberikan rekomendasi perbaikan dan pengenaan sanksi; dan/atau
10. Memantau tindak lanjut hasil pembinaan dan pengawasan termasuk terhadap pengenaan sanksi.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Andasasmita, Komar. 1989. *Serba Serbi Lelang: Teori dan Praktik*. Bandung: Aditya Citra Bakti.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2006. *KUH PERDATA Buku III*. Bandung: Alumni.
- _____. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. t.th. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- _____. 2003. *Ruang Lingkup Leasing*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia.
- Hariri, Wawan Muhwan. 2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.
- Hartono, Sunaryati. 1982. *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*. Bandung: Bina Cipta.
- Hasan, Madjedi. 2005. *Pacta Sunt Servanda Penerapan Asas "Janji itu mengikat" dalam Kontrak Bagi Hasil di Bidang Minyak dan Gas Bumi*. Bandung: Fikahati Aneska.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberi Kenikmatan*. t.p.: Ind Hill-Company.
- Hutabarat, Samuel MP. 2010. *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grasindo.
- Kamarinjani. 1978. "Sejarah Perusahaan-perusahaan Teh di Indonesia 1824-1924": Jakarta: LIPI.
- Khairandi, Ridwan. 2003. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas In-



PENGANTAR HUKUM LELANG INDONESIA

Ada salah kaprah di masyarakat Indonesia terhadap kegiatan lelang, misalnya anggapan bahwa sesuatu yang dijual melalui lelang merupakan hasil dari kredit macet atau kredit bermasalah. Padahal pembelian melalui lelang adalah satu bentuk praktik jual beli. Lelang adalah 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. Dengan kata lain, lelang adalah suatu proses yang dimulai sejak seseorang akan menjual suatu barang hingga saat tercapainya persetujuan harga (harga yang diluluskan) atau hingga saat lelang itu dihentikan (karena tidak mencapai limit harga yang diinginkan penjual), sehingga barang tidak jadi dilelang/tidak jadi dijual.

Buku ini merupakan sebuah upaya untuk mengenalkan aspek hukum dalam praktik lelang di Indonesia. Karenanya, bahasan awal buku ini dibuka dengan pemaparan perjanjian pada umumnya dan perjanjian jual beli. Kemudian penulis memaparkan lebih lanjut mengenai sejarah lelang dan peraturan tentang lelang, perbedaan lelang dan tender, asas-asas lelang, keunggulan dan fungsi lelang, serta macam-macam lelang. Di bab terakhir penulis menjabarkan secara rinci prosedur lelang, dari tahap pralelang hingga pelaksanaan dan pascalelang, juga penyelenggara dan pengawas lelang.

Pengantar Hukum Lelang Indonesia adalah buku yang sangat penting bagi mahasiswa Magister Kenotariatan, para notaris, dan pegiat lelang di Indonesia, serta masyarakat umum yang tertarik dengan praktik lelang. Ilmu yang disajikan di dalamnya setidaknya akan memandu pembaca agar memahami praktik jual beli yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia.



Penerbit
PRENADAMEDIA GROUP
[DIVISI KENCANA]
Email: pmg@prenadamedia.com
<http://www.prenadamedia.com>



- donesia.
- Komarariah. 2008. *Hukum Perdata*. Malang: UMM Press.
- Mantayborbir, et al. 2002. *Hukum Piutang dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Perss.
- Meliala, A Qiram Syamsuddin. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi. 2012. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Pers.
- _____. t.th. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya.
- Muljadi Kartini, dan Gunawan Widjaja. 2010. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ngadijarno, FX, Nunung EL, Isti I. 2008. "Modul Pengetahuan Lelang". Jakarta: BPPK.
- Projodikoro, Wirjono. 2011. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- _____. 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur.
- Purwostjipto, HMN. 2008. *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia: Hukum Surat Berharga*. Jakarta: Djambatan.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Salim H.S. 2006. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, Abdullah, Wiewik Wahyuningsih. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Cetakan ke-2. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahmin. 2006. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Satrio, J, 1995. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sianturi, Purnama Tioria. 2013. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Soemitro, Rochmat. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco Bandung.



- Subekti. 1976. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni.
- _____. 1982. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- _____. 2010. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia.
- _____. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Surajiman, 2001, *Perjanjian Bersama*. Jakarta: Pusbakum.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

JURNAL

- Hidayat, Wahyu & Royani. 2016. *Journal Kementerian Keuangan RI Direktorat Jendral Kekayaan Negara*.
- Purnama T. Sianturi. 2002. "Tanggung Jawab Kantor Lelang Negara, Penjual, Pembeli dan Balai Lelang dalam Penjualan Aset Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Studi Kasus di Kantor Lelang Negara Medan Kurun Waktu 1999-2000)", dalam *Tesis*. Medan: Program Pascasarjana Universitas Sumatra Utara.
- Arya Manggala Yudha. 2014. "Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk". Cabang Jember, Universitas Jember.

PERATURAN PERUNDANGAN

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan dengan Surat Paksa.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1998 tentang Jaminan Fidusia.



RBg: *Rechtsreglement Buitengewesten* atau Reglemen untuk Daerah Seberang (Stbl. 1927 No. 227) berlaku untuk daerah luar Jawa dan Madura.

HIR: *Herzien Indonesis Reglement* atau Reglemen Indonesia Baru (Staatblad 1984: No. 16.

Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Stb 1941: 3.

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindah Tangan Barang-barang yang dimiliki/Dikuasai Negara.

Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Stb 1930: 84.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.

Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Surat Edaran Nomor: SE/23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia. Jakarta: Ichtiar Baru-Van Hoeve. 1992.



TENTANG PENULIS



Penulis dilahirkan, dibesarkan dan mengabdikan di Mataram Nusa Tenggara Barat. Menyelesaikan sekolah dari Sekolah Dasar sampai Strata (S-1) di Mataram, mengabdikan menjadi tenaga pengajar di Fakultas Hukum Universitas Mataram sejak tahun 1987, menyelesaikan S-2 di Universitas Diponegoro, Semarang dan S-3 di Universitas Airlangga Surabaya. Mencapai gelar akademik tertinggi sebagai Guru Besar Ilmu Hukum bidang Hukum Bisnis adalah merupakan cita-cita penulis.

Penulis yang berlatar belakang aktivis ini menulis buku di antaranya, *Mengenal Arbitrase, Tanggung Gugat Pengangkut Terhadap Penumpang Sebagai Akibat Kecelakaan Pesawat Udara pada Penerbangan Domestik; Negosiasi; Mediasi dan Arbitrase Cara Penyelesaian Sengketa Alternatif*; dan *Hukum Badan Usaha di Indonesia*. Selain menulis buku, penulis juga banyak menulis di jurnal-jurnal ilmiah baik nasional maupun internasional.

PRENADAMEDIA