

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia¹ dibentuk berdasarkan Konstitusinya, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada tanggal 18 Agustus 1945 sehari setelah Proklamasi Kemerdekaan. Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut dinyatakan tentang tujuan negara. Tujuan negara tersebut terdapat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang setelah empat kali amandemen, terakhir tahun 2002, diberi nama lengkap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tujuan negara tidak berubah. Tujuan negara adalah merupakan kepentingan utama daripada tatanan suatu negara. Menata suatu negara dimulai dari pembentukan hukum² sebagai aturan yang mengatur ketertiban dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

¹ Lihat Pembukaan Undang Undang Dasar 1945 alinea keempat yaitu “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial ...”.

² Ada teori yang mengajarkan, bahwa hukum semata-mata menghendaki keadilan. Teori-teori yang mengajarkan hal tersebut, disebut teori-teori yang etis karena menurut teori-teori itu, isi hukum semata-mata harus ditentukan oleh kesadaran etis kita mengenai apa yang adil dan apa yang tidak adil. Teori-teori tersebut berat sebelah. Ia melebih-lebihkan kadar keadilan hukum, karena ia tak cukup memperhatikan keadaan sebenarnya. Hukum menetapkan peraturan-peraturan umum yang menjadi petunjuk untuk orang-orang dalam pergaulan hidup. Jika hukum semata-mata menghendaki keadilan, jadi semata-mata mempunyai tujuan memberi tiap-tiap orang apa yang patut diterimanya, maka ia tak dapat membentuk peraturan-peraturan umum. Dan yang terakhir inilah yang harus dilakukan. Adalah syarat baginya untuk dapat berfungsi. Tertib hukum yang tak mempunyai peraturan umum, bertulis atau tidak bertulis, tak mungkin. Tak adanya peraturan umum, berarti ketidaktentuan yang sungguh-sungguh, mengenai apa yang disebut adil atau tidak adil. Dan ketidaktentuan itu selalu akan

Tujuan negara Indonesia adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Tujuan negara ini kemudian dijabarkan dalam isi atau batang tubuh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pelaksanaannya dalam bentuk pelbagai peraturan perundang-undangan sebagai hukum tidak bergerak yang dalam wujud hukum yang bergerak menjadi pemerintahan berdasarkan hukum. Salah satu bentuk pelaksanaan pemerintahan berdasarkan hukum adalah mengenai perbankan.

Perbankan nasional berfungsi sebagai sarana pemberdayaan masyarakat dan seluruh kekuatan ekonomi nasional, terutama pengusaha kecil, menengah dan koperasi.³ Mengenai asas perbankan yang dianut di Indonesia dapat diketahui dari ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengemukakan bahwa, “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi wajib menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Menurut penjelasan resminya yang terdapat dalam UUD 1945, demokrasi ekonomi adalah demokrasi Pancasila,⁴ sedangkan yang dimaksud mengenai fungsi perbankan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa, “Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat”. Dari ketentuan ini

menyebabkan perselisihan antara orang-orang jadi menyebabkan keadaan yang tiada teratur dan bukan keadaan yang teratur. Lihat L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Terjemahan, Diterjemahkan Oleh: Oetarid Sadino, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009), hlm. 12.

³Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2008), hlm. 11.

⁴*Ibid.*

tercermin fungsi bank sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana.

Perbankan di Indonesia mempunyai tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal non-ekonomis seperti yang menyangkut stabilitas nasional antara lain stabilitas politik dan stabilitas sosial.⁵ Secara lengkap mengenai hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi:

“Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Dalam Undang-Undang Perbankan mendefinisikan Perbankan sebagai segala sesuatu yang menyangkut kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Perbankan mempunyai peranan yang besar dalam mendorong perekonomian nasional.⁶ Salah satu kegiatan perbankan di Indonesia, yaitu kegiatan perkreditan.

Kegiatan perkreditan dilakukan oleh lembaga perbankan yang kemudian disebut kreditor, sedangkan pihak peminjam uang disebut dengan debitor.⁷ Secara formal definisi kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam

⁵*Ibid.*, hlm. 20.

⁶Dian Ediana Rae, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: BI, 2008), hlm. 4.

⁷*Ibid.*

untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁸

Kegiatan penyaluran dana atau perkreditan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan debitur dalam rangka kegiatan konsumsi atau produksi. Dalam pemberian kredit harus didasarkan pada keyakinan untuk melunasi hutangnya sesuai perjanjian. Untuk itu bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, prospek usaha debitur dan agunan. Berdasarkan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan:

”Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan prinsip syariah. Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain bank juga harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur.”⁹

Dalam hal ini agunan kredit dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:¹⁰

1. Agunan pokok adalah agunan yang pengadaannya bersumber dari dana kredit bank berupa barang proyek tanah dan bangunan, mesin-mesin, persediaan, piutang dagang, dan lain-lain). Agunan kredit dapat hanya berupa agunan pokok bila berdasarkan aspek-aspek lain dalam jaminan utama (watak, kemampuan, modal dan prospek) diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya.
2. Agunan tambahan adalah agunan yang tidak termasuk dalam batasan agunan pokok, contoh: aktiva tetap di luar prosen yang dibiayai, surat berharga, surat

⁸Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁹Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

¹⁰Sinungan M, *Managemen Dana Bank*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hlm. 4.

rekta, garansi resiko, jaminan pemerintah, lembaga penjamin dan lain-lain. Agunan tambahan menjadi wajib dipenuhi bila tidak dapat menutup kecukupan jaminan, yang disebabkan adanya kesulitan dalam pengikatan dan penguasaan agunan pokok sebagai agunan kredit, sehingga tidak dapat memberikan hak mendahulu (*preference*) bagi bank.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diartikan bahwa agunan merupakan upaya pengembalian kredit apabila terjadi kegagalan pembayaran kredit yang bersumber dari arus kas debitur.¹¹Oleh karena itu, nilai agunan sangat penting sebagai indikator pembayaran kembali kegagalan pembayaran kredit. Tidak semua benda bisa dijadikan agunan tetapi harus memenuhi beberapa kriteria, yaitu mempunyai nilai ekonomis, bisa diperjualbelikan, khusus mengenai tanah, harus ditunjuk undang-undang dan haknya harus terdaftar. Salah satu agunan yang dapat digunakan dalam kredit adalah jaminan fidusia.

Dalam jaminan fidusia, sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jadi berdasarkan titel eksekutorial Penerima Fidusia dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas objek jaminan fidusia tanpa melalui pengadilan.¹²

Lelang adalah suatu institusi hukum yang sejak pemerintahan Hindia Belanda sah diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan yaitu dalam

¹¹*Ibid.*

¹²Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan “Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.” Lihat: Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm. 22.

Vendu Reglement atau Peraturan Lelang (Stb 1908 No. 189 sebagaimana telah diubah dengan Stb 1945 No. 56) dan Vendu Instructure (Instruksi lelang Stb 1908 No. 190) yang masih berlaku berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945.

Menurut ketentuan Pasal 1 Vendu Reglement Ordonansi 28 Februari 1908 menentukan bahwa yang dimaksud “Penjualan Umum” (*Openbare Verkoopingen*) ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga makin 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, menyetujui atau mendaftarkan.¹³

Pengaturan tentang lelang terdapat dalam PMK RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada Pasal 1 Butir 1 dinyatakan bahwa 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.

Pelaksanaan lelang secara umum tidak dapat dilepaskan dari Institusi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang adalah Unit eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara

¹³ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: Eresco, 1987), hlm 1.

dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai ketentuan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 1 Butir 14, 15, 16 PMK RI No. 27/PMK.06/2016 Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat lelang di Indonesia dibedakan menjadi 2 jenis yang masing-masing mempunyai kewenangan dan batasan tugas yang berbeda, yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang yang merupakan pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, lelang non eksekusi sukarela. Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual/ pemilik barang.
2. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual/ pemilik barang.

Berdasarkan hal tersebut, maka pada Pejabat Lelang Kelas II, diberikan kewenangan untuk melaksanakan lelang secara terbatas, yaitu hanya terkait dengan lelang non eksekusi sukarela, dimana lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atas badan usaha yang dilelang secara sukarela. Permasalahan timbul, ketika ada satu perusahaan pembiayaan kredit kendaraan yang telah melakukan eksekusi jaminan fidusia, namun melakukan pelelangan eksekusi jaminan fidusia pada Kantor Balai Lelang yang bukan merupakan tempat untuk melakukan lelang eksekusi jaminan fidusia, sehingga

dimungkinkan akan terjadi permasalahan hukum di kemudian hari. Hal tersebut seperti yang terjadi pada pelaksanaan lelang di PT XXX.

Dalam kasus tersebut, PT XXX adalah merupakan perseroan terbatas yang salah satu jenis usahanya adalah pembiayaan konsumen. PT XXX selaku kreditor memberikan pembiayaan pembelian kendaraan bermotor kepada pihak debitor. Seiring berjalannya waktu, pihak debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya, yaitu membayar angsuran yang telah ditentukan oleh PT XXX setiap bulannya, sehingga dapat dinyatakan bahwa pihak debitor telah melakukan wanprestasi.

PT XXX telah memberikan surat peringatan kepada pihak debitor untuk segera melaksanakan kewajibannya membayar angsuran. Surat peringatan tersebut dikirimkan sebanyak 3 (tiga) kali, namun oleh karena tidak adanya itikad baik baik pihak debitor, maka PT XXX selaku kreditor memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan fidusia berupa kendaraan bermotor untuk segera dilaksanakan lelang di Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam pelaksanaan lelang objek fidusia di PT XXX, diselenggarakan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Subang. Pelaksanaan lelang tersebut tertuang dalam Salinan Risalah Lelang Nomor RL.019/08/PL.II.7/2018 yang dilakukan oleh Fransiscus Xaverius Tri Sumaryanto, S.H., M.H., sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam pelaksanaan lelang tersebut, telah dilakukan lelang atas eksekusi jaminan fidusia sebanyak 258 (dua ratus lima puluh delapan) unit kendaraan

yang dijadikan jaminan fidusia dengan harga barang yang telah terjual sebesar Rp. 27.014.750.000,- (dua puluh tujuh milyar empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Pelaksanaan lelang tersebut telah berjalan hingga dibuatkan risalah lelang, namun demikian ada beberapa pihak yang tidak menyetujui atas pelaksanaan lelang tersebut, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas legalitas pelelangan tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang hanya berwenang menyelenggarakan lelang non eksekusi sukarela. Hal tersebut tentunya akan berimplikasi hukum terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang dimungkinkan akan menjadi objek gugatan terhadap pihak yang tidak setuju atas penyelenggaraan lelang tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk menganalisis secara mendalam, yang hasilnya dituangkan dalam bentuk penelitian dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT LELANG KELAS II DALAM PELAKSANAAN LELANG OBJEK JAMINAN FIDUSIA.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia?

C. Tujuan Penulisan

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia.

D. Manfaat Penulisan

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya dan hukum lelang objek jaminan fidusia pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Kepada pemerintah, penelitian ini memberikan manfaat dalam rangka penyempurnaan hukum lelang objek jaminan fidusia, khususnya dalam permasalahan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia.
- b. Kepada akademisi, penelitian ini memberikan manfaat yang selanjutnya dapat digunakan untuk dasar bagi penelitian selanjutnya.
- c. Kepada masyarakat, penelitian ini memberikan manfaat sebagai informasi bagi para pembaca umumnya.

E. Kajian Pustaka

1. Kajian Umum Tentang Lelang

a. Lelang

Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang masih berlaku saat ini sebagai dasar hukum lelang, menyebutkan:¹⁴

”Penjualan umum atau *openbare verkooping en verstaan veilingen en verkooping van zaken, welke in bet open baar bij opbod, afslag of inschrijving worden gehouden, of waarbij aan daartoe genoodigden of tevoren met de veiling of verkooping in kennis gestelde, dan we! tot die veilingen of verkoopingez toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te bieden, temijnen of in te schrijven.*”

Terjemahan dalam Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia menyebutkan, penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda 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,

¹⁴ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 51. Sebagai perbandingan Undang-Undang Penjualan Lelang Malaysia dikenal dengan *Auction Sales Enactment* tahun 1929 mengatur, “penjualan melalui lelang”, artinya penjualan atau penawaran atas penjualan properti atau kepentingan pada properti, bergerak atau tidak bergerak, dimana beberapa orang menjadi pembelinya melalui kompetisi dan penawaran tertinggi, baik itu penawar tunggal ataupun menaikkan penawaran yang dilakukan oleh yang lain atau menurunkan jumlah angkanya yang disebutkan oleh pejabat lelang atau orang lain pada penjualan tersebut, atau oleh model penjualan lain melalui kompetisi. “Penjualan melalui lelang umum” artinya suatu penjualan melalui lelang yang mana undangannya diberikan kepada masyarakat umum atau kalangan tertentu untuk menjadi pembeli. Suatu penjualan melalui lelang umum terbentuk ketika pejabat lelang mengumumkan penyelesaiannya melalui jatuhnya ketukan palu atau cara yang biasa lainnya dan sampai kemudian beberapa penawar boleh menarik kembali tawarannya. Pada waktu mengumumkan penyelesaian semacam itu pejabat lelang akan dengan segera mengumumkan nama dan pembeli yang sebenarnya.

menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.¹⁵

Pengertian *openbare verkooping* adalah pelelangan dan (*en*) penjualan benda yang dijual dimuka umum. Kata '*en*' di sini menunjukkan bahwa yang pertama-tama dimaksud *Vendu Reglement* sebagai lelang adalah pelelangan, kemudian baru diklasifikasikan lagi dengan penjualan barang (menunjuk secara khusus barang). Dengan demikian, pada dasarnya peraturan ini melihat bahwa lelang juga berlaku baik pada penjualan barang-barang maupun pada lelang pembangunan proyek-proyek tertentu. Dapat disimpulkan menurut *Vendu Reglement*, lelang juga termasuk pemborongan pekerjaan (tender).¹⁶

Peraturan teknis yang utama mengenai pelaksanaan lelang yang saat ini berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bab I Ketentuan umum Pasal 1 angka 1, mengatur 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 pengertian tersebut, Kantor Lelang membatasi pengertian lelang hanya pada penjualan

¹⁵Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, (Jakarta: PT Ichtiar Baru-Van Hoeve, 1992), hlm. 931.

¹⁶ Ida Novianti, *Penjualan Secara Umum I, Modul Pada Program Diploma III Keuangan Spesialisasi Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia*, (Jakarta: Badan Pendidikan dan Latihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, 1996), hlm. 18.

di muka umum saja tidak termasuk lelang tender atau lelang pemborongan pekerjaan.

Pengertian lelang menurut pendapat Polderman (sebagaimana dikutip oleh Rochmat Soemitro) dalam disertasinya tahun 1913 berjudul “*Het Openbare aanbod*” menyebutkan bahwa:

“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 3, yaitu: 1) Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*); 2) Ada kehendak untuk mengikat diri; 3) Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.¹⁷

Rochmat Soemitro selanjutnya mengutip pendapat Roell, Kepala Inspeksi Lelang Jakarta tahun 1932 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”.¹⁸ Titik berat dari definisi yang diberikan Roell adalah pada kesempatan penawaran barang.

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat

¹⁷ Rochmat Soemitro, *Op.Cit.*, hlm. 106.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 107.

Jenderal Departemen Keuangan menyatakan 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:¹⁹

- 1) cara penjualan barang;
- 2) terbuka untuk umum;
- 3) penawaran dilakukan secara kompetisi;
- 4) pengumuman lelang dan atau adanya upaya mengumpulkan peminat;
- 5) cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut di atas harus dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa 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.

Dalam sistem hukum di Indonesia, Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II pada dasarnya sangat dimungkinkan, mengingat Notaris sebagai Pejabat Lelang merupakan jabatan umum dan sesuai undang-undang dapat dibenarkan, di samping itu

¹⁹ Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, "*Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia*" disampaikan pada Sosialisasi RUU Lelang, Medan, 9 Desember 2004, hlm. 15.

Notaris dan Pejabat Lelang sama-sama menghasilkan produk hukum yang disebut akta dan Risalah Lelang yang keduanya merupakan akta otentik.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris berwenang juga membuat risalah lelang. Pemberian kewenangan kepada Notaris dalam pembuatan risalah lelang diatur di dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melaksanakan Pelayanan Lelang Noneksekusi Sukarela. Pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Balai Lelang

Pada tahun 1964 pelaksanaan lelang aset instansi pemerintah yang belum dapat diurus oleh kantor lelang negeri dapat dilakukan melalui komisioner lelang. Komisioner lelang secara tegas tidak diatur dalam *Vendu Reglement* maupun *Vendu Instructie*, tetapi hanya diatur secara eksplisit pada Pasal 76 KUH Dagang.²⁰

Komisioner ini dibedakan antara komisioner penjual dan komisioner pembeli, secara mungkin tidak langsung timbul komisioner lelang. Komisioner lelang merupakan orang atau badan yang diberikan kuasa untuk menjual atau membeli dalam lelang, karena masyarakat belum

²⁰F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktek*, (Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, 2009), hlm. 164.

begitu mengenal lelang dan prosedur menjual melalui lelang. Perkembangan komisioner lelang menunjukkan kemajuan, sehingga saat itu diartikan sebagai kuasa untuk menjual melalui barang.²¹

Dalam perkembangannya komisioner lelang berganti istilah menjadi Balai Lelang. Balai Lelang ini dikelola oleh swasta dan berkedudukan di kota-kota besar tertentu di Indonesia seperti Surabaya, Makassar, dan Medan. Namun pada perkembangannya Balai Lelang tersebut pernah dibubarkan atau dihapus oleh Menteri Keuangan sesuai Surat Keputusan Nomor D.15/D.1/16-2 tanggal 2 Mei 1972, dengan pertimbangan bahwa “dengan Inpres Nomor 9 Tahun 1970, pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki atau dikuasai negara harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang sesuai undang-undang” dan “pelelangan-pelelangan telah dapat dilaksanakan dan diselesaikan oleh kantor lelang negeri dan kantor-kantor lelang kelas II”.²²

Selain itu, berdasarkan catatan administrasi Subdirektorat Lelang sampai sekitar tahun 1978, masih banyak terdapat tunggakan-tunggakan yang berasal dari Balai Lelang yang belum terselesaikan. Pembubaran tersebut tidak sertamerta mengurangi kebebasan Balai Lelang untuk meneruskan perdagangan sebagai Balai Lelang biasa dengan mengindahkan peraturan-peraturan dalam *Vendu Reglement*.

²¹ *Ibid.*

²² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 81.

Pemerintah melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 dan Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor 1/PN/1996, telah melakukan deregulasi di bidang lelang. Dengan deregulasi tersebut, pemerintah telah membuka peluang usaha baru bagi dunia usaha untuk mendirikan Balai Lelang, guna menyelenggarakan jasa penjualan barang secara profesional.²³

Balai Lelang berdasarkan perikatan perdata dengan pemilik barang akan menerima sejumlah honorarium (*fee*) yang disepakati kedua belah pihak. Perikatan perdata tersebut sekurang-kurangnya memuat antara lain besaran imbalan jasa dan penjual atau pemilik barang kepada Balai Lelang, carapembayaran imbalan jasa, pembagian uang jaminan wanprestasi, dan jangka waktu penyetoran hasil bersih lelang dan Balai Lelang kepada pemilik barang.

Menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, bahwa Balai Lelang merupakan badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang Lelang. Balai Lelang ini didirikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan oleh:

- 1) swasta nasional;
- 2) BUMN;

²³*Ibid.*

- 3) BUMD;
- 4) swasta nasional, BUMN dan/atau BUMD yang bekerja sama dalam bentuk patungan; atau
- 5) swasta nasional, BUMN dan/atau BUMD yang bekerja sama dengan swasta asing dalam bentuk patungan.

PT yang melakukan kegiatan usaha di bidang lelang dimaksud harus memiliki modal disetor paling sedikit sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Kepemilikan saham oleh swasta asing dalam hal ditentukan paling banyak 49% (empat puluh sembilan perseratus) dari modal disetor.

c. Pejabat Lelang

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang adalah “orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang” Artinya “Pejabat Lelang” atau “Juru Lelang” adalah orang yang diberi “wewenang khusus” oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan “penjualan barang secara lelang” berdasarkan “peraturan perundang-undangan.

Istilah Juru Lelang jarang dipakai oleh para *vendumeester*, hal ini dapat dimengerti, mengingat para *vendumeester* Kelas II umumnya dijabat oleh Notaris, Bupati atau Walikota, dan Sekretaris Daerah. Apalagi untuk Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), disebut sebagai “Pejabat”. Padahal fungsi PPAT dan

vendumeester adalah sama. Sejak tahun 1983, seluruh *vendumeester* kelas II dijabat oleh para kepala seksi dan Direktorat Jenderal Pajak, lebih-lebih sekarang persyaratan *vendumeester* minimal berijazah sarjana, sehingga istilah *vendumeester* diterjemahkan menjadi Pejabat Lelang.²⁴

Hal ini terbukti, saat ini para *vendumeester* mencantumkan jabatannya sebagai Pejabat Lelang dalam Risalah Lelang yang dibuatnya. Sesuai dengan Pasal 1 a *Vendu Reglement* dan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang, artinya pelaksanaan lelang tidak boleh dilakukan selain oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang. Apabila ketentuan ini dilanggar, maka akan didenda maksimal sepuluh gulden dan perbuatan pidananya dipandang sebagai pelanggaran. Apabila perbuatan pelanggaran ketentuan dalam Pasal 1a *Vendu Reglement* dilakukan oleh suatu badan hukum, maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap anggota pengurusnya yang ada di Indonesia atau jika anggotanya itu tidak ada, maka terhadap wakil-wakil badan hukum itu di Indonesia. Ketentuan dimaksud berlaku juga terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil badan hukum lain.

Pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

²⁴*Ibid.*, hlm. 34.

Pelaksanaan Lelang dianggap tidak sah atau dapat dibatalkan, karena setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang. Ancaman kebatalan pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan, bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Artinya dengan merujuk pada ketentuan tersebut, maka lelang yang telah dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah.

2. Kajian Umum Tentang Jaminan Fidusia

Bentuk lembaga jaminan fidusia yang sekarang ada adalah “*fiduciare eigendomsoverdracht*” atau “FEO”. Lembaga ini timbul karena adanya ketentuan dalam Pasal 1152 ayat 2 KUHPerdatatentang gadai yang mensyaratkan bahwa kekuasaan atas bendayang digadaikan tidak boleh berada pada pemberi gadai. Larangan tersebut mengakibatkan bahwa pemberi gadai tidak dapat mempergunakan benda yang digadaikan untuk keperluan usahanya.²⁵

Pengertian fidusia menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, Pasal 1 butir 1 fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas

²⁵J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 18.

dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda, sedangkan Pasal 1 butir 2 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak maupun yang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagaimana agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kredit lainnya.

Berdasarkan definisi di atas dapat dilihat bahwa pada dasarnya fidusia dibedakan dari jaminan fidusia, dimana fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan sedangkan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia. Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, pembentuk Undang-Undang tidak mencantumkan secara tegas asas-asas hukum jaminan fidusia yang menjadi fundamen dari pembentukan norma hukumnya. Oleh karena itu untuk menemukan asas-asas hukum jaminan fidusia dicari dengan jalan menelaah Pasal demi Pasal dari Undang-Undang Jaminan Fidusia tersebut.

3. Kajian Umum Tentang Eksekusi Jaminan Fidusia

Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan landasan kepada Jaminan Fidusia dimana dalam Jaminan Fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia titel

eksekutorial tercantum dalam Sertifikat Fidusia bukan pada Akta Pemberian Fidusia yang dibuat oleh notaris.²⁶

Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia tidak disebutkan secara tegas bahwa Sertifikat Fidusia yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia sebagai pengganti grosse akta sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR/258 RBg, namun oleh karena Sertifikat Fidusia dengan Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang sama dan diterbitkan untuk kepentingan yang sama, yaitu sebagai sarana melakukan eksekusi secara eksklusif²⁷ jika debitur cidera janji atau tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Pasal 15 Undang-Undang Jaminan Fidusia hanya menyebutkan beberapa hal tentang kekuatan eksekusi Sertifikat Fidusia sebagai berikut:

- 1) Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
- 2) Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

²⁶ D.Y. Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2015), hlm. 234.

²⁷ Eksekusi secara eksklusif adalah sebuah hak yang dimiliki oleh pemegang jaminan kebendaan baik Gadai, Hak Tanggungan Hipotek dan Fidusia, tanpa harus melalui proses gugatan pada umumnya yang memerlukan waktu yang panjang lama berdasarkan prosedur hukum acara perdata. Lihat: D.Y. Witanto, *Ibid.*, hlm. 235.

- 3) Apabila debitor cidera janji Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.

Kreditor Fidusia memiliki beberapa cara untuk melakukan penagihan pelunasan utang dengan menggunakan benda jaminan, jika kreditor memilih untuk melakukan eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial dalam Sertifikat Fidusia, maka harus ditempuh beberapa langkah sebagai berikut:

- 1) Pemegang jaminan fidusia mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- 2) Ketua Pengadilan memberikan teguran (*aanmaning*)
- 3) Peletakan sita eksekusi.
- 4) Penjualan lelang

Tahapan terakhir dari seluruh rangkaian proses eksekusi objek Jaminan Fidusia berdasarkan Sertifikat Fidusia adalah penjualan secara umum (lelang). Pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa “setiap janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek Jaminan fidusia apabila debitor cidera janji batal demi hukum”. Ketentuan tersebut bersifat universal dan berlaku bagi seluruh jenis jaminan, baik Gadai, Hipotek maupun Hak Tanggungan, karena perjanjian jaminan ditujukan sebagai upaya pelunasan utang debitor kepada kreditor bukan ditujukan sebagai bentuk jual beli

yang terselubung, dimana utang yang tidak terbayar kemudian menjadi uang pembayaran atas objek jaminan.²⁸

Setiap perjanjian seperti itu mengandung kausa yang tidak halal dan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum, karena mengandung penyelundupan hukum sebagai bentuk kausa yang tidak halal. Objek jaminan akan menjadi sarana pelunasan yang bersifat substitusi jika debitor tidak melakukan kewajiban pembayaran utangnya dengan cara sebagaimana yang telah disepakati di awal perjanjian.

4. Orisinalitas Penulisan

No	Identitas Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Perbandingan
1	Begiyama Fahmi Zaki	Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online	1. Bagaimana kepastian hukum pelelangan objek hak tanggungan secara online? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang terkait dengan pelelangan objek hak tanggungan	Tesis ini membahas tentang pelelangan objek hak tanggungan secara online, sedangkan penelitian Penulis membahas

²⁸*Ibid.*, hlm. 251.

			secara online?	tentang keabsahan terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia.
2	Ahmad Sa'di	Pelaksanaan Lelang Terhadap Benda Jaminan Sebagai Akibat Wanprestasi (Study Kasus di Perum Pegadaian Jepara)	1. Bagaimana proses pengikatan benda jaminan dengan hak gadai di Perum Pegadaian Jepara? 2. Bagaimana langkah-langkah yang ditempuh oleh Perum Pegadaian Jepara bila terjadi Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur?	Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Sa'di membahas mengenai Lelang Terhadap Benda Jaminan Sebagai Akibat Wanprestasi di Perum Pegadaian Jepara, sedangkan penelitian Penulis membahas keabsahan

				pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia di PT XXX.
--	--	--	--	--

F. Kerangka Teoritik

1. Perlindungan Hukum

Permasalahan dalam penelitian ini adalah terkait dengan perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia. Dalam upaya menjawab permasalahan tersebut, maka teori yang paling tepat untuk menjawabnya adalah teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Teori tersebut sengaja Penulis gunakan, oleh karena menurut Philipus M Hadjon, perlindungan hukum dapat diberikan melalui 2 (dua) cara, yaitu preventif dan represif. Hal tersebut sesuai dengan sistem hukum di Indonesia, dimana dalam upaya penyelesaian masalah, terdapat dua upaya, yaitu upaya preventif dan upaya represif, sehingga sangatlah tepat menggunakan teori perlindungan hukum ini untuk menjawab permasalahan dalam penelitian tesis ini.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari

kesewenangan. Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan hukum ada dua, yaitu:²⁹

- a. Sarana perlindungan hukum preventif, yaitu pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang di dasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang di dasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
- b. Sarana perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya tentang konsep-konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan

²⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 30.

pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Perlindungan hukum mempunyai makna sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan cara menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut ke dalam sebuah hak hukum. Dalam ilmu hukum “Hak” disebut juga hukum subyektif, Hukum subyektif merupakan segi aktif dari pada hubungan hukum yang diberikan oleh hukum obyektif (norma-norma, kaidah, *recht*).³⁰

Aristoteles mengatakan bahwa manusia adalah “*zoon politicon*”, makhluk sosial atau makhluk bermasyarakat, oleh karena tiap anggota masyarakat mempunyai hubungan antara satu dengan yang lain. Sebagai makhluk sosial makasadar atau tidak sadar manusia selalu melakukan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*).³¹

Perbuatan hukum (*rechtshandeling*) diartikan sebagai setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja/atas kehendaknya untuk

³⁰Suyud Margono, *Pembaharuan Perlindungan Hukum Merek*, (Jakarta: Novindo Pustaka Mandiri, 2002), hlm. 51.

³¹Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 49.

menimbulkan hak dan kewajiban yang akibatnya diatur oleh hukum. Perbuatan hukum terdiri dari perbuatan hukum sepihak seperti pembuatan surat wasiat atau hibah, dan perbuatan hukum dua pihak seperti jual-beli, perjanjian kerja dan lain-lain.

Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) diartikan sebagai hubungan antara dua atau lebih subyek hukum, hubungan mana terdiri atas ikatan antara individu dengan individu, antara individu dengan masyarakat atau antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain”.³²

Hubungan hukum tercermin pada hak dan kewajiban yang diberikan dan dijamin oleh hukum. Hak dan kewajiban timbul karena adanya peristiwa hukum, menurut van Apeldoorn “peristiwa hukum adalah peristiwa yang berdasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak”. Berdasarkan peristiwa hukum maka hubungan hukum dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:

- a. Hubungan hukum yang bersegi satu (*eenzijdige rechtsbetrekkingen*), dimana hanya terdapat satu pihak yang berwenang memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara) sedangkan pihak yang lain hanya memiliki kewajiban.
- b. Hubungan hukum bersegi dua (*tweezijdige rechtsbetrekkingen*), yaitu hubungan hukum dua pihak yang disertai adanya hak dan kewajiban

³²*Ibid.*, hlm. 69.

pada masing-masing pihak, kedua belah pihak masing-masing berwenang/berhak untuk meminta sesuatu dari pihak lain, sebaliknya masing-masing pihak juga berkewajiban memberi sesuatu kepada pihak lainnya, misalnya hubungan kerja antara pengusaha dengan pekerja/buruh.

- c. Hubungan antara satu subyek hukum dengan semua subyek hukum lainnya, hubungan ini terdapat dalam hal hak milik (*eigendomrecht*).

Logemann sebagaimana dikutip Soeroso berpendapat, bahwa dalam tiap hubungan hukum terdapat pihak yang berwenang/berhak meminta prestasi yang disebut dengan “*prestatie subject*” dan pihak yang wajib melakukan prestasi yang disebut “*plicht subject*”. Dengan demikian setiap hubungan hukum mempunyai dua segi yaitu kekuasaan/wewenang atau hak (*bevoegdheid*) dan kewajiban (*plicht*).³³

Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum dinamakan “Hak”, yaitu kekuasaan/kewenangan untuk berbuat sesuatu atau menuntut sesuatu yang diwajibkan oleh hak itu. Tiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka tampil hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum.

³³ *Ibid.*, hlm. 51.

Perlindungan hukum selalu terkait dengan peran dan fungsi hukum sebagai pengatur dan pelindung kepentingan masyarakat, Bronislaw Malinowski dalam bukunya berjudul *Crime and Custom in Savage*, mengatakan “bahwa hukum tidak hanya berperan di dalam keadaan-keadaan yang penuh kekerasan dan pertentangan, akan tetapi bahwa hukum juga berperan pada aktivitas sehari-hari”.

Hukum menentukan kepentingan-kepentingan masyarakat yang dapat ditingkatkan menjadi hak-hak hukum yang dapat dipaksakan pemenuhannya. Hak diberikan kepada pendukung hak yang sering dikenal dengan entitas hukum (*legalentities, rechtspersoon*) yang dapat berupa orang-perorangan secara kodrati (*naturlijke*) dan dapat juga entitas hukum *nir kodrati*, yaitu entitas hukum atas hasil rekaan hukum. Pendukung hak (entitas hukum) memiliki kepentingan terhadap objek dari hak yang dapat berupa benda (*ius ad rem*) atau kepada entitas hukum orang secara kodrati (*ius in persona*). Pemberian hak kepada entitas hukum, karena adanya kepentingan dari entitas tersebut kepada obyek hak tertentu.

Menurut Roscoe Pound dalam teori mengenai kepentingan (*Theory of interest*), terdapat 3 (tiga) penggolongan kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum, yaitu *pertama*; menyangkut kepentingan pribadi (*individual interest*), *kedua*; yang menyangkut kepentingan masyarakat (*sosial interest*), dan *ketiga*; menyangkut kepentingan umum (*publik interest*).

Kepentingan individu (*individu interest*) ini terdiri dari kepentingan pribadi, sedangkan kepentingan kemasyarakatan (*sosial interest*) terdiri dari

keamanan sosial, keamanan atas lembaga-lembaga sosial, kesusilaan umum, perlindungan atas sumber-sumber sosial dari kepunahan, perkembangan sosial, dan kehidupan manusia. Adapun kepentingan publik (*publik interest*) berupa kepentingan negara dalam bertindak sebagai representasi dari kepentingan masyarakat.

Berkaitan dengan peran hukum sebagai alat untuk memberikan perlindungan dan fungsi hukum untuk mengatur pergaulan serta menyelesaikan masalah-masalah yang timbul dalam masyarakat, Bohannon yang terkenal dengan konsepsi *reinstitutionalization of norm*, menyatakan bahwa:³⁴

“Suatu lembaga hukum merupakan alat yang dipergunakan oleh warga-warga suatu masyarakat untuk menyelesaikan perselisihan-perselisihan yang terjadi dan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan daripada aturan-aturan yang terhimpun di dalam pelbagai lembaga kemasyarakatan. Setiap masyarakat mempunyai lembaga-lembaga hukum dalam arti ini, dan juga lembaga-lembaga non-hukum lainnya”.

Selanjutnya Bohannon mengatakan “lembaga hukum memberikan ketentuan-ketentuan tentang cara-cara menyelesaikan perselisihan-perselisihan yang timbul di dalam hubungannya dengan tugas-tugas lembaga-lembaga kemasyarakatan lainnya”. Cara-cara menyelesaikan perselisihan yang timbul inilah yang kemudian dinamakan upaya hukum. Upaya hukum diperlukan agar kepentingan-kepentingan yang telah menjadi hak benar-benar dapat terjaga dari gangguan pihak lain.

³⁴Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, (Jakarta: UI-Press, 1983), hlm.15.

Upaya hukum dikenal dalam dua jenis, yaitu upaya hukum non-yudisial (di luar peradilan) dan upaya hukum yudisial (peradilan). Upaya hukum non-yudisial bersifat pencegahan sebelum pelanggaran terjadi (preventif) yang berupa tindakan-tindakan seperti peringatan, teguran, somasi, keberatan, dan pengaduan, sedangkan upaya hukum yudisial bersifat represif/korektif artinya telah memasuki proses penegakan hukum (*law enforcement*), upaya ini dilakukan setelah pelanggaran terjadi dengan maksud untuk mengembalikan atau memulihkan keadaan.³⁵

Muara dari upaya hukum adalah agar hak yang dimiliki seseorang terhindar dari gangguan atau apabila hak tersebut telah dilanggar maka hak tersebut akan dapat dipulihkan kembali. Namun demikian, tidaklah dapat diartikan bahwa dengan adanya upaya hukum maka keadaan dapat dikembalikan sepenuhnya.³⁶

Untuk menghindarkan timbulnya salah pengertian, maka perlu dikemukakan beberapa teori tentang hak. Pada abad ke-19 di Jerman dikemukakan 2 teori tentang hak yang sangat penting dan sangat besar pengaruhnya, ialah:³⁷

- a. Teori yang menganggap hak sebagai kepentingan yang terlindung (*belangen theorie* dari Rudolp ven Jhering). Teori ini merumuskan bahwa hak itu merupakan sesuatu yang penting bagi yang bersangkutan, yang dilindungi oleh hukum. Teori ini dalam pernyataannya mudah

³⁵Soeroso, *Op.Cit.* hlm. 274-275.

³⁶*Ibid.*

³⁷Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm.115.

mengacaukan antara hak dengan kepentingan. Memang hak bertugas melindungi kepentingan yang berhak tetapi dalam realitasnya sering hukum itu melindungi kepentingan dengan tidak memberikan hak kepada yang bersangkutan.

- b. Teori yang menganggap hak sebagai kehendak yang diperlengkapi dengan kekuatan (*wilsmacht theorie* dari Bernhard Windscheid). Teori ini mengatakan bahwa hak itu adalah suatu kehendak yang diperlengkapi dengan kekuatan yang oleh tata tertib hukum diberikan kepada yang bersangkutan.

Di samping kedua teori tersebut, masih terdapat teori gabungan mencoba mempersatukan unsur-unsur kehendak dan kepentingan dalam pengertian hak,³⁸ dalam bukunya *Inleiding tot de studie het Nederlandse Recht*, Apeldoorn menyatakan bahwa yang disebut dengan hak ialah hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subyek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan, dan suatu hak timbul apabila mulai bergerak.

Berdasarkan hal tersebut, maka hak adalah suatu kekuatan (*macht*) yang diatur oleh hukum dan kekuasaan ini berdasarkan kesusilaan (*moral*) dan tidak hanya kekuatan fisik saja. Hak harus dijalankan sesuai dengan tujuannya, yaitu sesuai dengan kepentingan sosial atau kepentingan umum. Menjalankan hak yang tidak sesuai dengan tujuannya dinamakan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht, abus de droit*). Menurut Utrecht

³⁸ *Ibid.*

sebagaimana dikutip Chainur Arrasjid,³⁹ menjalankan hak tidak sesuai tujuannya adalah menyimpang dari tujuan hukum, yaitu menyimpang dari menjamin kepastian hukum. Maka dari itu yang bersangkutan harus menjalankan haknya sesuai dengan tujuan hukum itu.

Dikutipnya pula pendapat Van Apeldoorn,⁴⁰ bahwa penyalahgunaan hak dianggap terjadi, jika seseorang menggunakan haknya dengan cara yang bertentangan dengan tujuan masyarakat, karena maksud hukum adalah melindungi kepentingan-kepentingan maka pemakaian hak dengan tiada suatu kepentingan yang patut, dinyatakan sebagai penyalahgunaan hak. Secara umum hak dibagi menjadi dua golongan, yaitu Hak Mutlak atau hak Absolut (*absolute rechten, onpersoonlijke rechten*) dan Hak Relatif (*nisbi, relative rechten, persoonlijke rechten*).

Hak Mutlak atau Hak Absolut merupakan setiap kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum untuk berbuat sesuatu atau untuk bertindak dalam memperhatikan kepentingannya, hak ini berlaku secara mutlak terhadap subjek hukum lain dan wajib dihormati oleh setiap subjek hukum. Hak Mutlak atau Hak Absolut terdiri dari Hak Asasi Manusia, Hak Publik Absolut dan sebagian dari Hak Privat, sedangkan Hak Relatif (*nisbi*) merupakan setiap kekuasaan/kewenangan yang oleh hukum diberikan kepada subyek hukum lain/tertentu supaya ia berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu atau memberi sesuatu, hak ini timbul akibat

³⁹*Ibid.*

⁴⁰*Ibid.*

terjadinya perikatan. Hak Relatif (nisbi) terdiri dari Hak publik relatif, hak keluarga relatif dan hak kekayaan relatif.

Hak Kekayaan Relatif merupakan semua hak kekayaan yang bukan hak kebendaan atau barang ciptaan manusia, hak ini hanya dapat dijalankan terhadap orang tertentu (bukan *droit de suite*) atau disebut juga dengan perutangan (*verbintenis*) menurut Hofman van Opstal sebagaimana dikutip Chainur Arrasjid,⁴¹ perutangan itu harus dirumuskan sebagai suatu pertalian menurut hukum kekayaan antara dua pihak yang memberi kekuasaan/kewenangan pihak yang satu untuk menagih kepada pihak yang lain agar berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu atau memberi sesuatu, sedangkan pihak yang lain tersebut wajib melakukan dan bertanggungjawab atas apa yang ditagih kepadanya.

2. Teori Kemanfaatan

Dalam upaya menguatkan argumentasi Penulis dalam menjawab permasalahan dalam tesis ini, maka selain menggunakan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M Hadjon, Penulis juga menggunakan pula teori kemanfaatan dari Jeremy Bentham. Teori ini Penulis gunakan oleh karena salah satu tujuan dari diaturnya tentang lelang yang terdapat dalam PMK RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah selain memberikan kepastian hukum terhadap para pihak, juga memberikan manfaat pula bagi semua pihak, khususnya terhadap Pejabat Lelang Kelas II, yaitu mencegah terjadinya sengketa di masa akan datang.

⁴¹Chainur Arrasjid, *Op.Cit.* hlm. 290.

Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan dan hukum merupakan salah satu alatnya.

Salah seorang tokoh aliran utilitas adalah Jeremy Bentham (1748-1832) yakni seorang filsuf, ekonom, yuris, dan reformer hukum, yang memiliki kemampuan untuk memformulasikan prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai utilitarianism atau madzhab utilitis. Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (1789).

Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan. Aliran utilitas menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat.⁴²

Aliran utilitas memasukkan ajaran moral praktis yang menurut penganutnya bertujuan untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin warga masyarakat. Bentham

⁴² Bernard L. Tanya, dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013), hlm. 83.

berpendapat, bahwa negara dan hukum semata-mata ada hanya untuk manfaat sejati, yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat. Akan tetapi, konsep utilitas pun mendapatkan kritikan tajam seperti halnya yang dialami oleh nilai pertama di atas, sehingga dengan adanya kritik-kritik terhadap prinsip kemanfaatan hukum tersebut, maka John Rawls, mengembangkan sebuah teori baru yang menghindari banyak masalah yang tidak terjawab oleh utilitarianism. Teori kritikan terhadap utilitas dinamakan teori Rawls atau *justice as fairness* (keadilan sebagai kejujuran).

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang memberi pemahaman terhadap permasalahan norma yang dialami oleh ilmu hukum dogmatif dalam kegiatannya mendeskripsikan norma hukum, merumuskan norma hukum (membentuk peraturan perundang-undangan), dan menegakkan norma hukum (praktik yudisial).⁴³ Melalui penelitian hukum normatif, maka Penulis akan menguraikan atau menggambarkan secara rinci, sistematis, menyeluruh dan mendalam tentang landasan pemikiran tentang perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia.

⁴³I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 84.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Dalam penelitian untuk kegiatan akademis, Penulis perlu mencari *ratio legis* dan dasar ontologis lahirnya suatu undang-undang. Dasar ontologis dapat ditemukan pada Penjelasan Umum suatu perundang-undangan, yaitu berupa penjelasan tentang untuk apa peraturan tersebut dibentuk, mengapa, dan sebagainya, sedangkan *ratio legis* dapat dilihat dengan menguji validitas peraturan tersebut berdasarkan waktu, tempat, dan tingkat. Kedua hal inilah yang perlu dicari dan ditemukan Penulis.⁴⁴ Berdasarkan hal tersebut, maka Penulis akan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isi hukum yang sedang ditangani, yaitu perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah terbagimenjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan (kontrak, konvensi, dokumen

⁴⁴Peter MahmudMarzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 93.

hukum, dan putusan hakim).⁴⁵Bahan hukum primer yang menjadi pengikat/landasan hukumnya dalam penelitian ini seperti:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
 - 4) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
 - 5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti bahan yang berupa buku-buku, harian/majalah dan karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan pelaksanaan lelangobjek jaminan fidusia.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder seperti kamus-kamus hukum, ensiklopedia, dan bibliografi.

4. Teknik Pengumpulan Bahan

Teknik pengumpulan bahan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu dengan penelitian kepustakaan (*library research*). Dalam penelitian kepustakaan ini yang dilakukan adalah mempelajari dan membaca buku-buku, majalah, media cetak yang mengulas mengenai hukum tentang pelaksanaan

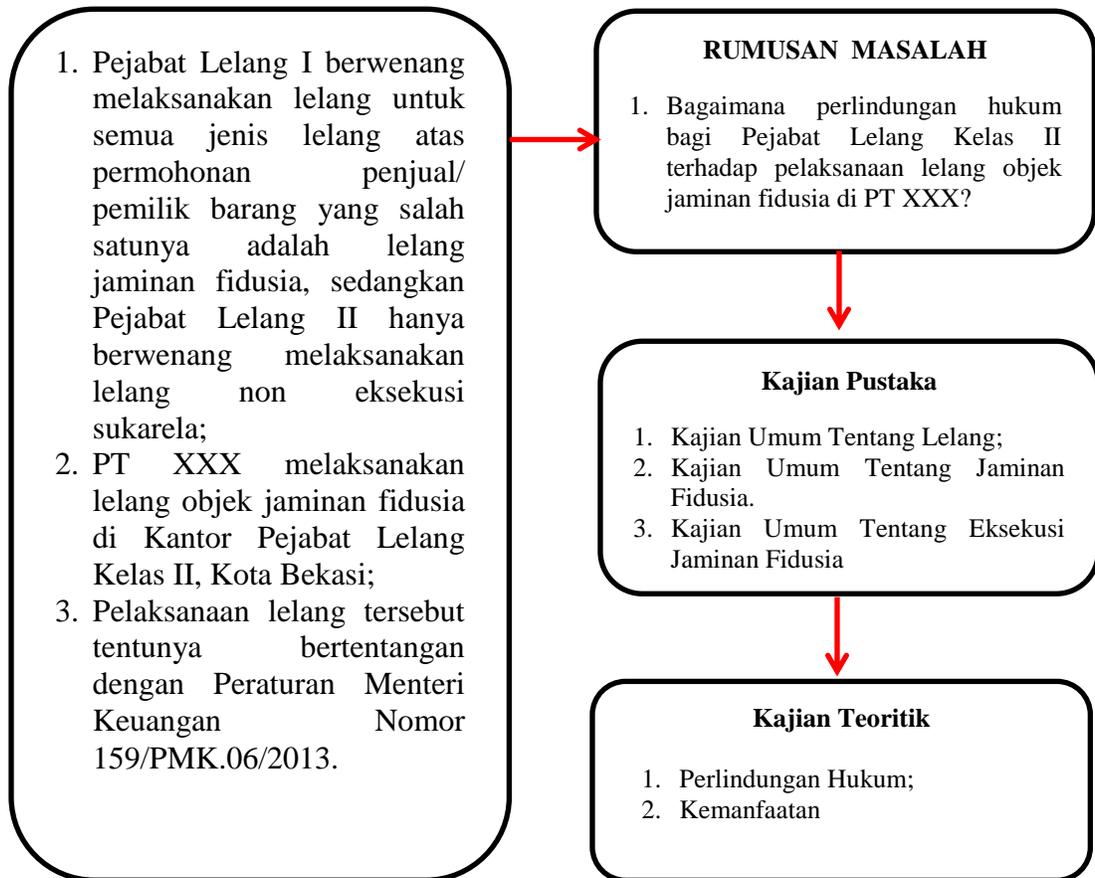
⁴⁵Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*,(Bandung: Alumni, 2005),hlm. 82.

lelang objek jaminan fidusia, sehingga bahan tersebut dapat terkait dengan bahan bacaan yang berhubungan dengan penelitian ini.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh kemudian diuraikan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis. Data yang telah diuraikan tersebut, dianalisis dengan alur pikir deduktif untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dan ditarik kesimpulan, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus untuk menggambarkan mengenai perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia.

H. Desain Penelitian



I. Sistematika Penulisan

Untuk lebih memudahkan mengikuti uraian proposal tesis ini, maka disusun menurut urutan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I, merupakan gambaran singkat yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan, Tinjauan Pustaka, Kerangka Teoretis, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada Bab II, introduksi teori ini berisi mengenai landasan teori-teori yang menjadi dasar dalam penelitian ini, yaitu meliputi Lelang, Jaminan Fidusia, Eksekusi Jaminan Fidusia.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada Bab III berisi uraian hasil penelitian dan juga analisis permasalahan tentang perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia.

BAB IV PENUTUP

Pada bab IV, berisi tentang Kesimpulan dan Saran.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*.⁴⁶ Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.⁴⁷

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan sebagai berikut:

“Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang, sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.”⁴⁸

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).”⁴⁹

⁴⁶Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 237.

⁴⁷ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 19.

⁴⁸ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988), hlm. 510.

⁴⁹*Ibid.*

Kemudian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, diberikan pengertian istilah “perlelangan” sebagai berikut:

“Perlelangan adalah penjualan dengan jalan lelang. Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).”⁵⁰

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 sebagaipembeli barang lelang setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.”⁵¹

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 penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.”⁵²

Dari berbagai pengertian di atas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum secara tawar-menawar dihadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ M. Marwan dan Jimmy R, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, (Surabaya: Reality Publisher, 2009), hlm. 403.

⁵² *Ibid.*

“tender”. Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum dihadapan juru lelang.

Secara yuridis istilah lelang sebagai “penjualan di muka umum” dipergunakan 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:

“Penjualan umum (*openbare verkoping*) 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.”⁵³

Secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana 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 usahapengumpulan peminat atau calon pembeli’

⁵³Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*, (Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2007), hlm. 6.

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 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 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.⁵⁴

2. Jenis Lelang

Jenis Lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan di lelang. Sifat lelang di tinjau dari sudut sebab barang di lelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁵

Lelang non eksekusi adalah lelang selain lelang eksekusi yang meliputi lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela. Sifat lelang di tinjau dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan

⁵⁴ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 21.

⁵⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit.*, hlm. 56.

dilelang, dibedakan antara lelang yang sifatnya wajib, yang menurut peraturan perundang-undangan wajib melalui Kantor Lelang dan lelang yang sifatnya sukarela atas permintaan masyarakat. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah dan kekayaan negara yang dipisahkan sesuai peraturan yang berlaku. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan untuk menjual barang miliknya.

a. Lelang Yang Bersifat Eksekusi dan Wajib

1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang eksekusi PUPN adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/ DJKN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.

2) Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA)

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan.

3) Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk negara, termasuk dalam kaitan itu adalah lelang eksekusi Pasal 45 KUHAP yaitu lelang barang bukti yang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.⁵⁶

4) Lelang sita pajak

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan hutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah.⁵⁷ Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak

⁵⁶ Barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang rampasan adalah lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk negara. Dalam lelang barang rampasan pemohon lelang sekaligus sebagai penjual adalah Kepala Kejaksaan Negeri, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kejaksaan mengenai pelelangan/penjualan barang rampasan. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHAP). Lelang atas barang bukti sitaan telah disita yang sifatnya cepat rusak/busuk dan biaya penyimpanan tinggi, maka Kejaksaan Negeri yang menangani perkara memohon lelang ke Kantor Lelang. Lelang barang bukti sitaan memerlukan izin dari Ketua Pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara.

⁵⁷ Dalam praktek, lelang sita pajak lebih senng semacam *shock therapy* bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Pada umumnya, wajib pajak segera membayar hutang pajak setelah pengumuman lelang. Lelang dalam hal ini menunjang fungsi *budgetair* dari pajak. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000, mengatur bahwa sepanjang tidak tegas dikecualikan, semua harta Penanggung Pajak dapat disita sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Peraturan Pemerintah Nomor 136 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan Yang Dikecualikan Dari Penjualan Secara Lelang. Dalam Rangka Penagihan Dengan Surat Paksa mengatur, bahwa terdapat barang sitaan yang tidak mungkin dijual secara lelang, seperti uang tunai, deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro dan bentuk lain yang disamakan dengan itu, obligasi, saham atau surat berharga lainnya, piutang dan penyertaan modal pada perusahaan lain.

Dengan Surat Paksa sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000.

5) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (Barang tak Bertuan)

Lelang barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara. Direktorat Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.⁵⁸

⁵⁸ Pengurusan lelang barang yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Bea dan Cukai, menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 39/PMK.04/2014 tentang Tata Cara Penyelesaian Barang Kena Cukai dan Barang-Barang Lain Yang Dirampas Untuk Negara Atau Yang Dikuasai Negara:

1. Barang yang dinyatakan tidak dikuasai, adalah:
 - a. Barang yang tidak dikeluarkan dan tempat penimbunan sementara yang berada di dalam area pelabuhan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak penimbunannya;
 - b. Barang yang tidak dikeluarkan dan Tempat Penimbunan Sementara yang berada di luar area pelabuhan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak penimbunannya;
 - c. Barang yang tidak dikeluarkan dan Tempat Penimbunan Benikat yang telah dicabut izinnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak pencabutan ijin, atau;
 - d. Barang yang dikirim melalui pos;
 - 1) yang ditolak si alarnat atau orang yang dituju dan tidak dapat dikirim kembali kepada pengirim di luar Daerah Pabean;
 - 2) dengan tujuan luar daerah Pabean yang diterima kembali karena ditolak atau tidak dapat disampaikan kepada alamat yang dituju, tidak diselesaikan oleh pengirim dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya pemberitahuan dari kantor pos.
2. Barang yang dikuasai negara adalah:
 - a. Barang yang dilarang atau dibatasi untuk diimpor atau diekspor yang tidak diberitahukan atau diberitahukan secara tidak benar dalam pemberitahuan Pabean;
 - b. Barang dan atau sarana pengangkut yang dicegah oleh Pejabat Bea dan Cukai, atau;
 - c. Barang dan atau sarana pengangkut yang ditinggalkan di Kawasan Pabean oleh pemilik yang tidak dikenal.
3. Barang yang jadi milik negara adalah:

6). Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada Pemegang Hak tanggungan Pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cidera janji. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan didasarkan Pasal 6 UUHT.

7) Lelang eksekusi fidusia

Lelang eksekusi fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cidera janji, sebagaimana diatur Undang-Undang Fidusia. Parate eksekusi Fidusia, kreditor tidak perlu meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang dilkat fidusia, jika debitur cidera janji.⁵⁹

-
- 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 pemiliknyanya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak disimpan di Tempat Penimbunan Pabean;
 - c. Barang 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 atau
 - f. Barang dan atau sarana pengangkut yang berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dinyatakan dirampas untuk negara.

⁵⁹ Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia mengatur: Apabila debitur cidera janji, eksekusi terhadap barang yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial.
- b. Penjualan barang 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.

b. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/pemerintah daerah adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara, termasuk dalam pengertian barang milik/dikuasai negara adalah aset pemerintah pusat/daerah, ABRI maupun sipil. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaanya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan.⁶⁰

c. Lelang Sukarela

1) Lelang sukarela/swasta

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan lelang ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang-barang milik kedutaan/korps diplomatik, lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, lelang sukarela yang diadakan oleh Balai Lelang.

Berdasarkan Pasal 29 ayat (1), dalam hal debitor/Pemberi Fidusia cidera janji dimungkinkan pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang dicantumkan dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, langsung melalui lelang tanpa fiat eksekusi pengadilan. Lihat Sutan Remy Sjahdeini, "Komentaris Pasal demi Pasal Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia", *Jurnal Hukum Bisnis*, (Volume 10: 2000), hlm. 39.

⁶⁰ Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Penjualan benda milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang, kecuali dalam hal-hal tertentu. (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah. INPRES Nomor 9 tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindahtanganan Barang-Barang yang dimiliki/dikuasai Negara, mengatur barang milik/kekayaan negara/daerah harus dijual secara lelang.

2) Lelang sukarela BUMN (Persero)

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika Persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

Sampai saat ini di Indonesia penjualan secara lelang masih terkesan hanya sebagai sarana untuk melaksanakan keputusan dan eksekusi, baik yang berdasarkan peraturan perundang-undangan maupun keputusan instansi/PUPN. Padahal lelang eksekusi dan penjualan barang milik pemerintah tersebut hanya merupakan salah satu jenis lelang dari sekian banyak jenis lelang yang ada.

Dari jenis-jenis lelang tersebut di atas, diberikan perhatian yang lebih terhadap jual beli melalui lelang atas barang eksekusi PUPN, eksekusi PN, eksekusi Hak tanggungan yang sering menimbulkan gugatan terhadap pelaksanaan lelang karena adanya karakter:

- a) Barang objek lelang merupakan jaminan kebendaan dalam hubungan perjanjian kredit.
- b) Barang dijual oleh lembaga/instansi yang bertindak sebagai selaku kuasa Undang-Undang dari penjual, yaitu PUPN atau Pengadilan.
- c) Barang dijual dengan terpaksa, tanpa penguasaan fisik oleh penjual. Barang objek lelang pada umumnya dikuasai oleh pemilik barang selaku debitor, debitor harus menyerahkan secara paksa kepada pembeli.

3. Prosedur Lelang

Adapun prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut prosedur persiapan lelang/pra lelang, saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan. Prosedur pelaksanaan lelang dapat dibagi dalam 3 (tiga) tahap, yaitu:

a. Tahap pra lelang/persiapan lelang;

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan. Pada tahap persiapan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung (sesuai Pasal 20 *Vendu Reglement*).
- 2) Kepala Kantor/pejabat lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang.

Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangan berkas. Jika dokumen persyaratan yang ada ternyata masih diragukan kebenarannya, pejabat lelang harus menyelesaikannya terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang.

- 3) Kepala kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal dan pukul serta tempat lelang yang ditujukan kepada penjual.
- 4) Penjual mengumumkan lelang
- 5) Kepala Kantor Lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang.
- 6) Kepala Kantor Lelang memintakan Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

Peserta lelang menyetorkan uang jaminan (jika dipersyaratkan) ke rekening Kantor Lelang atau langsung ke Kantor Lelang, sesuai pengumuman.

b. Tahap pelaksanaan lelang;

Tahap Pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, penunjukan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.

- 2) Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual dan pejabat lelang. Pertanyaan yang mengenai barang dijawab oleh penjual, sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lainnya dijawab oleh pejabat lelang.
- 3) Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang.
- 4) Cara penawaran.
 - a) Penawaran lisan dilakukan dengan cara:
 - 1) Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.
 - 2) Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh pejabat lelang.
 - 3) Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang.
 - b) Penawaran tertulis dilakukan dengan cara:
 - 1) Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.
 - 2) Setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.

- 3) Pejabat lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
- 4) Pejabat Lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.
- 5) Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
- 6) Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak terjual.
- 7) Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang.

c. Tahap pasca lelang.⁶¹

Setelah proses penawaran lelang selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap. Pembeli turut menandatangani risalah lelang, tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Pembayaran harga lelang. Waktu pembayaran menurut ketentuan 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Bea lelang pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2013. Atas pembayaran tersebut Pembeli lelang berdasarkan bukti pelunasan yang diterbitkan Kantor lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya ke Penjual.
- 2) Penyetoran hasil lelang. Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea Lelang, Uang miskin, Pajak Penghasilan disetor ke Kas Negara, sedang harga lelang dikurang Bea Lelang penjual disetorkan kepada penjual.
- 3) Pembuatan risalah lelang. Pejabat lelang membuat risalah lelang berupa minut, salinan, petikan dan grosse risalah lelang. Pejabat Lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi

⁶¹Purnama T Sianturi, *Op.Cit.*, hlm. 84.

lelang. Petikan risalah lelang khusus barang tetap diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- 4) Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang. Uang jaminan lelang dari peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang/pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyeter yang bersangkutan selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

4. Penyerahan Barang Dalam Lelang

Tahap perjanjian kebendaan (*zakelijk*) atau *levering* atau penyerahan pada penjualan lelang adalah saat beralihnya kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan barang, peraturan lelang tidak ada mengatur, karenanya berlaku ketentuan hukum umum atau KUHPerdara tentang penyerahan barang.⁶²

Pasal 1474 KUHPerdara, penjual memiliki kewajiban untuk memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya, dan menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli. Berdasarkan klausul risalah lelang, ketentuan KUHPerdara, kedudukan penjual sebagai berikut:

⁶²*Ibid.*, hlm. 113.

- a. Penjual mempunyai tanggung jawab menyerahkan barangnya dan menanggungnya (Pasal 1474 KUHPerdara), sehingga bertanggung jawab atas kebenaran atau atas cacat tersembunyi barang yang dilelang.
- b. Tanggung jawab tersebut dikecualikan dengan alasan.

Klausul risalah lelang telah mengatur ‘kekurangan dan kerusakan yang terlihat’, ‘kekurangan dan kerusakan yang tidak terlihat’ dan ‘cacat tidak mengakibatkan pembatalan penjualan’, dan Pasal 1506 KUHPerdara memungkinkan diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

Lelang sebagai jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual. Lelang sebagai alas hak (*rehtstitel*) berupa perjanjian konsensuil, obligatoir; untuk menjadi dasar perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) atau *levering*. Sahnya suatu penyerahan dalam lelang lebih tepat menggunakan ajaran abstrak, yang harus ditafsirkan bahwa untuk sahnya penyerahan itu tidak perlu adanya titel yang nyata cukup asal ada titel anggapan saja, cukup adanya *putatieve titel*. Adapun alasan karena dalam lelang yang berwenang menguasai benda bukan pemilik, melainkan kreditor yang mempunyai hak untuk menyita harta debitor, bahkan wenang menguasai berada pada lembaga eksekusi seperti PN/PUPN.

Sahnya alas hak atau peristiwa hukurn yang dilakukan kuasa Undang-Undang dari penjual adalah sah berdasarkan titel anggapan atau *putatieve titel*. Dalam lelang, yang diserahkan penjual kepada pembeli lelang ialah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata melalui penyerahan

nyata (*feitelijke levering*) maupun secara yuridis (*juridische levering*), dengan kata lain, hal yang dialihkan penjual kepada pembeli.⁶³

- a. barang objek jual beli (*property*) ; dan
- b. hak kebendaan yang melekat pada barang itu.

Penyerahan atas barang bergerak dalam lelang dilakukan pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata melalui penyerahan nyata (*feitelijke levering*), dengan cara penyerahan fisik dan kebendaan tersebut dari penjual dan pembeli, sesuai dengan prinsip *bezit* atas kebendaan bergerak pada Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdota.

Penyerahan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian sebelum penyerahan terlebih dahulu ada peristiwa perdata berupa perjanjian antara penjual dan pembeli dalam wujud jual beli yang bertujuan mengalihkan hak milik tersebut.⁶⁴ Untuk barang tidak bergerak penyerahan

⁶³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), hlm. 180. Selanjutnya dalam Hukum Eropa Kontinental, dikenal istilah transfer dan *levering*. Transfer berarti pemindahan, sedangkan *levering* berarti bukan saja sebagai pemindahan tetapi juga mencakup penyerahan dan peralihan. Dalam terminologi hukum *Anglo Saxon*, kata transfer diartikan sebagai *an act of the parties, by which the title to property is conveyed from one person to another*. Berdasarkan uraian tersebut penyerahan hak merupakan perbuatan hukum untuk memberikan hak secara kepercayaan, sedangkan peralihan hak adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atau pergantian hak dari satu keadaan/orang tertentu kepada keadaan lain/orang lain. Peralihan hak dapat meliputi perbuatan hukum menjual, menyewakan, menjaminkan dan sebagainya.

⁶⁴ Subekti menyatakan dalam Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis itu:

- a. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 KUHPerdota).
- b. Penyerahan barang tidak bergerak dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834 —27).
- c. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara sendiri. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada Si berutang (akta “cessie”, Pasal 613). Lihat R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), hlm. 79.

nyata (*feitelijke levering*) dilakukan pembeli lelang, dengan memintakan penyerahan nyata dari termohon eksekusi/debitor yang menguasai objek lelang. Jika tidak dapat dilakukan penyerahan nyata secara damai, maka dilakukan eksekusi riil atas barang yang dilelang, Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG berbunyi: “Jika pihak tereksekusi (orang yang barangnya dijual lelang) enggan meninggalkan barang yang tidak bergerak, Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang yang menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri memerintahkan tereksekusi beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang yang dijual, jika perlu dengan bantuan polisi.

Eksekusi riil atau pengosongan merupakan satu kesatuan dengan pelelangan, sesuai asas eksekusi riil dalam penjualan lelang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang, artinya sesudah penjualan lelang selesai dengan ditetapkannya pembeli lelang yang sah, pihak pemilik (tereksekusi) tidak meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumah itu, undang-undang memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan untuk memerintahkan eksekusi riil berupa perintah pengosongan dan jika perlu dengan bantuan kepolisian, sehingga perintah eksekusi riil (pengosongan) merupakan tindak lanjut yang tidak terpisah dari eksekusi penjualan lelang. Perintah eksekusi riil tidak memerlukan proses gugatan.

5. Tanggung Jawab Kantor Lelang/Pejabat Lelang Atas Penjualan Yang Dilakukan Dihadapannya

Klausul risalah lelang yang berhubungan dengan tanggung jawab Kantor lelang berbunyi:

- a. Kantor lelang/Pemerintah tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan resiko pembeli. Klausul tersebut mencerminkan pemerintah melepaskan tanggung-jawab dari keadaan fisik maupun keadaan hukum barang yang dijual.
- b. Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli oleh mereka bilamana terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.

Klausul tersebut menyatakan bahwa ‘kekurangan dan kerusakan yang terlihat’, ‘kekurangan dan kerusakan yang tidak terlihat’ dan ‘cacat lainnya’ bukanlah tanggung jawab Kantor Lelang. Klausul-klausul tersebut seakan-akan merugikan pembeli lelang, terutama yang tidak melakukan pemeriksaan barang sebelum membeli atau yang awam terhadap penjualan lelang. Isi

klausul tersebut menyatakan pejabat lelang tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan waktu penjualan, semuanya resiko pembeli atau keterangan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (pembeli dan penjual).

Sebenarnya faktor kehati-hatian juga dilakukan oleh pejabat lelang, karena untuk kejelasan objek lelang, Kepala Kantor selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah dilelang, wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah yang akan dilelang).⁶⁵ Kepala Kantor Lelang wajib menolak melaksanakan lelang apabila mengenai tanah yang sudah didaftar kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali lelang eksekusi lelang.

B. Jaminan Fidusia

Fidusia berasal dari kata 'fiduciair' yang berarti 'secara kepercayaan', ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh suatu pihak kepada yang lain bahwa apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan

⁶⁵ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilelang di muka umum, Kepala Kantor Lelang harus meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan tentang tanah yang akan dilelang. Demikian juga Pasal 7 Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002, mengatur:

- (1) Setiap pelaksanaan lelang tanah dan atau tanah dan bangunan dilengkapi dengan surat keterangan dari kantor pertanahan setempat.
- (2) Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Setempat, Surat keterangan dari lurah/kepala desa yang menerangkan status kepemilikan dan berdasarkan surat keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Kantor Lelang meminta Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

Bila atas tanah bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat, maka SKT akan menjelaskan, bahwa sebidang tanah hak, terdaftar atas nama, letak tanah di jalan, RT/RW, kelurahan/desa, kabupaten/kota, propinsi luas, gambar situasi/surat ukur, luas, tanda bukti hak/surat hak tanah, pembebanan hak. Dalam SKT tercatat adanya pembebanan hak tanggungan, jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan.

milik, sebenarnya ke dalam (intern) hanya suatu jaminan saja untuk suatu utang.⁶⁶

Pengertian ini mengandung arti bahwa yang terjadi adalah hanya pengalihan kepemilikan atas benda yang didasari oleh kepercayaan mengingat benda itu tidak diserahkan kepada kreditur melainkan tetap dipegang debitur. Namun demikian dengan adanya pengalihan ini, status benda itu hak miliknya adalah berada di tangan kreditur, bukan lagi ditangan debitur meskipun debitur menguasai benda itu. Dengan adanya pengalihan tersebut, maka posisi benda menjadi benda dengan jaminan fidusia.

Fidusia merupakan lembaga jaminan yang sudah lama dikenal dalam masyarakat Romawi yang berakar dari hukum kebiasaan, kemudian lahir dalam yurisprudensi dan sekarang ini diformalkan dalam Undang-Undang. Fidusia adalah lembaga yang berasal dari sistem hukum perdata barat yang eksistensi dan perkembangannya selalu dikaitkan dengan sistem civil law.⁶⁷

Pada saat hukum Romawi diresepsi oleh hukum Belanda, lembaga fidusia tidak turut diambil alih, oleh karena itu tidak mengherankan bahwa fidusia sebagai lembaga jaminan tidak terdapat dalam *Burgelijk Wetboek* (BW). Dengan berkembangnya gadai dan hipotik, lembaga fidusia yang berasal dari Romawi ini tidak populer dan tidak digemari lagi hilang dari lalu lintas perkreditan.⁶⁸ Namun demikian setelah sekian lama praktek jaminan fidusia tidak lagi digunakan, pada

⁶⁶ A.Hamzah dan Senjun Manullang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya Di Indonesia*, (Jakarta: Indhill Co., 1987), hlm. 11.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ *Ibid.*

abad ke-19 di Eropa terjadi kelesuan ekonomi akibat kemerosotan hasil panen, sehingga semua perusahaan-perusahaan pertanian membutuhkan modal, sementara lembaga hipotik tidak dapat diandalkan sebab para petani mempunyai luas tanah yang sangat terbatas untuk dapat dijadikan jaminan hutang. Di sisi lain agar petani dapat mengambil kreditnya pihak perbankan juga meminta jaminan lain dalam bentuk gadai, akan tetapi para petani tidak dapat menyerahkan barang-barangnya karena dibutuhkan untuk proses produksi pertanian, disisi lain pihak bank juga tidak membutuhkan barang-barang tersebut untuk diserahkan kepada pihak bank sebagai jaminan hutang.⁶⁹

Konsekuensi dari statisnya sektor hukum perkreditan dan lembaga jaminan tersebut melahirkan upaya-upaya untuk mencari jalan keluar dan terobosan secara yuridis, maka di Belanda mulailah dihidupkan kembali konstruksi hukum pengalihan hak kepemilikan secara kepercayaan atas barang-barang bergerak sebagaimana telah dipraktekkan oleh masyarakat Romawi yang dikenal dengan *fiducia cum ceditore*.

Pengakuan terhadap eksistensi jaminan fidusia bermula dari adanya yurisprudensi melalui putusan pertamanya tentang fidusia dalam perkara yang dikenal dengan nama *Bier Brouwrij Arrest* tanggal 25 Januari 1929 yang menyatakan bahwa jaminan fidusia tidak dimaksudkan untuk menyelundupkan/menggagalkan tujuan-tujuan yang hendak dicapai oleh undang-undang dengan secara tidak pantas.

⁶⁹Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia (Seri Hukum Bisnis)*, Cet. II, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 7.

Sistem hukum Indonesia mempunyai hubungan yang erat dengan hukum Belanda karena adanya pertautan sejarah yang didasarkan kepada asas konkordansi (*concordantie beginsel*).⁷⁰ Seperti halnya di Belanda, keberadaan fidusia di Indonesia juga diakui oleh yurisprudensi berdasarkan keputusan *Hooggerrecht* (HGH) tanggal 18 Agustus 1932 dalam kasus sebagai berikut:

”Pedro Clignent meminjam uang dari *bataafsche Petroeum Maatschapji* (BPM) dengan jaminan hak milik atas sebuah mobil berdasarkan kepercayaan. Clignent tetap menguasai mobil itu atas dasar perjanjian pinjam pakai yang akan berakhir jika Clignent lalai membayar utangnya dan mobil tersebut akan diambil BPM.

Ketika Clignent benar-benar tidak melunasi utang-utangnya pada waktu yang ditentukan, BPM menuntut penyerahan mobil dari Clignent, namun ditolaknya dengan alasan perjanjian yang dibuat tidak sah. Menurut Clignent perjanjian yang ada adalah gadai, tetapi karena barang gadai dibiarkan tetap dalam kekuasaan debitur maka gadai tersebut menjadi tidak sah sesuai dengan Pasal 1152 ayat (2) BW. dalam putusannya HGH menolak alasan Clignent bukanlah gadai, melainkan penyerahan hak milik secara kepercayaan atau fidusia yang telah diakui oleh Hoogeraad dalam *Bierbrouwerij Arrest*, Clignent diwajibkan untuk menyerahkan jaminan itu kepada BPM.⁷¹

Dalam perjalanannya, fidusia telah mengalami perkembangan yang cukup berarti. Perkembangan itu misalnya menyangkut kedudukan para pihak. Pada zaman Romawi dulu, kedudukan penerima fidusia adalah sebagai pemilik atas barang yang difidusiakan, akan tetapi sudah diterima bahwa penerima fidusia hanya sebagai pemegang jaminan saja.

Tidak hanya sampai disitu, perkembangan selanjutnya juga menyangkut kedudukan debitur, hubungannya dengan pihak ketiga dan mengenai objek jaminan fidusia. Mengenai objek jaminan fidusia ini, Hoogeraad Belanda

⁷⁰C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1982), hlm. 198

⁷¹*Ibid.*

maupun Mahkamah Agung Indonesia secara konsekuen berpendapat bahwa fidusia hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang bergerak saja. Namun pada praktek kemudian orang juga melakukan fidusia terhadap barang tidak bergerak, apalagi sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UU No 5 Tahun 1960) perbedaan antara bergerak dengan tidak bergerak menjadi kabur karena undang-undang tersebut menggunakan pembedaan berdasarkan tanah dan bukan tanah.⁷²

Dengan lahirnya Undang-Undang Jaminan Fidusia meliputi benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan hak-hak atas tanah yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

1. Prinsip-Prinsip Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia sesuai Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.

Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, pembentuk Undang-Undang tidak mencantumkan secara tegas asas-asas hukum jaminan fidusia yang menjadi fundamen dari pembentukan norma hukumnya. Oleh karena itu untuk menemukan asas-asas hukum jaminan fidusia dicari dengan jalan menelaah

⁷²*Ibid.*

Pasal demi Pasal dari Undang-Undang Jaminan Fidusia tersebut.⁷³ Adapun asas pokok dalam Jaminan Fidusia, yaitu:

a. *Asas Spesialitas atas Fixed Loan*

Asas ini ditegaskan dalam Pasal 1 dan 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Objek jaminan fidusia merupakan agunan atau jaminan atas pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Oleh karena itu, objek jaminan fidusia harus jelas dan tertentu pada satu segi, dan pada segi lain harus pasti jumlah utang debitur atau paling tidak dipastikan atau diperhitungkan jumlahnya (*verrekeningbaar, deductable*).

b. *Asas asscesoir*

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia, jaminan fidusia adalah perjanjian ikutan dari perjanjian pokok (*principal agreement*). Perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang, dengan demikian keabsahan perjanjian jaminan fidusia tergantung pada perjanjian pokok, dan penghapusan benda objek jaminan fidusia tergantung pada penghapusan perjanjian pokok.

c. *Asas Droit de Suite*

Menurut Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia dinyatakan Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun berada, kecuali keberadaannya

⁷³J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 18.

pada tangan pihak ketiga berdasarkan pengalihan hak atas piutang atau cessie berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara. Dengan demikian, hak atas jaminan fidusia merupakan hak kebendaan mutlak atau *in rem* bukan hak *in personam*.

d. Asas Preferen (*Droit de Preference*)

Pengertian Asas Preferen atau hak didahulukan ditegaskan dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu memberi hak didahulukan atau diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain untuk mengambil pemenuhan pembayaran pelunasan utang atas penjualan benda objek fidusia. Kualitas hak didahulukan penerima fidusia, tidak hapus meskipun debitur pailit atau dilkuidasi sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia.

2. Benda Jaminan Fidusia

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan, benda dalam dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor.⁷⁴ Namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, yang dapat menjadi objek jaminan fidusia diatur dalam Pasal 1 ayat (4), Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, benda-benda yang menjadi objek jaminan fidusia adalah:⁷⁵

⁷⁴*Ibid.*

⁷⁵*Ibid.*

- a. Benda yang berwujud, yaitu kebendaan yang dapat dilihat dengan mata dan penyerahan diraba dengan tangan. Misalnya kendaraan transportasi, kendaraan alat berat, dan lain-lain.
- b. Benda yang tidak berwujud, yaitu benda yang timbul dari hubungan hukum tertentu atau hasil perdata. Misalnya saham, hak cipta, dan lain-lain.
- c. Benda yang terdaftar, yaitu benda yang dibuktikan dengan tanda pendaftaran atau sertifikat atas nama pemiliknya, sehingga mudah dikontrol pemilikannya, pengaruhnya terhadap kepentingan umum, kewajiban pemiliknya untuk membayar pajak, serta kewajiban masyarakat untuk menghormati hak milik orang lain. Misalnya adalah kendaraan bermotor, kapal, perusahaan, hak cipta, hak paten.
- d. Benda tidak terdaftar, yaitu benda tidak atas nama, umumnya benda bergerak yang tidak sulit pembuktian pemiliknya, karena berlaku asas “yang menguasai dianggap sebagai pemiliknya”. Disamping itu, tidak begitu berpengaruh/berbahaya bagi kepentingan umum dan tidak begitu berpengaruh bagi pemiliknya untuk membayar pajak.⁷⁶ Misalnya lukisan, barang antik, mesin pabrik, perhiasan.
- e. Benda bergerak, yaitu benda yang sifatnya dapat dipindahkan, misalnya lukisan, kendaraan bermotor, barang antik, mesin pabrik, perhiasan.
- f. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan ataupun hipotek, yaitu benda yang sifatnya tidak dapat dipindah-pindahkan,

⁷⁶ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Kebendaan Pada Umumnya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2003), hlm. 36.

misalnya mesin-mesin yang dipasang di pabrik, sebagaimana diatur dalam Pasal 507 KUHPerdara.

Arti yang dimaksud dengan bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan disini dalam kaitannya dengan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Selain daripada itu, yang menjadi pemberi fidusia adalah orang perorang atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia, sedangkan penerima fidusia adalah orang atau perorangan yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

C. Eksekusi Jaminan Fidusia

Dalam hal terjadi debitur wanprestasi atau cedera janji di dalam perjanjian jaminan fidusia, maka dapat dilakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Menurut Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, pengeksekusian dapat dilakukan dengan cara antara lain:

1. Melalui Titel Eksekutorial

Pelaksanaan title eksekutorial dalam mengeksekusi objek jaminan Fidusia, yaitu didasarkan adanya irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada sertifikat jaminan fidusia. Adanya irah-irah tersebut berarti sertifikat jaminan fidusia memiliki kekuatan eksekutorial, ini berarti memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur penerima fidusia untuk melakukan eksekusi benda jaminan fidusia yang dijadikan jaminan hutang oleh debitur pemberi jaminan fidusia.

Berdasarkan irah-irah itulah yang kemudian mensejajarkan kekuatan akta tersebut dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Karena akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan, maka pelaksanaannya atau eksekusi jaminan fidusia dilakukan secara fiat eksekusi yaitu lewat suatu penetapan pengadilan. Kreditur mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan agar dilaksanakan eksekusi atas benda jaminan fidusia berdasarkan title eksekutorial sertifikat jaminan fidusia.⁷⁷

2. Pelelangan Umum

Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan atas kekuasaan kreditur penerima fidusia itu sendiri melalui pelelangan umum (kantor lelang) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Eksekusi ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali.

3. Penjualan Di bawah Tangan

Penjualan dibawah tangan dapat dilakukan jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁷⁸

- a. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima fidusia;
- b. Jika dengan penjualan dibawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak;

⁷⁷*Ibid.*

⁷⁸ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 61.

- c. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi fidusia dan atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan;
- e. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis.

Dalam hal beda 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. Hal tersebut berdasarkan pada ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Dalam Pasal 32 Undang-Undang Jaminan Fidusia mengatakan bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 29 dan 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia, dinyatakan batal demi hukum. Dengan kata lain eksekusi benda objek jaminan fidusia yang bertentangan dengan cara-cara yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, batal demi hukum.⁷⁹

⁷⁹*Ibid.*

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Terhadap Fungsi Pejabat Lelang

Dalam penelitian ini, Penulis akan memfokuskan kepada Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana judul dari tesis ini. Pada Pejabat Lelang Kelas II diangkat oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan atas nama Menteri Keuangan. Keputusan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku untuk masa jabatan 5 (lima) tahun sejak tanggal keputusan pengangkatan dan dapat diperpanjang kembali.

Sama halnya dengan Pejabat Lelang Kelas I, sebelum memangku jabatan, Pejabat Lelang Kelas II juga wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya dan dilantik dihadapan dan oleh Kepala Kantor Wilayah yang membawahi Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan, dengan didampingi oleh seorang rohaniawan dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi.

Apabila Pejabat Lelang Kelas II melakukan pelanggaran, maka Pejabat Lelang Kelas II dapat dikenakan sanksi peringatan hingga pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II. Ketentuan mengenai pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II lebih lanjut diatur dalam Pasal 56 sampai dengan Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat.

Pejabat Lelang Kelas II berhenti atau diberhentikan dengan hormat dan jabatannya jika yang bersangkutan:

1. meninggal dunia;
2. mundur 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;
6. telah habis masa jabatan dan tidak diperpanjang.

Pejabat Lelang pada dasarnya bertugas mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan penjualan barang di muka umum secara lelang, baik tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang maupun setelah penyelenggaraan lelang. Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, 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 mengoptimalkan pelaksanaan lelang.
3. Pemimpin Lelang, yaitu Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas, serta berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kelancaran pelaksanaan lelang.

4. Pejabat Umum, yaitu Pejabat yang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dinyatakan bahwa fungsi dari Pejabat Lelang adalah sebagai upaya memberikan keadilan bagi semua pihak, yaitu Pejabat Lelang itu sendiri, penjual dan pembeli lelang. Pejabat Lelang dituntut untuk transparan dalam memberikan informasi terkait pelaksanaan lelang, sehingga 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.

Pengumuman lelang ini bertujuan untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN). Dalam proses pelaksanaan lelang, peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai atau melampaui nilai limit dan barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dan barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.

Pejabat lelang juga dituntut untuk bersikap adil secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Tujuannya adalah 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.

Fungsi terakhir dari Pejabat Lelang adalah untuk memberikan kepastian hukum dimana 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 atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya, sehingga pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

B. Analisis Tentang Jenis-Jenis Lelang

Sebagaimana yang dikemukakan pada BAB II, berdasarkan *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, dapat diketahui berbagai jenis lelang, yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

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);
2. Lelang Eksekusi Pengadilan;
3. Lelang Eksekusi Pajak;
4. Lelang Eksekusi Harta Pailit,
5. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
6. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
7. Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
8. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
9. Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara Bea Cukai;
10. Lelang Barang Temuan;
11. Lelang Eksekusi Gadai;
12. 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.

Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Dalam hal ini termasuk Lelang Noneksekusi 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.

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Dalam hal ini termasuk Lelang Noneksekusi 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.

Berdasarkan 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, 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 diinginkannya.

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 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 pekarangan dan bangunan dengan apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain.

Berdasarkan hal di atas, apabila dikaitkan dengan objek penelitian tesis ini, maka jenis lelang yang paling tepat adalah jenis Lelang Noneksekusi Sukarela. Hal tersebut dikarenakan apabila eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I, maka proses pelelangannya lebih rumit dan tidak efisien oleh karena pada pelaksanaan lelang oleh Pejabat Kelas I, tidak dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk mengadakan pelelangan, sedangkan pada Pejabat Lelang Kelas II, dapat mengadakan pelelangan yang diwakilkan kepada orang yang diberi kuasa untuk mengadakan pelelangan dengan persetujuan pengawas KPKNL.

C. Analisis Tentang Pelaksanaan Lelang di PT XXX

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pelaksanaan Lelang Antara Pejabat Lelang Kelas II dengan PT XXX, diketahui bahwa Pihak Kedua, yaitu PT XXX merupakan perseroan terbatas yang salah satu jenis usahanya adalah pembiayaan konsumen dimana dalam melaksanakan kegiatan usahanya memerlukan jasa pelelangan.⁸⁰ Kemudian Pihak Kedua, yaitu PT XXX menunjuk dan menggunakan jasa Pihak Pertama sebagai Pejabat Lelang Kelas II melakukan pekerjaan pelelangan atas Objek Lelang dengan penawaran secara lisan yang bertujuan untuk mendapatkan pembeli dengan harga tertinggi.

Berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Kerjasama Pelaksanaan Lelang Antara Pejabat Lelang Kelas II dengan PT XXX, Pihak Kedua, yaitu PT XXX akan

⁸⁰ Perjanjian Kerjasama Pelaksanaan Lelang Antara Pejabat Lelang Kelas II dengan PT XXX.

memberikan informasi secara tertulis atas setiap objek lelang yang akan dijual melalui proses lelang yang akan dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II, kemudian Pejabat Lelang Kelas II akan membuat SPK untuk setiap objek lelang yang diserahkan kepada PT XXX.⁸¹

Pejabat Lelang Kelas II akan melaksanakan pelaksanaan lelang pada waktu dan tempat yang disetujui oleh Pejabat Lelang atau KPKNL yang berwenang. Kompensasi atas pelaksanaan jasa lelang terdiri atas *success fee* dan biaya mobilitas Objek Lelang.

Berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Kerjasama Pelaksanaan Lelang Antara Pejabat Lelang Kelas II dengan PT XXX, para pihak menyatakan telah menyatakan memiliki izin yang sah dalam menjalankan usahanya, dan khusus untuk PT XXX menjamin objek lelang bukan merupakan objek sengketa dari pihak manapun dan dapat dijual kepada pihak manapun. Selain daripada itu, PT XXX juga menyatakan segala resiko dari pelanggaran pelaksanaan lelang akan menjadi tanggung jawab sepenuhnya PT XXX.⁸²

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

“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

⁸¹ Pasal 3 Perjanjian Kerjasama Pelaksanaan Lelang Antara Pejabat Lelang Kelas II dengan PT XXX.

⁸² Pasal 8 Perjanjian Kerjasama Pelaksanaan Lelang Antara Pejabat Lelang Kelas II dengan PT XXX.

Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka syarat utama dapat diselenggarakannya lelang objek fidusia pada Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah adanya surat permohonan lelang secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Pada pelaksanaan pelelangan di PT XXX, pada tanggal 14 Februari 2018, PT XXX memberikan kuasa kepada Sdr. DW sebagai Inventory Debt. Head untuk mengajukan Surat Permohonan Lelang Nomor xxx/INV-OPS/MTF/II/2018. Dalam pelaksanaan lelang tersebut, Sdr. DW ditunjuk sebagai penjual.

Berdasarkan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan:

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
- (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Untuk itu, Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang Kelas II. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada

masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Pasal 85 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan:

- (1) Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.
- (2) Risalah Lelang terdiri atas:
 - a. Bagian Kepala;
 - b. Bagian Badan; dan
 - c. Bagian Kaki.
- (3) Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia.
- (4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sebagai bukti pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang, yang dinamakan dengan “risalah lelang”. Risalah lelang tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum seperti tercantum dalam risalah lelang itu. Dengan kekuatan pembuktian risalah lelang yang demikian ini risalah lelang dapat digunakan Pejabat Lelang Kelas II untuk diberikan kepada Kejaksaan atau Pengadilan Negeri sebagai bukti bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.

Dalam pelaksanaan lelang PT XXX, diketahui bahwa Fransiscus Xaverius Tri Sumaryanto, S.H., M.H., sebagai Pejabat Lelang Kelas II telah membuat Risalah Lelang Nomor RL xxx/08/PL.II.7/2018 tanggal 23 Februari 2018 dengan penjual PT XXX. Adanya bukti Risalah Lelang tersebut, maka Fransiscus Xaverius Tri Sumaryanto, S.H., M.H., sebagai Pejabat Lelang Kelas II telah melaksanakan amanat dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga berhak pula mendapatkan perlindungan hukum baik secara preventif maupun represif.

D. Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Fidusia

Pejabat Lelang pada dasarnya bertugas mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan penjualan barang di muka umum secara lelang, baik tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang maupun setelah penyelenggaraan lelang. Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, 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 mengoptimalkan pelaksanaan lelang.
3. Pemimpin Lelang, yaitu Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas, serta berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kelancaran pelaksanaan lelang.
4. Pejabat Umum, yaitu Pejabat yang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

Pejabat lelang di Indonesia dibedakan menjadi 2 jenis yang masing-masing mempunyai kewenangan dan batasan tugas yang berbeda, yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang yang merupakan pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, lelang non eksekusi

sukarela. Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual/ pemilik barang.

2. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan Balai lelang atau penjual/ pemilik barang.

Berdasarkan hal tersebut, maka pada Pejabat Lelang Kelas II, diberikan kewenangan untuk melaksanakan lelang secara terbatas, yaitu hanya terkait dengan lelang non eksekusi sukarela, dimana lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atas badan usaha yang dilelang secara sukarela. Permasalahan timbul, ketika ada satu perusahaan pembiayaan kredit kendaraan yang telah melakukan eksekusi jaminan fidusia, namun melakukan pelelangan eksekusi jaminan fidusia pada Kantor Balai Lelang yang bukan merupakan tempat untuk melakukan lelang eksekusi jaminan fidusia, sehingga dimungkinkan akan terjadi permasalahan hukum di kemudian hari. Hal tersebut seperti yang terjadi pada pelaksanaan lelang di PT XXX.

Dalam pelaksanaan lelang objek fidusia di PT XXX, diselenggarakan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Subang. Pelaksanaan lelang tersebut tertuang dalam Salinan Risalah Lelang Nomor RL.019/08/PL.II.7/2018 yang dilakukan oleh Fransiscus Xaverius Tri Sumaryanto, S.H., M.H., sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam pelaksanaan lelang tersebut, telah dilakukan lelang atas eksekusi jaminan fidusia sebanyak 258 (dua ratus lima puluh delapan) unit kendaraan

yang dijadikan jaminan fidusia dengan harga barang yang telah terjual sebesar Rp. 27.014.750.000,- (dua puluh tujuh milyar empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Pelaksanaan lelang tersebut telah berjalan hingga dibuatkan risalah lelang, namun demikian ada beberapa pihak yang tidak menyetujui atas pelaksanaan lelang tersebut, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas legalitas pelelangan tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang hanya berwenang menyelenggarakan lelang non eksekusi sukarela.

Hal tersebut tentunya akan berimplikasi hukum terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang dimungkinkan akan menjadi objek gugatan terhadap pihak yang tidak setuju atas penyelenggaraan lelang tersebut. Meskipun berdasarkan Pasal 29 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang mengatur hak Kreditor untuk menjual di bawah tangan objek jaminan fidusia yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak, namun demikian, ketentuan tersebut tidak dapat diartikan sebagai larangan bagi Pejabat Lelang Kelas II untuk melaksanakan lelang sebagaimana dimohonkan oleh Kreditor sebagai Penjual atau Pemilik Barang.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang mengatur hak Kreditor untuk melakukan penjualan Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Menurut Penulis, dalam upaya memberikan perlindungan hukum terhadap Pejabat Lelang Kelas II atas penyelenggaraan lelang objek fidusia di PT XXX, maka terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan dasar hukum atas tindakan Pejabat Lelang Kelas II dalam penyelenggaraan lelang objek fidusia di PT XXX, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang mencegah terjadinya sengketa, sehingga seorang pejabat terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan. Adapun tindakan preventif yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II sebagai upaya memberikan perlindungan hukum dalam penyelenggaraan lelang objek fidusia di PT XXX, yaitu:

b. Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

“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.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka syarat utama dapat diselenggarakannya lelang objek fidusia pada Kantor Pejabat Lelang Kelas

II adalah adanya surat permohonan lelang secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan 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. Dalam hal Pemimpin Balai Lelang juga berstatus sebagai Pejabat Lelang Kelas II, surat pengantar untuk penetapan jadwal pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pemimpin lain yang bertindak sebagai Penjual yang ada di Balai Lelang tersebut. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

“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.”

Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehubungan dengan itu, 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. Namun sebaliknya, Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

“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.”

Bilamana Penjual/Pemilik Barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual atau Pemilik Barang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

- 1) Penetapan waktu dan tempat lelang;
- 2) Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Pejabat Lelang kelas II;
- 3) Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual atau Pemilik Barang, misalnya mengenai Nilai Limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Dalam Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia terdiri atas:

- 1) Salinan atau fotokopi Perjanjian Pokok;
- 2) Salinan atau fotokopi Sertifikat Jaminan Fidusia dan Akta Jaminan Fidusia;
- 3) Salinan atau fotokopi perincian utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- 4) Salinan atau fotokopi bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- 5) Surat pernyataan atau surat keterangan dari penjual bahwa barang yang akan dilelang dalam penguasaan penjual;
- 6) Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- 7) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan atau hak;
- 8) Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Berdasarkan data yang Penulis peroleh, diketahui bahwa Sdr. DW yang bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT XXX sebagai Inventory Debt. Head telah mengajukan Surat Permohonan Lelang Nomor xxx/INV-OPS/MTF/II/2018 tanggal 14 Februari 2018. Dalam pelaksanaan lelang tersebut, Sdr. DW ditunjuk sebagai penjual.

Penulis berpendapat, berdasarkan hal tersebut, maka Fransiscus Xaverius Tri Sumaryanto, S.H., M.H., sebagai Pejabat Lelang Kelas II telah menjalankan amanat sebagaimana diatur dalam Pasal 12 dan Pasal 13

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor
27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Berdasarkan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik
Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
menyatakan:

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
- (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Untuk itu, Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang Kelas II. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Adapun maksud diadakannya pengumuman lelang ini, yaitu:

- 1) agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang atau aspek publikasi);
- 2) memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *verzet* (aspek legalitas);

3) *shock therapy* bagi masyarakat agar menimbulkan efek jera, sehinggadiharapkan debitur yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya, karena takut barang miliknya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan utang-utangnya.

Sehubungan dengan itu, Pengumuman Lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) identitas Penjual;
- 2) hari, tanggal, waktu, dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- 3) jenis dan jumlah barang;
- 4) lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- 5) spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- 6) waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
- 7) jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara, serta tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- 8) nilai limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dan tangan pertama dan lelang noneksekusi sukarela untuk barang bergerak;
- 9) cara penawaran lelang;
- 10) jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;

11) alamat domain KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang khusus untuk penawaran lelang melalui email.

Menurut Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, cara Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. Bilamana tidak ada surat kabar harian, 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 jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.

Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian dimaksud pada harus mempunyai tiras atau oplah paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten; atau paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota provinsi; atau paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.

Bilamana ternyata di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria tersebut, Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras atau oplah paling tinggi. Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud di atas, harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen, tambahan, atau khusus, dengan

ketentuan Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Pengumuman lelang untuk pelaksanaan lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela yang nilai limit keseluruhannya maksimal Rp 30.000.000,00 dalam 1 kali lelang, dapat dilakukan 1 kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 hari sebelum hari pelaksanaan lelang. Ketentuan mana berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dan penjual dengan menyebutkan alasan mengumumkan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik dan disetujui oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pengumuman lelang yang sudah diterbitkan melalui surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan yang prinsipil harus segera diralat. Kekeliruan yang prinsipil dimaksud menyangkut waktu dan tanggal lelang, spesifikasi barang-barang, atau persyaratan lelang seperti besarnya uang jaminan dan batas waktu penyetoran. Ralat pengumuman lelang tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut.

- 1) Mengubah besarnya uang jaminan penawaran lelang.
- 2) Memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang.
- 3) Memajukan batas waktu penyetoran uang jaminan penawaran lelang.
- 4) Memindahkan lokasi dan tempat pelaksanaan lelang semula.

Rencana ralat pengumuman lelang diberitahukan secara tertulis kepada Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan paling singkat 2 hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Ralat pengumuman lelang harus diumumkan melalui surat kabar harian atau media yang sama dengan menunjuk pengumuman lelang sebelumnya dan dilakukan paling singkat 1 hari kerja sebelum hari pelaksanaan lelang.

- c. Pasal 85 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pasal 85 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan:

- (1) Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.
- (2) Risalah Lelang terdiri atas:
 - a. Bagian Kepala;
 - b. Bagian Badan; dan
 - c. Bagian Kaki.
- (3) Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia.
- (4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sebagai bukti pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang, yang dinamakan dengan “risalah lelang”. Sebelumnya Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakakan, bahwa “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri’ Berdasarkan ketentuan ini, maka Pejabat Lelang yang melaksanakan setiap lelang

diwajibkan untuk membuat berita acara lelang, yang kemudian dinamakan dengan istilah “risalah lelang”.

Ketentuan Pasal 35 *Vendu Reglement* tersebut mengatur “risalah lelang” sama artinya dengan berita acara lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.⁸³ Sementara itu, menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “risalah lelang” itu adalah “berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”. Dalam berita acara lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang.

Risalah lelang itu harus memuat apa, mengapa, di mana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut. Hal ini penting sekali dijelaskan dalam lelang eksekusi. Kemudian di mana dilelangkan menjelaskan di mana dilaksanakan lelang tersebut dan kapan lelang dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai

⁸³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1994), hlm. 187.

dengan ditunjuknya pembeli lelang. Terakhir siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar, dan siapa pembeli lelang.⁸⁴

Risalah lelang tersebut merupakan suatu akta autentik. Akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat. Ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata menentukan, bahwa:

“Suatu akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Kemudian dalam ketentuan Pasal 165 HIR dikatakan, bahwa:

“Akta autentik, yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya yaitu tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu.”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, suatu akta dikatakan sebagai akta autentik (mempunyai autentisitas) bilamana memenuhi hal atau syarat-syarat, yaitu:

- 1) Bentuk atau susunan (*vorm*) aktanya dibuat sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang (*wettelijkje vorm*).
- 2) Akta itu dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) pejabat umum (*openbaar ambtenaar*).

⁸⁴F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Op.Cit.*, hlm. 354—355.

3) Pejabat umum yang membuat akta tersebut haruslah pejabat yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu sesuai dengan wilayah kerjanya.

Berdasarkan hal tersebut, maka suatu akta adalah autentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.⁸⁵ Di sini jelas, bahwa untuk dapat membuat akta autentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”.⁸⁶

Sesuai dengan peraturanperundang-undangan, Pejabat Lelang merupakan pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang, karena itu Pejabat Lelang diwajibkan untuk membuat risalah sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta autentik. Mengenai bentuk atau susunan risalah lelang telah ditentukan dalam *Vendu Reglement* sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal-Pasal 37, 38, dan 39. Risalah lelang mana hanya dapat dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Lelang sesuai dengan wilayah kerja dan kewenangannya diberikan kepada Pejabat Lelang yang bersangkutan. Risalah Lelang sebagai akta autentik dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Lelang hanya mungkin terjadi, jika:

⁸⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Rglement)*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm. 50.

⁸⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 19930, hlm. 43.

- 1) ada permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu penjual dan pembeli yang memmta atau menghendaki agar perbuatan lelang itu dinyatakan dalam bentuk autentik, walaupun dalam lelang permintaan itu tidak langsung,karena penjual tujuan utamanya adalah permintaan pelaksanaan lelang, yang konsekuensinya jika pemenang ditunjuk, maka perjanjian konsesual tersebut harus dituangkan dalam Risalah Lelang;
- 2) Undang-Undang atau *Vendu Reglement* mengharuskan risalah lelang dibuat dalam bentuk akta autentik. Suatu penjualan lelang yang tidak dibuatkan akta risalah lelang, maka perbuatan hukum itu batal demi hukum artinya dianggap tidak pernah ada.

Partisipasi Pejabat Lelang berkenaan dengan pemindahan hak berdasarkan risalah lelang dimaknai sebagai berikut.

- 1) Perbuatan hukum pemindahan hak dalam lelang, sifatnya tunai.
- 2) Dengan dilakukannya perbuatan hukum lelang atas benda yang menjadi objek pemindahan kepada penerima hak atas benda lelang, yaitu pembeli lelang.
- 3) Fungsi risalah lelang yang dibuat sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum lelang yang bersangkutan. Perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas benda yang bersangkutan kepada penerima hak.
- 4) Tata usaha penjualan lelang sifatnya terbuka untuk umum, karena dilakukan dihadapan umum dengan adanya pengumuman sebagai undangan pada umum atau masyarakat. Hal ini menjadikan lelang

mempunyai kelebihan dan penjualan lain yang sifatnya tertutup untuk umum, walaupun pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut sama, berlaku terbatas pada pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.

Sebagai akta autentik, risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian sempurna atas akta autentik ini ditentukan dalam Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna, tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Dalam hal ini risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

- 1) kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya;
- 2) kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dilema risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang;
- 3) kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang tersebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak, yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Risalah lelang tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum seperti tercantum dalam risalah lelang itu. Dengan kekuatan pembuktian risalah lelang yang demikian ini risalah lelang dapat digunakan Pejabat Lelang Kelas II untuk diberikan kepada Kejaksaan atau Pengadilan Negeri sebagai bukti bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang;

2. Perlindungan Hukum Represif

Dalam perlindungan hukum represif, sebagaimana diutarakan oleh Philipus M Hadjon, bahwa perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Menurut Penulis, pada perlindungan hukum represif, maka Pejabat Lelang Kelas II dapat melakukan 2 pilihan, yaitu:

b. Upaya Hukum Non Litigasi

Di Indonesia jika terjadi sengketa hukum, maka dapat dilakukan beberapa alternatif penyelesaian sengketa baik jalur non litigasi maupun litigasi. Dalam penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi, yaitu:

1) Negosiasi

Bentuk penyelesaian negosiasi adalah model penyelesaian sengketa melalui perundingan yang dilakukan secara langsung antara para pihak yang bersengketa guna mencari atau menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat diterima para pihak yang bersangkutan. Dalam negosiasi para pihak berunding secara langsung (kadang-kadang di damping oleh Pengacara) atas dasar prinsip *win-win solution*. Pada sengketa antara Pejabat Lelang Kelas II dengan pihak keberatan atas

terselenggaranya pelaksanaan lelang, maka negosiasi dapat digunakan untuk mendapatkan kesepakatan sebagaimana yang dikehendaki kedua belah pihak. Negosiasi bersifat informal dan tidak terstruktur serta waktunya tidak terbatas, oleh karena itu efisiensi dan efektivitas negosiasi tergantung sepenuhnya pada iktikad baik para pihak yang bersengketa.

2) Mediasi

Penggunaan penyelesaian sengketa dengan menggunakan mediasi ini dengan melibatkan pihak ketiga yang netral yang disebut sebagai mediator, proses mediasi merupakan model penyelesaian sengketa antara pihak yang bersengketa guna memperoleh penyelesaian sengketa yang disepakati oleh para pihak. Penyelesaian sengketa dengan menggunakan mediasi ini sebenarnya hampir sama dengan penyelesaian dengan menggunakan negosiasi, akan tetapi yang membedakan yaitu apabila mediasi dengan mempertemukan kedua belah pihak untuk berdialog dan kemudian ada pihak ketiga yang netral tidak memihak pihak manapun dan pihak ketiga tersebut diterima oleh para pihak.

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan mediasi dapat berfungsi baik dengan memenuhi beberapa syarat antara lain sebagai berikut:

- a) Para pihak mempunyai kekuatan hukum tawar menawar yang sebanding.
- b) Para pihak menaruh perhatian terhadap hubungan masa depan.

- c) Terdapat banyak persoalan yang memungkinkan terjadinya pertukaran.
- d) Terdapat urgensi atau batas waktu untuk menyelesaikan.
- e) Para pihak tidak memiliki permusuhan yang berlangsung lama dan mendalam.
- f) Apabila para pihak mempunyai pendukung atau pengikut, mereka tidak memiliki pengharapan yang banyak, tetapi dapat dikendalikan.
- g) Menetapkan preseden atau mempertahankan suatu hak tidak lebih penting dibandingkan menyelesaikan persoalan yang mendesak.
- h) Jika para pihak berada dalam proses litigasi, kepentingan-kepentingan pelaku lainnya, seperti para pengacara dan penjamin tidak akan diperlukan lebih baik dibandingkan dengan mediasi.

b. Upaya Hukum Litigasi

Pada upaya hukum litigasi, maka pihak Pejabat Lelang Kelas II akan meminta kepada Penjual sebagai pemohon pelaksanaan lelang dengan memenuhi komitmennya terkait dengan Surat Pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan. Namun demikian, apabila pihak Penjual sebagai pemohon pelaksanaan lelang tidak memenuhi komitmen sebagaimana dalam Surat Pernyataannya, maka Pejabat Lelang Kelas II dapat melaporkan pihak penjual ke polisi dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Berdasarkan hal tersebut, maka terlihat bahwa saat ini belum ada pengaturan yang secara eksplisit mengatur tentang tindakan Pejabat Lelang Kelas II yang tidak dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana sebagaimana pada profesi hukum lainnya, seperti advokat ataupun Notaris/PPAT. Oleh karena itu, dalam upaya menjamin kepastian hukum dan juga perlindungan hukum atas pelaksanaan lelang, maka perlu diatur ketentuan hukum tindakan-tindakan Pejabat Lelang Kelas II yang memiliki kekebalan hukum, sehingga Pejabat Lelang Kelas II tidak dapat secara mudah untuk dijadikan sebagai objek gugatan bagi pihak yang tidak menerima atas terselenggaranya lelang tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis di atas, maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah bahwa perlindungan hukum bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia saat ini belum ada pengaturan yang secara eksplisit mengatur tentang tindakan Pejabat Lelang Kelas II yang tidak dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana sebagaimana pada profesi hukum lainnya, seperti advokat ataupun Notaris/PPAT. Namun demikian, secara umum, bentuk perlindungan hukumnya terbagi menjadi 2 (dua), yaitu pertama pada perlindungan hukum preventif melalui adanya surat permohonan lelang secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Kemudian Penjual juga harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang yang bertujuan agar dapat diketahui oleh masyarakat luas dan memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *verzet* (aspek legalitas). Sebagai bukti pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang, yang dinamakan dengan risalah lelang, yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Pada perlindungan hukum kedua bagi Pejabat Lelang Kelas II terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia adalah perlindungan hukum represif dengan cara upaya hukum non litigasi melalui negosiasi dan mediasi yang bertujuan untuk mendapatkan *win-win solution*. Apabila upaya hukum non litigasi tidak mendapatkan hasil, maka Pejabat Lelang Kelas II meminta kepada Penjual sebagai pemohon pelaksanaan lelang dengan memenuhi komitmennya terkait dengan Surat Pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan. Namun demikian, apabila pihak Penjual sebagai pemohon pelaksanaan lelang tidak memenuhi komitmen sebagaimana dalam Surat Pernyataannya, maka Pejabat Lelang Kelas II dapat melaporkan pihak penjual ke polisi dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

B. Saran

Kepada Pejabat Lelang Kelas II, dalam upaya mencegah terjadinya sengketa hukum pasca pelaksanaan lelang, maka upaya preventif perlu diutamakan melalui komitmen untuk tetap berpegang teguh pada prinsip profesionalisme, ketelitian dan kehati-hatian dalam setiap memproses permohonan pelaksanaan lelang dari pihak Penjual selaku pemohon lelang. Hal tersebut perlu dilakukan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan atas terlaksananya lelang tersebut, sehingga kepastian hukum atas risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II tidak kehilangan marwahnya.

Fakta bahwa saat ini belum ada pengaturan yang secara eksplisit mengatur tentang tindakan Pejabat Lelang Kelas II yang tidak dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana sebagaimana pada profesi hukum lainnya, seperti advokat ataupun Notaris/PPAT. Oleh karena itu, dalam upaya menjamin kepastian hukum dan juga perlindungan hukum atas pelaksanaan lelang, maka kepada Pemerintah, perlu diatur ketentuan hukum tindakan-tindakan Pejabat Lelang Kelas II yang memiliki kekebalan hukum, sehingga Pejabat Lelang Kelas II tidak dapat secara mudah untuk dijadikan sebagai objek gugatan bagi pihak yang tidak menerima atas terselenggaranya lelang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2007.
- Bernard L. Tanya, dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.
- C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1982.
- Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- D.Y. Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju, 2015.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*, Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2007.
- Dian Ediana Rae, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: BI, 2008.
- F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktek*, Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, 2009.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris Notaris Rglement*, Jakarta: Erlangga, 1992.
- Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia Seri Hukum Bisnis*, Cet. II, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001.
- Hamzah dan Senjun Manullang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya Di Indonesia*, Jakarta: Indhill Co., 1987.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2008.
- Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, 2005.

- Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, Jakarta: PT Ihtiar Baru-Van Hoeve, 1992.
- I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2016.
- Ida Novianti, *Penjualan Secara Umum I, Modul Pada Program Diploma III Keuangan Spesialisasi Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia*, Jakarta: Badan Pendidikan dan Latihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, 1996.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Kebendaan Pada Umumnya*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2003.
- L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Terjemahan, Diterjemahkan Oleh: Oetarid Sadino, Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009.
- M. Marwan dan Jimmy R, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Surabaya: Reality Publisher, 2009.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 19930.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1975.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eresco, 1987.

Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Sinungan M, *Managemen Dana Bank*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990.

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, Jakarta: UI-Press, 1983.

Suyud Margono, *Pembaharuan Perlindungan Hukum Merek*, Jakarta: Novindo Pustaka Mandiri, 2002.

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

Jurnal:

Sutan Remy Sjahdeini, “Komentar Pasal demi Pasal Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 10: 2000.

Seminar:

Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, “*Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia*” disampaikan pada Sosialisasi RUU Lelang, Medan, 9 Desember 2004.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang
Kelas II.