

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak jaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda, peraturan tersebut terdapat pada *Vendu Reglement* yang diumumkan pada *Staatsblad* 1908 nomor 189 dan perubahan yang masih berlaku hingga saat ini.

Menurut Polderman yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.¹

Di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang. Masyarakat Indonesia berpendapat bahwa lelang selalu berhubungan dengan pengadilan, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara.

Keengganan masyarakat Indonesia untuk melakukan lelang mengakibatkan apa yang diharapkan oleh pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang tidak tercapai, sehingga manfaat lelang tidak dapat dirasakan oleh masyarakat. Dengan melakukan penjualan dengan lelang ada beberapa manfaat yang diperoleh oleh

¹Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3*, (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 106.

masyarakat. Manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil, mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang. Cepat dan efisien, karena sebelum proses lelang dilakukan selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat berkumpul pada saat lelang dilaksanakan. Aman, karena dalam proses lelang disaksikan oleh pimpinan serta dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yang bersifat independent. Adil, hal ini dikarenakan bersifat terbuka atau transparan dan objektif. Dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang (dulu disebut Juru Lelang), serta Pengawas Lelang (*Superintendent*).²

Seiring dengan berkembangnya dunia perbankan dan lembaga jaminan yang tidak bisa dipisahkan dengan resiko masalah yang timbul, maka dalam pelaksanaan dan pelayanan lelang barang jaminan diharuskan untuk semakin ditingkatkan agar dapat mengikuti perkembangan serta perubahan budaya yang terjadi di masyarakat, baik dari sarana maupun prasarananya dan sumber daya manusia pelaksananya serta perangkat hukum sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang. Perkembangan dan perubahan pelaksanaan serta berbagai hal yang terkait dengan lelang dalam mengikuti perkembangan masyarakat tersebut dapat dilihat antara lain dari perubahan rumusan tentang lelang dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

²Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, (Jakarta: 18 Februari 2005), hlm. 4

Di dalam Pasal 1 Stb. 1908 No. 189 dicantumkan rumusan mengenai lelang sebagai berikut:

Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan “penjualan di muka umum” ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga atau mendaftarkan.³

Dalam rumusan mengenai lelang pada *Reglement* di atas tidak ada petunjuk mengenai cara pelaksanaan lelang. Hal itu dapat dipahami karena pada saat itu hanya ada dua cara untuk melakukan penawaran yaitu lisan atau tertulis yang sudah diketahui oleh masyarakat Hindia Belanda saat itu.

Perkembangan teknologi dalam dua dasawarsa terakhir telah memungkinkan untuk menggunakan media elektronik sebagai salah satu cara penawaran. Karena itu, rumusan tentang lelang dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang merumuskan yang dimaksud dengan Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Pada saat lelang berlangsung, kegiatan lelang tersebut menjadi tanggung jawab Juru Lelang, yang selanjutnya di dalam skripsi ini disebut sebagai Pejabat Lelang. Penjualan

³ Rochmat Soemitro, *Op.cit*, hlm. 1

yang dilakukan melalui lelang wajib diawali dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual melalui surat kabar yang terbit di tempat barang yang akan dilelang berada. Kemudian penjual yang bermaksud melakukan penjualan melalui lelang melayangkan surat permohonan lelang secara tertulis yang ditujukan kepada Kepala KP2LN atau Pemimpin Balai Lelang dan disertai dengan dokumen persyaratan lelang. Sedangkan jika ingin menjadi peserta lelang, setiap peserta diwajibkan menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang yang disetor melalui rekening sesuai dengan pengumuman lelang atau diserahkan secara langsung kepada Bendahara Penerima KP2LN/Pejabat Lelang.

Faktor penyebab terjadinya pelalangan salah satunya karena terjadi kredit macet biasanya terjadi di bank dimana debitur tidak sanggup untuk membayar utang dan barang yang menjadi jaminan pinjaman terpaksa harus dieksekusi dan di lelang.

Jadi sebelum menyerahkan kredit bermasalah kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, instansi atau Bank tersebut harus terlebih dahulu berusaha melakukan penagihan dan apabila tidak berhasil, maka kredit yang di serahkan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang selanjutnya di sebut KPKNL harus berupa kredit macet.

Apabila suatu kredit telah dinyatakan sebagai suatu kredit macet, maka pihak kreditur dalam hal ini adalah Bank Pemerintah atau badan-badan usaha yang secara langsung atau tidak langsung di kuasai oleh Negara, maka pengurusannya wajib di serahkan kepada KPKNL sehingga pihak kreditur tidak boleh secara langsung mengambil pelunasan dari debitur/penanggung hutang. Pengurusan piutang Negara yang di lakukan oleh KPKNL didasarkan atas azas “ *parate eksekusi*” yaitu prosedur penagihan kredit macet dapat dilaksanakan sendiri tanpa adanya canpurtangan dari Pengadilan Negri, maka pihak KPKNL dapat mengeluarkan surat paksa kemudian melakukan pelelangan

yang sebelumnya telah di letakan sita eksekusi atas barang jaminan debitur/penanggung hutang/penjamin hutang.

Hal inilah yang mendorong penulis untuk mengetahui pelaksanaan lelang dilakukan oleh KPKNL jika tidak memenuhi peraturan/ketentuan dan pihak yang di minta pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum karena Dalam pelelangan sering terjadi masalah dimana debitur di rugikan atas pelelangan yang di lakukan oleh KPKNL misalnya nilai limit tidak sesuai yang di harapkan debitur, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur. Sehingga jaminan kepastian hukum terhadap debitur menjadi sumber alasan ketidakpuasan sebagian masyarakat khususnya debitur. Keberpihakan aturan dan jaminan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban debitur cenderung di biarkan pada posisi lemah.

Arti penting dari penelitian ini adalah untuk lebih memahami perlindungan hukum terhadap debitur atas pelelangan oleh KPKNL yang tidak memenuhi ketentuan terhadap pelaksanaan lelang barang jaminan yang di jadikan agunan kredit oleh debitur/penanggung hutang .

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka penulis mengangkat judul ”PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN YANG TIDAK MEMENUHI KETENTUAN OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah akibat hukum atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tidak memenuhi peraturan/ketentuan ?
2. Bagaimanakah tanggungjawab atas perbuatan melawan hukum oleh KPKNL ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tidak memenuhi peraturan/ketentuan.
2. Untuk mengetahui tanggungjawab atas perbuatan melawan hukum oleh KPKNL.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dari segi keilmuan

Adapun manfaat penelitian ini dari segi keilmuan adalah menambah wawasan ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan dibidang hukum serta memberikan sumbangsih bagi pengembangan bidang ilmu pengetahuan yang lainnya.

2. Dari Penulis

Penelitian ini bermanfaat bagi penulis agar lebih mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap debitur atas pelelangan oleh kpknl tidak memenuhi ketentuan.

3. Bagi Masyarakat

Dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang perlindungan hukum terhadap debitur atas pelelangan oleh kpknl tidak memenuhi ketentuan

E. Keaslian Penelitan

Penulisan skripsi dengan judul PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN YANG TIDAK MEMENUHI KETENTUAN OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG berdasarkan ide, gagasan, dan pemikiran penulis secara pribadi serta dengan membandingkan penulisan skripsi sebelumnya yang berjudul LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN KREDITUR BANK PEMERINTAH DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG yang dilakukan oleh Vera Ayu Riandini NIM 8111411319 FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG pada tahun 2015.⁴

Letak yang membedakan keduanya adalah pada rumusan masalah dimana penelitian sebelumnya lebih mendalami tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan kreditur bank pemerintah di KPKNL Semarang dan hambatan yang terjadi pada KPKNL Semarang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Namun dalam penulisan skripsi yang saya lakukan ini lebih mendalam pada akibat hukum atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tidak memenuhi peraturan atau ketentuan dan pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum oleh KPKNL.

Skripsi ini merupakan karya penulis sendiri yang di susun dengan cara mempelajari, membaca, mengutip data data pada buku, dan peraturan perundang undangan serta penelitian langsung yang dilakukan penulis.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini secara keseluruhan terbagi dalam lima bab. Untuk memulai penelitian maka dimulai dengan pembuatan latar belakang, rumusan masalah,

⁴<https://lib.unnes.ac.id/22195/>

tujuan penelitian, dan manfaat penelitian baik secara teoritis maupun secara praktis yang dituangkan didalam BAB I sebagai pendahuluan. Setelah itu dilanjutkan dengan BAB II tinjauan pustaka yang menguraikan tentang tinjauan tentang lelang yang berisikan Pengertian Lelang, dasar hukum lelang, asas – asas lelang, macam-macam lelang, pelaksanaan lelang, pejabat pelang, kebendaan dalam pelelangan. Tinjauan tentang kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) yang berisikan wewenang KPKNL, tugas dan fungsi KPKNL, pihak-pihak dalam pelelangan dan Tinjauan tentang lelang tidak sesuai ketentuan. Dalam melakukan penelitian, dibutuhkan suatu metode yang digunakan selama melakukan proses penelitian yang kemudian dituangkan didalam BAB III yang terdiri atas ruang lingkup penelitian, sumber data, metode pengumpulan data dan metode pengumpulan data.

Metode ini digunakan untuk untuk menemukan jawaban dari rumusan masalah penelitian yang kemudian menghadirkan suatu pembahasan tentang perlindungan hukum terhadap debitur atas pelelangan yang tidak memenuhi ketentuan oleh kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang. adapun pembahasan ini merupakan BAB IV dari penelitian. Bagian terakhir yang dilakukan dalam penelitian yaitu terdapat didalam BAB V yaitu kesimpulan yang ditarik dari seluruh hasil penelitian dan juga memberikan saran terhadap permasalahan yang terdapat didalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang dalam bahasa belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa inggris, disebut dengan istilah *auction*⁵ Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa belanda *openbare vercopin*, *opebare veiling*, atau *openbare vercopingen*, yang berarti “Lelang” atau penjualan di muka umum.

Namun sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian lelang adalah “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga

⁵Salim H.S..perkembangan*Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2004 hlm. 237

secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.

Ada beberapa definisi lelang yang dikemukakan oleh Ahli hukum berikut ini Menurut Richard L. Hilrshberg, “Lelang (*auction*) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawaran yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.”⁶

Menurut M. Yahya Harahap, “Penjualan di muka umum (lelang) adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang lebih meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang di undang atau sebelumnya di beritahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang di berikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga menyetujui harga atau mendaftarkan.”⁷

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk 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.

⁶Departemen Keuangan Republik Indonesia. Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara. Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Penelitian Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2007, Hlm. 6

⁷M. Yahya Harahap. *Ruang lingkup Pemasalhan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta : PT Gramedia, 1989, hlm. 115

2. Dasar Hukum Lelang

Peraturan yang menjadi dasar hukum lelang adalah:

1. Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stbl. 1908 No. 189
2. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stbl. 1908 No. 190
3. PP No. 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis PNBPN yang Berlaku pada
Kemenkeu
4. Peraturan Pelaksanaannya:
 - a. PMK No.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.27/PMK.06/2016
 - b. PMK No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan PMK No.158/PMK.06/2013
 - c. PMK No.175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 159/PMK.06/2013
 - d. PMK No. 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 160/PMK.06/2013
 - e. Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

Perundang-undangan lain yang terkait :

1. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
2. UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
3. KUH Acara Perdata (HIR dan RBg)
4. UU Perbankan, dll.

3. Asas - Asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul – klausul dalam peraturan perundang – undangan di bidang lelang dapat di temukan 6 (Enam) asas lelang antara lain keterbukaan (transparansi), asas persaingan (Competition), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efesiesi dan asas akuntabilitas⁸

- a. Asas Keterbukaan, mengkehendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak di larang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).⁹
- b. Asas Persaingan, mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar di berikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran lebih harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui limit dari barang yang akan di lelang dan di tetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawaran tertinggi dari barang yang akan di lelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.
- c. Asas Keadilan, mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang bekempentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- d. Asas Kepastian Hukum, mengkehendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak pihak yang berkempentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang di buat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang di gunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.
- e. Asas Efesiesi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah di tentukan oleh pembeli dan disahkan pada saat itu juga.

⁸ Racmadi Usman H.S. *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2015, hlm.25

⁹ *Ibid.*

- f. Asas Akuntabilitas, mengkehendaki agar lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat di pertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkemungkinan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

4. Macam – Macam Lelang

Dalam Pasal 1 Angka 4, 5 DAN 6 PMK Nomor No. 27/PMK.06/2016

mengklasifikasi lelang menjadi :

- a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 1 angka 4)

- b. Lelang *Noneksekusi* Wajib

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang (Pasal 1 angka 5)

- c. Lelang *Noneksekusi* Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela merupakan lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela (Pasal 1 angka 5)

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 dengan menyatakan dengan tutur kata didepan peserta lelang. Sedangkan 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 diinginkannya¹⁰

¹⁰ Salim H.S.,op.cit.,hlm.245

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. Benda yang bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkakas rumah, mebel, perabot rumah tangga, dan lain-lain. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah, tanah perkarangan, dan bangunan apa yang tertancap dalam perkarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain¹¹

5. Pelaksanaan Lelang

Pada pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan terdapat pula pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut memuat :

1. Pemandu Lelang terdapat dalam Pasal 63 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - a. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.
 - b. Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar DJKN.
2. Penentuan Nilai Limit

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit lelang, yang menetapkan menjadi tanggung jawab penjual atau pemilik barang. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.¹²terdapat pada Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

¹¹ Ibid., hlm.245-246

¹² Racmadi Usman H.S. *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2015 hlm.144

27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat: Ayat

- 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 Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
- 4) Penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (10) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau pejabat lelang kelas II

Berdasarkan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasilpenilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Nonsekusi Sukarela atas Barang berupa tanahdan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikitRp1. 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 Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ;atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi *Fiducia*.

3. Penawaran lelang

Berdasarkan *Vendu Reglement*, lelang di tinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, maka dikenal :

- a. Lelang tertulis, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis sampul tertutup.
- b. Lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun.
- c. Lelang komposisi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, yaitu penawaran barang mula mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan dengan terbuka atau sebaliknya.¹³

Dalam pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 terdapat beberapa cara penawaran lelang sebagai berikut :

- 1. Penawaran lelang dilakukan dengan cara:
 - a. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
 - b. Tertulis; atau

¹³ *ibid.*

- c. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.
2. Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dilakukan :
 - a. Dengan kehadiran peserta lelang; atau
 - b. Tanpa kehadiran peserta lelang.
3. Penawaran lelang dilakukan 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*) atau surat tromol pos sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 ayat (3) dapat diajukan lebih dari satu kali untuk setiap barang, dengan nilai penawaran yang tertinggi dianggap sah dan mengikat.

Selanjutnya penawaran lelang melalui surat kabar elektronik (*email*) surat tromol pos 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.

Cara penawaran lelang yang akan digunakan dipergunakan itu merupakan kewenangan pemohon lelang atau penjual menentukannya. Dalam hal pemohon lelang atau penjual tidak menentukan cara penawaran lelang terhadap lelang yang akan dilakukan, kepala KPKNL, Pejabat Lelang kelas II berhak menentukan sendiri dengan cara penawaran lelangnya.

4. Pemenang Lelang/ Pembeli

Menurut pasal 74 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, pejabat lelang mengesahkan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui batas nilai limit sebagai pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit dan mengesahkan penawaran tertinggi sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela yang tidak menggunakan nilai limit. Dikecualikan dari ketentuan ini dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela berupa barang bergerak, pejabat lelang dapat mengesahkan penawaran tertinggi yang tidak mencapai nilai limit sebagai pembeli, setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari pemilik barang.

Dalam pasal 75 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Peserta yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermaterai cukup kepada pejabat lelang dengan dilampiri fotocopi kartu tanda penduduk (KTP), surat izin mengemudi

(SIM) atau paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya. Penerima kuasa dilaneang menerima kuasa untuk barang yang sama.

5. Pembayaran dan Penyetoran

Menurut pasal 79 Peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai (cash) atau cek atau giro paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

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. Dalam hal pelunasan pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan dilakukan dengan cek atau giro, pembayaran harus sudah diterima efektif pada rekening KPKNL atau balai lelang atau rekening khusus atas nama pebatan pejabat lelang kelas II palinglama 5 (lima) hari setelah pelaksanaan lelang dan selanjutnya pelunasan pembayaran lelang oleh pembeli harus dibuatkan kuitasi atau tanda bukti pembayaran oleh bendahara penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang Kelas II sebagaimana diatur pada pasal 82 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

Dalam pasal 81 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa dalam hal pembeli tidak melunasi Pembayaran Lelang sebagaimana dimaksud dalam 79 pada hari kerja berikutnya, pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat surat pernyataan.

Selanjutnya dalam pasal 82 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menyebutkan :

- (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 se bagaimana 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.

6. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Dalam pasal 84 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 lebih lanjut diatur mengenai penyerahan dokumen kepemilikan barang. Menurut ketentuan ini dalam hal penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang, Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan

atau barang yang di lelang kepada pembeli paling lama 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Sebaliknya bilamana penjual atau pemilik barang tidak menyerahkan dokumen kepemilikan barang lelang kepada pejabat lelang, penjual atau pemilik barang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB.

6. Pejabat Lelang

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa setiap penjualan barang secara lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan pejabat lelang. Istilah Pejabat Lelang tersebut merupakan terjemahan dari *Vendumeester* atau *auctioneer*, yang juga dapat diartikan “juru lelang”¹⁴. Pejabat Lelang (*Vendumeester*) merupakan orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang (Pasal 1 angka 14 PMK No. 27/PMK.06/2016

Pejabat Lelang terdiri dari 2 (dua), yaitu:

- a. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
- b. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Non Eksekusi sukarela.

¹⁴ Racmadi Usman H.S., *Hukum Lelang*. Sinar Grafik, Jakarta Timur, 2015, hlm.34

Pejabat lelang pada dasarnya bertugas mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan barang dimuka umum secara lelang, baik dalam melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang maupun setelah penyelenggaraan lelang. Dalam pelaksanaan tugastersebut, pejabat lelang mempunyai fungsi sebagai berikut¹⁵ :

- a. Penelitian dokumen persyaratan lelang, yaitu pejabat lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
- b. Pemberi informasi lelang, pejabat lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang.
- c. Pemimpin lelang, pejabat lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas, serta berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kelancaran pelaksanaan lelang.
- d. Pejabat umum, pejabat yang membuat akta outentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

7. Kebendaan Dalam Pelelangan

Berkenaan dengan objek hukum atau kebendaan dalam pelelangan, ketentuan dalam dalam pasal 6 *Vendu Reglemet* menyatakan sebagai berikut :

Jika perlu, pengawas kantor lelang negeri boleh menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, usaha-usaha pertanahan diatas tanah sewa, kapal yang isinya dalam puluhan meter kubik atau lebih, dan efek (surat-surat berharga) pada suatu hari tertentu dalam satu minggu.

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam pasal 6 *Vendu Reglement*, maka dapat diketahuinkebendaan yang dapat dilelang, yaitu :

1. Barang-barang tidak bergerak
2. Usaha-usaha pertanahan diats tanah sewa
3. Kapal yang isinya 20 m³ atau lebih
4. Efek (Surat-surat berharga)

¹⁵Rochmat Soemmitro Peraturan dan Instruksi Lelang, PT Eresco, Bandung hlm. 165-166

Pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Dalam ketentuan pasal 1a ayat (1) dan ayat (2) *Vendu Reglement* di tegaskan bahwa “tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan dimuka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang. Dengan peraturan pemerintah, penjualan umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang”.

Keharusan atau kewajiban pelaksanaan dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang ini dipertegas lagi dalam pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan /atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan diatas, setiap pelaksanaan lelang wajib dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain undang-undang atau peraturan pemerintah. Pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan Pejabat lelang artinya penjualan objek lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang dengan ketentuan sepanjang tidak ditentukan lain atau ada pengecualian.

Dengan merujuk pada pasal 49 *Vendu Reglement* telah ditentukan pelelangan yang dapat dilakukan tidak oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, yaitu sebagai berikut :

1. Lelang Barang gadai oleh rumah gadai (*Staatsbled* 1962 Nomor 133, *Staatsblad* 1921 Nomor 29, *Staatsblad* 1933 Nomor 431, dan *Staatsblad* 1935 Nomor 453)
2. Lelang ikan segar dan lain-lain hewan Laut (*Staatsblad* 1908 Nomor 642).

3. Lelang kayu kecil dan hasil hutan pemerintah (*Staatsblad* 1912 Nomor 128, *Staatsblad* 1914 Nomor 397, dan *Staatsblad* 1935 Nomor 453).
4. Lelang hasil tanah dan perkebunan yang ditanam untuk dan atas biaya penduduk indonesia di tempat-tempat yang di tunjuk oleh menteri keuangan (*Staatsblad* 1915 Nomor 186, *Staatsblad* 1943 Nomor 63, *Staatsblad* 1938 Nomor 4371 dan nomor 464).
5. Lelang hewan-hewan tangkapan polisi (*Staatsblad* 1918 Nomor 125, *Staatsblad* 1925 Nomor 34, dan *Staatsblad* 1934 Nomor 210).
6. Lelang peninggalan anggota Angkatan Daran atau tentara dan kelasi bangsa indonesia dari anggota Angkatan Laut (*Staatsblad* 1972 Nomor 208, *Staatsblad* 1974 Nomor 147 dan *Staatsblad* 1910 Nomor 68).
7. Lelang senjata api, obat bius, dan keperluan perang (*Staatsblad* 1839 Nomor 18, *Staatsblad* 1855 Nomor 60).
8. Lelang buku dan majalah perpustakaan oleh anggotanya (*Staatsblad* 1914 Nomor 56).
9. Lelang barang-barang dari kayu dan hasil hutan dari hutan-hutan kasunan, kasultanan, magkunegaran (*Staatsblad* 19341 Nomor 456).
10. Lelang tender yang dilakukan oleh kementerian, SKPD atau instansi pemerintah,
11. Lelang lain yang diatur secara tersendiri oleh undang-undang atau peraturan pemerintah yang memberikan pengecualian untuk dilakukan tidak oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang.

B. Tujuan Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Pasal 1 Huruf 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/Pmk.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang j.o. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/Pmk.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa KPKNL adalah instansi vertical Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada kepala kantor wilayah.

1. Wewenang KPKNL

Pasal 1 angka 15 dan Pasal 8 (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.06/2016

Pasal 1 angka 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.

Pasal 9 ayat (1) dan (2)

(1) Pejabat Lelang terdiri dari: a. Pejabat Lelang Kelas I dan b. Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang.

Berdasar kedua Pasal tersebut maka wewenang KPKNL adalah melaksanakan lelang, baik Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela, untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang.

2. Tugas dan fungsi KPKNL

Sesuai dengan Pasal 30 dan Pasal 31 PMK 170/PMK.01/2012 Tugas KPKNL adalah melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Dan untuk melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menyelenggarakan fungsi: inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara; registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara; registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang; penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara; pelaksanaan pelayanan penilaian; pelaksanaan pelayanan lelang; penyajian informasi di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara dan lelang; pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan; pelaksanaan

pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain; pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang; inventarisasi, pengamanan dan pendayagunaan barang jaminan; pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang; verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang; pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Perwujudkan tanggungjawab atas penyelenggaraan tugas dan fungsi KPKNL dan sebagai pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 7 Tahun 1999 maka disusun laporan akuntabilitas kinerja KPKNL untuk setiap tahun anggaran. Dengan tersusunnya laporan akuntabilitas KPKNL diharapkan para pelaksana tugas KPKNL dapat semakin terdorong dan termotivasi untuk meningkatkan kinerja dengan demikian sasaran dan tujuan sebagaimana digariskan dalam visi dan misi dapat tercapai. Selain itu, diharapkan pula berbagai kegiatan yang telah dilaksanakan akan dapat dievaluasi, sehingga untuk pelaksanaan selanjutnya dapat berjalan dengan lebih baik lagi.

3. Pihak Pihak Dalam Lelang

a. Penjual Lelang

Penjual atau pemohon lelang merupakan terjemahan dari istilah *owner*, *sellers* atau *vendors*, yang artinya pemilik barang¹⁶

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 1 ayat 19, Penjual lelang adalah badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.

¹⁶Bandingkan F.X Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, op.cit.,hlm.94

b. Hak dan Kewajiban Penjual Lelang

Hak dan kewajiban penjual lelang terdapat pada Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 27/PMK.06/2016 pasal Pasal 17,18,19,20 dan 21

Pasal 17

- (1)Penjual bertanggung jawab terhadap :
 - a. Keabsahan kepemilikan barang;
 - b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. Penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidakbergerak;
 - d. Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli;dan
 - 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 pasca lelang

Pasal 18

- (1)Penjual menentukan cara penawaran lelang dengan mencantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- (2)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.

Pasal 19

- (1)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;
 - c. Jadwal penjelasan lelang kepada Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang (aanwijzing), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (2)Syarat-syarat lelang tambahan selain ayat (1) dapatdiajukan sepanjang ada Peraturan Perundang-undanganyang mendukungnya.
- (3)Syarat-syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan Peraturan Perundangundangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Pasal 20

- (1) Dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit diatas Rp1.000.000. 000,00 (satu miliar rupiah) , Penjual harus mengadakan *aanwijzing* dan memberi kesempatan calon Peserta Lelang untuk melihat barang.
- (2) Pelaksanaan kegiatan sebagaimana diatur pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara dan diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang.
- (3) Calon Peserta Lelang yang tidak menghadiri *aanwijzing* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap mengetahui dan menerima hasil *aanwijzing*.

Pasal 21

- (1) Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) 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.
- (3) Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkannya kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
- (4) Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkannya kepada Peserta Lelang dan/atau Pejabat Lelang sebelum lelang dimulai.

c. Peserta Lelang

1. Pengertian peserta lelang/pembeli

Peserta lelang merupakan terjemahan dari istilah *attenders, bidders, the highest bidders buyers*, atau *purchasers*, yang artinya peserta lelang, penawar, penawar tertinggi/pemenang lelang atau pembeli lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 1 ayat 21 Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Sedangkan pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Setiap orang perorangan atau badan usaha atau badan hukum atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang. Namun terdapat subjek hukum yang di kecualikan sebagai peserta lelang yaitu mereka yang terkait langsung dengan proses pelelangan dan oleh peraturan perundang undangan dilarang menjadi peserta lelang sebagaimana di atur pada pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016:

Pihak pihak yang dilarang menjadi pemenang lelang :

- a. Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus keatas dan kebawah derajat pertama.
- b. Suami atau isteri 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 Badan lelang
- o. Pegawai kantor pejabat lelang kelas II. Yang terkait langsung dengan proses lelang.

Selain pihak pihak di atas pada pelaksanaan lelang eksekusi, pihaktereksekusi/debitur/tergugat/terpidana yang terkait dalam lelang dilarang menjadi peserta lelang.

3. Hak dan kewajiban Peserta lelang atau pembeli

Hak peserta lelang atau pembeli 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 di lelang.
3. Meminta petikan risilah dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.

4. Meminta kembali uang jaminan lelang atau atau kelebihan uang jaminan.
5. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.¹⁷

Kewajiban peserta lelang atau pembeli antara lain :

1. Menyetor uang jaminan lelang kepada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II apabila disyaratkan untuk itu.
2. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya
3. Mengisi surat penawaran diatas meterai 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 menjadipemenang lelang.
5. Menaati tata tertip pelaksanaan lelang¹⁸

C. TINJAUAN LELANG TIDAK SESUAI KETENTUAN

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi.

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya. Gugatan/bantahan pasca lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang.

Gugatan secara umum muncul ketika seseorang membutuhkan perlindungan hukum. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

terlanggar, berhak untuk menerima perlindungan. Perlindungan kepada debitur terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena lelang dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan.

Penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi tahun 2008, ada beberapa karakteristik perlindungan terhadap debitur atas ketentuan yang tidak sesuai dalam lelang, antara lain terkait:¹⁹

1. Perlindungan debitur atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengena paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;
2. Perlindungan debitur atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
3. Perlindungan debitur atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Menurut Purnama Siantur, debitur membutuhkan perlindungan hukum karena kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya: ²⁰

1. Terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
2. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit

¹⁹ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandung: Mandar Maju, 2012, hlm. 75.

²⁰ Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 34.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui akibat hukum atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tidak memenuhi peraturan/ketentuan dan prinsip tanggungjawab atas perbuatan melawan hukum oleh KPKNL.

B. Sumber Data

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan ialah :

1. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.²¹

2. Data sekunder yang terbagi atas

- a. Bahan hukum primer. Dalam hal ini bahan hukum yang di gunakan peneliti adalah bahan hukum primer yang terkait peraturan perundang undangan pada objek penelitian yang bersifat mengikat yang terdiri dari : Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²²
- b. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini terbagi dua antara lain :

1. Metode penelitian kepustakaan

Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, dan publikasi dengan

²¹H.Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sinar Grafika:Jakarta, 2016,hlm 47-54

²²Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985,hlm 2.

cara membaca, mempelajari dan menganalisis berbagai data sekunder yang berkaitan dengan obyek penelitian ini.

2. Metode penelitian lapangan

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden atau narasumber. Dalam metode penelitian lapangan ini adalah pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

D. Metode Analisa Data

Analisa data yang dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam perundang-undangan terpenting yang relevan dengan permasalahan. Membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.²³

E. Kesulitan

Kesulitan yang dihadapi dalam penulisan skripsi adalah dalam melakukan penelitian untuk mengumpulkan data, dimana kantor KPKNL medan tidak begitu transparan dalam memberikan data data yang berkaitan dengan judul skripsi ini dan juga buku-buku tentang lelang yang susah untuk didapat.

²³*Ibid.*

