

PELAKSANAAN LELANG OLEH NOTARIS SEBAGAI PEJABAT

LELANG KELAS II



**UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

TESIS

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

Oleh :

RONI YOGASWARA, S.H.
NIM : B4B 005 208

PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2007

LEMBARAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN LELANG OLEH NOTARIS SEBAGAI

PEJABAT LELANG KELAS II

Oleh :

RONI YOGASWARA, S.H.
NIM : B4B 005 208

Telah Disetujui Oleh:

Mengetahui :

Pembimbing Utama

Semarang, Juni 2007

Ketua Program

HERMAN SUSETYO, S.H., M.HUM.

MULYADI, S.H., M.S.

DAFTAR ISI

	Halaman
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vi
Abstrak	ix
Abstaction	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Perumusan Masalah	6
3. Tujuan Penelitian	7
4. Manfaat Penelitian	7
5. Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang	9
A. Pengertian Lelang	9
B. Dasar Hukum Lelang	13
C. Prosedur Pelaksanaan Lelang.....	14
2. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Lelang Kelas III.....	26
3. Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II	35
4. Penjualan Barang Secara Lelang Berdasarkan Hukum Perdata	40

BAB III METODE PENELITIAN	58
1. Metode Pendekatan	58
2. Spesifikasi Penelitian	59
3. Lokasi Penelitian	60
4. Sumber Data	60
5. Populasi dan Sampel	63
6. Tehnik Pengumpulan Data	63
7. Metode Analisis Data	64
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	65
1. Pelaksanaan Lelang Oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II	65
1.1. Fase/tahapan persiapan lelang	66
1.2. Fase/tahapan pelaksanaan lelang	71
1.3. Fase/tahapan setelah lelang	75
2. Hambatan-hambatan yang dialami oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang dan Upaya-Upaya untuk mengatasinya.....	78
2.1. Perbuatan melawan hukum	79
2.1.1. Perbuatan melawan hukum oleh penjual	85
2.1.2. Perbuatan melawan hukum oleh pembeli	92
2.1.3. Perbuatan melawan hukum oleh Pejabat Lelang Kelas II	102
2.2. Adanya perbuatan wanprestasi oleh para pihak dalam pelaksanaan lelang	110
2.3. Terdapat ketidakabsahan Obyek Lelang	133

BAB V PENUTUP	142
5.1. Kesimpulan	142
5.2. Saran-saran	143
DAFTAR PUSTAKA	xi
LAMPIRAN-LAMPIRAN	xii

ABSTRACT

The importance for Notary Public to be Class II Auction Officer in his/her auction is to make the auctions of voluntary non-execution, BUMN/BUMD and liquidated bank-owned assets more effective and efficient by remembering those auctions are civil in character, namely, sale and purchase as said by Civil Code (KUHPperdata). Notary Public is appointed as Class II Auction Officer for he/she has a good understanding, knowledge and skill of law, especially civil law.

Method of the research is as follow: 1) method approach: juridical-empirical; 2) research specification: descriptive-analytic; 3) research location: KP2LN Bandung, Kanwil VIII Bandung, 2 (two) Auction Offices in Bandung, Surjadi Salim, SH, Class II Auction Officer, Notary Public Office in Bandung; 4) data sources: primary data form interviews at KP2LN Bandung, Kanwil VIII Bandung; 2 (two) Auction Offices in Bandung, Surjadi Salim, SH, Class II Auction Officer, Notary Public Office in Bandung; secondary data from draft of law (RUU), books written by various scholars and previous research findings; and tertiary data from bibliography and cumulative index; 5) population and sampling: 1 (one) Class II Auction Officer, Notary Public Office in Bandung, 2 (two) Class I Auction Officers I at KP2LN in Bandung; 6) data collection technique: structured interview; and 7) Data analysis method: qualitative.

Article 9 clause (2) of PMK regarding Class II Auction Officer states that auctions by Class II Auction Officer shall be limited to voluntary non-execution, company-shaped BUMN/BUMD and liquidated bank-owned assets. Auctions by Notary Public as Class II Auction Officer is classified into 3 (three) phases, namely, before auction (preparation), during auction (execution), and after auction. Its barriers are Notary has not relationship and cooperation with Auction Office for he/she infrequently performs auctions, unknowledgeable of auction procedures, applies no office administration and reporting to Class II Offices. To solve these problems is for Kanwil VIII Bandung to make coordination in order to supervise Notary Public appointed as Class II Auction Officer. It is necessary to establish the organization of Auction Officer and his/her Code of Ethics. Other obstacles are: 1) illegal acts in the execution of auctions by goods owner/seller, goods purchaser or auction winner, Auction Officer, and any other third parties; 2) nonperformance; and 3) illegality of auction objects. Efforts to do are to apply the applicable law and regulation and the auction rules.

KEY WORD : NOTARY, CLASS II AUCTION OFFICER, AUCTION.

ABSTRAK

Pentingnya Notaris menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelangnya adalah untuk mewujudkan pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk persero, dan lelang aset milik Bank dalam likudasi akan menjadi lebih efektif dan efisien. Karena lelang tersebut bersifat perdata yang merupakan jual beli di dalam KUHPerdata. Notaris ditunjuk sebagai Pejabat Lelang Kelas II karena Notaris memiliki pemahaman, pengetahuan dan keahlian hukum yang baik terutama dalam bidang Hukum Perdata.

Metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut: 1) Metode pendekatannya adalah yuridis-empiris, 2) Spesifikasi penelitiannya adalah deskriptif analisis, 3) Lokasi penelitiannya di KP2LN Bandung, Kanwil VIII Kota Bandung, 2 (dua) Kantor Balai Lelang di Kota Bandung, Surjadi Jasin, SH., Pejabat Lelang Kelas II dari Notaris di Kota Bandung, 4) Sumber datanya adalah Data primer: data-data dan wawancara di KP2LN Bandung, Kanwil VIII Kota Bandung, 2 (dua) Kantor Balai Lelang di Kota Bandung, Surjadi Jasin, SH., Pejabat Lelang Kelas II dari Notaris di Kota Bandung, Data sekunder: RUU, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya. Bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks kumulatif, 5) Populasi dan sampelnya adalah 1 (satu) Pejabat Lelang Kelas II dari Notaris di Kota Bandung, 2 (dua) Pejabat Lelang Kelas I di KP2LN Kota Bandung, 6) Tehnik pengumpulan data dengan cara wawancara terstruktur, 7) Metode analisis data ialah analisis kualitatif.

Pasal 9 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II menentukan, bahwa pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada: lelang non eksekusi sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk perseroan, lelang aset milik Bank dalam likuidasi. Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II terbagi dalam 3 (tiga) fase/tahapan, yaitu: fase/tahapan persiapan lelang, fase/tahapan pelaksanaan lelang, dan fase/tahapan setelah lelang. Hambatan-hambatannya ialah Notaris tidak mempunyai relasi dan kerjasama dengan Balai Lelang sehingga jarang melaksanakan lelang, tidak menguasai prosedur pelaksanaan lelang, tidak membuat administrasi perkantoran dan pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Upaya untuk mengatasinya yaitu Kanwil VIII Bandung melakukan koordinasi untuk membina Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Organisasi Pejabat Lelang dan Kode Etiknya perlu dibentuk. Hambatan-hambatan lainnya ialah adanya 1) perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang oleh pihak pemilik/penjual barang, pihak pembeli/pemenang lelang, pihak Pejabat Lelang, dan pihak ketiga, 2) adanya perbuatan wanprestasi/ingkar janji, dan 3) terdapat ketidakabsahan obyek lelang. Upaya-upayanya ialah dengan menerapkan ketentuan-ketentuan lelang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

KATA KUNCI : NOTARIS, PEJABAT LELANG KELAS II, LELANG

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.

Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Jasa Notaris dalam proses pembangunan makin meningkat sebagai salah satu kebutuhan hukum masyarakat.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya akan disebut UUJN). Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu

tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II (selanjutnya akan disebut juga sebagai PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II), Notaris dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II, yaitu orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Berdasarkan Pasal 9 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada lelang non eksekusi sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, dan lelang aset milik bank dalam likuidasi. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewajiban untuk membuat Risalah Lelang. Risalah Lelang merupakan berita cara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.

Pentingnya Notaris menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelangnya adalah untuk mewujudkan pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi menjadi lebih efektif dan efisien. Lelang non eksekusi sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero. Penjualan

barang secara lelang tersebut merupakan jual beli perdata yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) tetapi prosedurnya secara lelang. Sehingga pelaksanaan lelang tersebut akan lebih efektif dan efisien dilaksanakan oleh pihak swasta. Dalam hal ini pihak yang melaksanakan lelang tersebut ialah Pejabat Lelang Kelas II. Notaris merupakan Profesi Hukum yang dapat disebut juga sebagai Pejabat Umum. Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Umum tersebut telah memiliki pemahaman, pengetahuan dan keahlian hukum yang baik, terutama dalam bidang Hukum Perdata. Oleh karena itu, berdasarkan PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II bahwa Notaris ditunjuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Dasar diberikannya Notaris diberikan jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang diatur di dalam PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, karena Notaris telah memahami aspek hukum dari pelaksanaan lelang non eksekusi, dimana lelang yang dimaksud merupakan perjanjian jual beli seperti halnya yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt). Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II juga mempunyai kewajiban dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk membuat Risalah Lelang yang merupakan

Akta Otentik. Notaris tersebut mempunyai pemahaman, pengetahuan dan keahlian dalam membuat akta otentik, karena Notaris juga menjabat sebagai Pejabat Umum mempunyai wewenang membuat akta otentik. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan pejabat luhur yang harus menjalankan profesinya secara bertanggung jawab dan hormat terhadap hak-hak orang lain, serta mengabdikan pada tuntutan luhur profesi. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II begitu penting sekali dalam menegakan ketentuan-ketentuan hukum terutama dalam bidang pelaksanaan lelang, sehingga pelaksanaan lelang non eksekusi sukrela, lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi dapat menciptakan ketertiban hukum dan kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan cita-cita dari sila-sila Pancasila.

Notaris yang dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II harus memenuhi persyaratan salah satunya telah mengikuti praktek kerja (magang) yang dibuktikan dengan surat rekomendasi dari Direksi Balai Lelang dan Kepala KP2LN atau Direksi Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II dan lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang (Khusus) yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dapat menggunakan fasilitas ruangan kantor Notaris untuk kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II terdapat dalam 3 (tiga) fase / tahapan, yaitu fase / tahapan persiapan lelang, fase / tahapan pelaksanaan lelang dan fase / tahapan setelah lelang. Pada fase persiapan lelang, yang dilakukan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas

II, yaitu menerima permohonan lelang dari Balai Lelang yang diterimanya dari pemohon lelang, menerima asli dokumen obyek lelang atau menyuruh untuk memperlihatkan asli dokumennya kepada peserta lelang, dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat; Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk minta Surat Keterangan dari Lurah/ Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan; dan berdasarkan surat keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat. Biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab Penjual. Pejabat Lelang Kelas II menentukan tempat pelaksanaan lelang, waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Pejabat Lelang Kelas II. Pada fase pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, yaitu Pejabat Lelang Kelas II melaksanakan lelang dihadapannya, Pejabat Lelang Kelas II menerima penetapan harga limit dari penjual, Pejabat Lelang Kelas II dibantu oleh Pemandu Lelang, Pejabat Lelang Kelas II melaksanakan penawaran lelang, dan Pejabat Lelang Kelas II menetapkan Pemenang / pembeli lelang. Pada fase setelah lelang yang dilakukan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, yaitu Pejabat Lelang Kelas II meminta kepada pembeli lelang yang bersangkutan untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar harga lelang, bea lelang , uang miskin, PPh, dan lain-lain, dan meminta kepada penjual lelang untuk menyerahkan asli dokumen barang obyek lelang / barangnya kepada pembeli serta kewajiban-kewajiban lainnya. Pejabat Lelang Kelas II wajib membuat Risalah Lelang terhadap pelaksanaan lelangnya. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II wajib

menyelenggarakan administrasi perkantoran dan membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang.

Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku untuk masa jabatan 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali (Pasal 2 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II).

Dasar hukum administrasi perkantoran dan pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II, ialah Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-02/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II, selanjutnya akan disebut juga disini sebagai Per Dirjen No.02/PL/2006.

Berdasarkan latar belakang di atas tersebut, maka penulis menyusun tesis yang berjudul : **“PELAKSANAAN LELANG OLEH NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II”**.

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang di atas tersebut, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan lelang oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II.
2. Apa hambatan-hambatan yang dialami oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang dan bagaimana upaya-upaya untuk mengatasinya.

C. TUJUAN PENELITIAN

Dari permasalahan-permasalahan di atas maka tujuan penelitiannya adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dialami oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang dan untuk mengetahui upaya-upaya untuk mengatasinya.

D. KONTRIBUSI PENELITIAN

Dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat atau kontribusi sebagai berikut :

1. Dari Segi teoritis, dapat memberikan sumbang kasih pemikiran baik berupa pembendaharaan konsep, metode proposisi, ataupun pengembangan teori-teori dalam khasanah studi hukum dan masyarakat.
2. Dari Segi pragmatis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan (*input*) bagi semua pihak, yaitu bagi masyarakat pada umumnya dan bagi pemerintah khususnya, dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan tesis ini, diperlukan adanya suatu sistematika penulisan, sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka dari isi tesis ini.

Bab I Pendahuluan, dalam Bab ini berisi tentang latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, kontribusi penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, dalam Bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan umum tentang lelang, tinjauan umum tentang Pejabat Lelang Kelas II, pedoman administrasi perkantoran dan pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II, penjualan secara lelang berdasarkan Hukum Perdata.

Bab III Metodologi Penelitian, dalam Bab ini akan diuraikan mengenai metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, sumber data, populasi dan sampel, serta metode analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam Bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan tentang pelaksanaan lelang oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, hambatan-hambatan yang dialami oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan upaya-upaya untuk mengatasinya.

Bab V Penutup, Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan tesis yang berisi kesimpulan dan saran-saran.

Daftar Pustaka

Lampiran-lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

A. Pengertian Lelang

Pengertian penjualan barang secara lelang di Indonesia menurut Pasal 1 jo. Pasal 1a ayat 1 dalam buku Peraturan dan Instruksi Lelang Tahun 1987, disebutkan bahwa :

”Lelang adalah penjualan barang di muka umum di hadapan Pejabat Lelang dengan penawaran harga yang makin meningkat atau makin menurun atau dengan pendaftaran harga yang didahului dengan usaha mengumpulkan atau menghimpun para peminat / peserta lelang atau diadakan pengumuman lelang”.¹

Dalam Pasal 1 Vendu Reglemen disebutkan bahwa :

“Penjualan di muka umum, ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan”.²

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya akan disebut juga PMK tentang Juklak Lelang), ialah sebagai berikut:

¹ Soemitro, R. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Erecsco, 1987, Bandung, hal. 5.

² Ibid, hal. 6.

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga yang tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”.

Definisi-definisi yang berhubungan dengan lelang yang terdapat di dalam Pasal 1 PMK Tentang Juklak Lelang, ialah :

1. Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
2. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
3. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/ tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.
4. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan

perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

5. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.
6. Direktorat Jenderal adalah Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara.
7. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN).
8. Kantor pelayanan piutang dan Lelang Negara (KP2LN) adalah instansi vertical DJPLN.
9. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
10. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang jasa lelang berdasarkan izin dari Menteri.
11. Pejabat Lelang adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan Penjualan barang secara lelang.
12. Pemanduan Lelang (*Aslager*) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
13. *Superintenden* (Pengawas Lelang) adalah pejabat yang diberi wewenang oleh Menteri untuk mengawasi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang.

14. Penjual adalah perorangan, badan hukum / usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
15. Pemilik Barang adalah perorangan atau badan hukum / usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
16. Pembeli/ Pemenang Lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
17. Harga Limit (*Reserve Price*) adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh Penjual/ Pemilik Barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan.
18. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang harus dibayar oleh Pembeli.
19. Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan oleh KP2LN untuk semua jenis lelang atau Harga Lelang dalam lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang untuk jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela.
20. Bea Lelang adalah insentif dari bagian bea lelang yang diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II dan Superintenden (Pengawas Lelang) dalam rangka pelaksanaan lelang.
21. Uang miskin adalah uang yang dipungut dari Pembeli sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Departemen Sosial.

22. Penawaran Lelang secara Langsung adalah penawaran lelang yang dilakukan oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang.
23. Penawaran Lelang Tidak Langsung adalah penawaran lelang yang dilakukan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi dan Peserta Lelang tidak berada di tempat pelaksanaan lelang.
24. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.
25. Grosse Risalah Lelang adalah Salinan asli Risalah Lelang yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
26. Frekuensi Lelang adalah jumlah Risalah Lelang yang diterbitkan pada setiap pelaksanaan lelang.

B. Dasar Hukum Lelang

Dasar hukum tentang lelang yang berlaku sekarang ini adalah sebagai berikut:

- 1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
- 2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- 5) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-01/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II;
- 6) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- 7) Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 05/KMK.07/2006 tentang Formasi Pejabat Lelang Kelas II.

C. Prosedur Pelaksanaan Lelang

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Prosedur pelaksanaan lelang terdiri dari sebagai berikut :

C.1. Persiapan Lelang, terdiri dari :

C.1.1. Permohonan lelang;

Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KP2LN atau Pemimpin Balai Lelang disertai dengan dokumen persyaratan lelang.

Dalam hal lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, surat permohonan diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KP2LN kepada Kepala

KP2LN. Surat permohonan kepada Pemimpin Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteruskan kepada Pejabat Lelang Kelas II atau kepada Kepala KP2LN untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

KP2LN/ Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Pada prinsipnya Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di tempat barang berada yang akan dilelang.

C.1.2. Penjual / pemilik barang

Penjual / Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang. Dalam hal yang dilelang barang bergerak, Penjual/ Pemilik Barang wajib menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang. Penjual/ Pemilik Barang dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:

- Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwidjizingi*);

- Jangka waktu bagi calon Pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
- Jangka waktu pembayaran Harga Lelang;
- Jangka waktu pengambilan / penyerahan barang oleh Pembeli.

Syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Penjual/ Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak sesuai oleh Penjual. Dalam hal Penjual/ Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pejabat lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum / pada saat lelang dimulai. Dalam hal Penjual / pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum/ pada saat lelang dimulai.

C.1.3. Penentuan tempat pelaksanaan lelang;

Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Tempat pelaksanaan lelang ditempatkan oleh Kepala KP2LN dan Pejabat Lelang Kelas II. Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari pejabat yang

berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangan yang berlaku.

Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan oleh:

- Direktur Jenderal atau Pejabat yang ditunjuk untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah DJPLN; atau
- Kepala Kantor Wilayah DJPLN setempat untuk barang-barang berada dalam wilayah Kantor wilayah DJPLN setempat.

Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KP2LN atau di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh Penjual dan ditujukan kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang. Terhadap Lelang Eksekusi, KP2LN dapat mensyaratkan kepada Penjual untuk menggunakan tempat dan fasilitas lelang yang disediakan oleh DJPLN.

C.1.4. Melengkapi Surat Keterangan Tanah (SKT)

Pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat; Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk minta Surat Keterangan dari Lurah/ Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan; dan berdasarkan surat keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat. Biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab Penjual.

C.1.5. Pembatalan sebelum lelang

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan putusan / penetapan Lembaga Peradilan atau atas permintaan Penjual. Pembatalan lelang dengan putusan/ penetapan Lembaga Peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Penjual dan Pejabat Lelang wajib mengumumkan pada pelaksanaan lelang. Pembatalan lelang atas permintaan Penjual disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Penjual wajib mengumumkan sebagaimana pelaksanaan Pengumuman Lelang yang telah dilakukan sebelumnya. Pembatalan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang, dalam hal:

- SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- Barang yang akan lelang dalam status sita sidang;
- Terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- Asli dokumen kepemilikan tidak diperlihatkan atau diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang/ Peserta Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1);

- Pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- Keadaan memaksa (*force majeure*)/ kahar;
- Lelang pertama diikuti kurang dari 2 (dua) Peserta Lelang;
- Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang; atau
- Khusus untuk Lelang Non Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/ sita eksekusi.

Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (6) Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

C .1.6. Menyetor uang jaminan penawaran lelang;

Untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang. Dalam pelaksanaan lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, Lelang Non Eksekusi Sukarela eks Kedutaan Besar Asing di Indonesia dan Lelang Non eksekusi Sukarela barang bergerak pada Kawasan Berikat/ Gudang Berikat (*bonded Zone/Bonded Warehouse*), penjual dapat mengharuskan atau tidak mengharuskan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang. Dalam hal Penjual/ Pemilik Barang menentukan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengaturan Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah sebagai berikut:

- Untuk lelang yang diselenggarakan oleh KP2LN disetor ke KP2LN;

- Untuk lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang disetor ke Balai Lelang, kecuali dalam hal lelang tersebut dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I, disetorkan ke KP2LN;
- Besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari perkiraan Harga Limit;
- Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi, 1 (satu) penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang dilelang.
- Dalam hal tidak ada Harga Limit, besaran uang Jaminan Penawaran lelang ditetapkan sesuai kehendak Penjual.

Dalam hal peserta Lelang tidak ditunjuk sebagai Pembeli, Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan. Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian dari Peserta Lelang dengan dilampiri bukti setor, fotokopi identitas atau dokumen pendukung lainnya. Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang. Dalam hal lelang diselenggarakan oleh KP2LN atau Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas I, apabila Pembeli tidak melunasi pembayaran Harga Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan seluruhnya ke Kas Negara sebagai Pendapatan Jasa II lainnya dalam waktu 1

(satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang. Pada lelang yang diselenggarakan Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas II, apabila Pembeli tidak melunasi pembayaran Harga Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang menjadi milik Pemilik Barang dan/ atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang.

C.2. Fase / tahapan Pelaksanaan Lelang, yaitu :

Pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan Harga Limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/ Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya Harga Limit. Terhadap Lelang Non Eksekusi Sukarela barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta, penetapan Harga Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Pemilik Barang. Paling sedikit Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau mempunyai karakteristik unik / spesifik. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Pemandu lelang dapat berasal dari Pegawai DJPLN atau dari luar DJPLN. Penawaran lelang dapat dilakukan langsung dan / atau tidak langsung dengan cara:

- Lisan, semakin meningkat atau menurun;
- Tertulis; atau
- Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit.

Pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan secara langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Dalam hal Penawaran lelang dilakukan langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan lisan. Dalam hal Penawaran lelang dilakukan langsung secara tertulis, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan surat penawaran. Pada lelang dengan Penawaran lelang yang dilaksanakan tidak langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya saat mengajukan penawaran tidak diwajibkan hadir di tempat pelaksanaan lelang dan penawarannya dilakukan dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi. Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan media audio visual dan telepon. Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara tertulis, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi antara lain, LAN (*local area network*), Intranet, Internet, pesan singkat (*short message service/SMS*) dan faksimili. Penawaran Harga Lelang yang telah disampaikan Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang. Dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan Pemenang Lelang dengan cara:

- Melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan (naik-naik) atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan; atau
- Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan, melakukan penetapan salah satu diantara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian.

Cara penawaran lelang ditentukan oleh kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai permintaan Pemohon Lelang / penjual secara tertulis. Dalam hal Pemohon Lelang / Penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KP2LN/ Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang. Dalam satu pelaksanaan lelang, Penjual tidak diperkenankan mengusulkan cara penawaran lisan untuk sebagian barang dan cara penawaran tertulis untuk barang lainnya. Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea lelang sesuai Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan. Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Uang Miskin sebesar 0% (nol persen). Pada lelang yang menggunakan Harga Limit, Pejabat Lelang dapat mensahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui Harga Limit. Pembeli tidak diperkenankan mengambil/ menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban membayar Harga Lelang dan pajak / pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Pembeli yang bertindak untuk orang lain atau Badan harus menyampaikan surat kuasa yang bermaterai cukup dengan dilampiri

fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) / Surat Izin Mengemudi (SIM) / Paspor pemberi kuasa. Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan dan pertanahan, Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat Pernyataan bahwa Pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah terlampaui, bank dianggap sebagai Pembeli. Pembelian agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai dengan akta Notaris.

Pejabat Lelang, Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara / Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJPLN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi Pembeli.

C.3. Fase / tahapan setelah Lelang, yaitu :

Pembayaran Harga Lelang dilakukan secara tunai / *cash* atau cek / giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembayaran Harga Lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat izin dari Direktur Jenderal atas nama Menteri sebelum pelaksanaan lelang. Setiap pembayaran harga lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) wajib dibuat kuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh KP2LN / Balai Lelang atau Pejabat Lelang. Jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dicantumkan dalam

pengumuman lelang. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pemenang lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Penyetoran Hasil Bersih Lelang kepada Penjual, paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendaharawan Penerima KP2LN. Bendaharawan Penerima KP2LN menyetorkan Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara, dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima. Dalam hal lelang diselenggarakan oleh Balai Lelang, penyetoran Hasil Bersih Lelang kepada Penjual / Pemilik Barang dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima Balai Lelang atau sesuai perjanjian antara Balai Lelang dengan Penjual / Pemilik Barang.

Atas permintaan Pembeli, Pejabat Lelang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya, dalam hal Penjual / Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) kepada Pejabat Lelang. Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) kepada Pejabat lelang, atas Permintaan Pembeli, Penjual / Pemilik Barang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya. Pemenang lelang / pembeli membayar bea lelang dan uang miskin.

Pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang berwenang. Pasal 2 PMK tentang Juklak Lelang menetapkan, bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan / atau dihadapkan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 3 PMK tentang Juklak menetapkan, bahwa lelang Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Lelang Pertama harus diikuti oleh paling sedikit 2 (dua) peserta lelang. Lelang ulang dapat dilaksanakan dengan diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang.

2. Tinjauan Umum tentang Pejabat Lelang Kelas II

Pasal 5 PMK tentang Juklak Lelang menyebutkan, Pejabat Lelang terdiri dari:

- a. Pejabat Lelang Kelas I;
- b. Pejabat Lelang Kelas II.

Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan di KP2LN dan berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang. Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai Lelang atas jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999. Dalam hal di suatu wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas I terdapat Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat Kelas I yang bersangkutan tidak diperbolehkan melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada

ayat (3) kecuali Pejabat Lelang Kelas II yang ada di wilayah dimaksudkan pada ayat (3) kecuali Pejabat Lelang Kelas II yang ada di wilayah tersebut dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap.

Pejabat Lelang Kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II (PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas Lelang II, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang Kelas II ialah :

“Orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II”.

Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku untuk masa jabatan 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali (Pasal 2 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II).

Pasa 3 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II menentukan syarat-syarat untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah :

- a. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan dari dokter pemerintah;
- b. berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (S1) diutamakan bidang hukum, ekonomi manajemen / akuntansi, atau penilai;
- c. tidak pernah dijatuhkan hukuman pidana yng dinyatakan dengan Surat Keterangan Catatan Kepolisian;

- d. tidak pernah terkena sanksi administrasi berat dan memiliki integritas yang tinggi yang dibuktikan dengan surat rekomendasi dari Direktur Jenderal c.q. Sekretaris Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), khususnya untuk Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJPLN dengan pangkat / golongan terakhir paling rendah Penata Muda (III a);
- e. memiliki kantor Pejabat Lelang Kelas II paling sedikit seluas 48 M²;
- f. telah mengikuti praktek kerja (magang) yang dibuktikan dengan surat rekomendasi dari Direksi Balai Lelang dan Kepala KP2LN atau Direksi Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II, kecuali pensiunan PNS DJPLN yang pernah menjadi Pejabat Lelang; dan
- g. lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, kecuali Pensiunan PNS DJPLN yang pernah menjadi Pejabat Lelang; atau
- h. lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang (Khusus) yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, dalam hal pemohon adalah Notaris.

Sebelum melakukan tugas, Pejabat Lelang Kelas II wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya dan dilantik dihadapan dan oleh Kepala Kantor Wilayah DJPLN yang membawahi Pejabat Lelang yang bersangkutan. Pengambilan sumpah atau janji tersebut didampingi oleh seorang rohaniawan dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II dapat berupa Pemberhentian tidak dengan hormat atau Pemberhentian dengan hormat (Pasal 8 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II).

Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang. Pasal 9 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II menentukan, bahwa pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada:

- a. Lelang non eksekusi sukrela;
- b. Lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan
- c. Lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank.

Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II diatur di dalam Pasal 10 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu sebagai berikut :

- a. Melakukan analisis yuridis terhadap dokumen lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;
- b. Menegur dan / atau mengeluarkan peserta dan atau pengunjung lelang apabila melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- c. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- d. Menolak melaksanakan lelang apabila tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;

- e. Melihat barang yang akan dilelang;
- f. Meminta bantuan aparat keamanan apabila diperlukan;
- g. Mengesahkan Pembeli Lelang; dan / atau
- h. Membatalkan pembeli Lelang yang wanprestasi.

Kewajiban Pejabat Lelang Kelas II diatur di dalam Pasal 11 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu sebagai berikut :

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- b. Mengadakan perikatan perdata dengan Balai Lelang mengenai pelaksanaan lelang dan honorarium;
- c. Meneliti dokumen persyaratan lelang;
- d. Membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum Lelang dimulai;
- e. Membacakan bagian Kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang sebelum lelang dimulai, kecuali dalam lelang yang dilakukan melalui media elektronik;
- f. Memimpin pelaksanaan lelang;
- g. Membuat Minuta Risalah Lelang dan menyimpannya;
- h. Membuat Salinan dan Kutipan Risalah Lelang dan menyerahkan kepada Balai Lelang;
- i. Menyetorkan bagian perurugi kepada Superintenden;

- j. Meminta dari Balai Lelang Pelunasan Lelang, Bea Lelang, Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan / atau Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan / atau Bangunan, dan pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan dan meneliti keabsahannya;
- k. Membuat administrasi perkantoran dan pelaporan pelaksanaan lelang;
- l. Memberikan pelayanan jasa lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan lelang yang berlaku; dan
- m. Mematuhi peraturan perundang-undangan lelang.

Larangan Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan tugasnya diatur di dalam Pasal 12 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu sebagai berikut :

- a. Melayani permohonan lelang di luar kewenangannya;
- b. Dengan sengaja tidak hadir dalam melaksanakan lelang yang telah dijadwalkan;
- c. Membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
- d. Menerima uang jaminan lelang dan Harga Lelang dari Pembeli;
- e. Melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepututan sebagai Pejabat Lelang;

- g. Menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang; atau
- h. Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara / advokat, atau jabatan lain yang oleh peraturan perundangan dilarang dirangkap dengan jabatan Pejabat Lelang.

Pejabat Lelang Kelas II mempunyai wilayah jabatan tertentu sesuai dengan Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II mempunyai tempat kedudukan di kabupaten atau kota dalam wilayah jabatannya. Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat melaksanakan lelang dalam wilayah jabatannya. Pejabat Lelang Kelas II wajib mempunyai hanya 1 (satu) kantor. Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris dapat berkantor di kantor Notarisnya. Dalam hal di suatu wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II belum terdapat Pejabat Lelang Kelas II, pelayanan lelang atas permohonan Balai Lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I sesuai dengan tempat kedudukannya.

Sanksi Peringatan Tertulis diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal (Pasal 27 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II), yaitu:

- a. Terlambat atau tidak membuat laporan Realisasi Pelaksanaan Lelang;
- b. Tidak menyelewengkan pembukuan;
- c. Terlambat menyetorkan bagian perurugi untuk Superintenden; dan / atau
- d. Terlambat Salinan dan Kutipan Risalah Lelang.

Kepala Kantor Wilayah memberikan sanksi peringatan tertulis paling lambat 7 (tujuh) hari kalender berdasarkan hasil pemeriksaan langsung / tidak langsung dan / atau Hasil Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II yang tidak memenuhi Surat Peringatan Tertulis dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterima Surat Peringatan oleh Kepala Kantor Wilayah diusulkan kepada Direktorat Jenderal untuk dibebastugaskan.

Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Sanksi Pembebasan diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal (Pasal 28 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II):

- a. tidak mengindahkan Surat Peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3);
- b. tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam pasal 11;
- c. melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c sampai dengan huruf h;
- d. kesalahan dalam pembuatan Risalah Lelang yang bersifat prinsipil sebanyak 3 (tiga) kali, antara lain perbedaan data obyek lelang, Harga Lelang, pengenaan Tarif Bea Lelang; atau
- e. telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara.

Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya apabila (Pasal 33 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II), yaitu:

- a. Melaksanakan lelang di luar wilayah jabatannya;

- b. Melayani dan melaksanakan lelang di luar kewenangannya;
- c. Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang;
- d. Dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 31 ayat (4);
- e. Melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3).
- f. Tidak lagi berkedudukan di wilayah jabatannya secara terus menerus selama 30 (tiga puluh) hari kalender tanpa alasan yang jelas ; atau
- g. Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara / Advokat, atau jabatan lain yang oleh peraturan perundangan dilarang dirangkap dengan jabatan Pejabat Lelang.

Sanksi pemberhentian tidak dengan hormat sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf q, huruf b, dan huruf c tidak perlu didahulukan dengan Surat Peringatan.

Pejabat Lelang Kelas II berhenti atau diberhentikan dengan hormat dari jabatannya apabila (Pasal 35 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II), yaitu:

- a. Meninggal dunia;
- b. Permintaan sendiri;
- c. Telah mencapai usia 65 tahun;
- d. Tidak mampu secara jasmani dan / atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatan Pejabat Lelang secara terus menerus lebih dari 1 (satu) tahun; atau

- e. Berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dan telah dibebastugaskan selama 2 (dua) tahun.

3. Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II

Dasar hukum administrasi perkantoran dan pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II, ialah Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-02/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II, selanjutnya akan disebut juga disini sebagai Per Dirjen No.02/PL/2006.

Pasal 1 Per Dirjen No. 02/PL/2006 menetapkan kewajiban Pejabat Lelang Kelas II dalam mempunyai kantor, ialah :

- (1) Pejabat Lelang Kelas II wajib mempunyai hanya 1 (satu) kantor dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Paling sedikit seluas 48 m² yang dibuktikan dengan foto copy sertifikat/ surat tanda bukti kepemilikan lainnya atau surat perjanjian penggunaan fasilitas milik pihak ketiga dalam jangka waktu sewa minimal 2 (dua) tahun dan;
 - b. Memiliki fasilitas kantor yang dibutuhkan dengan foto tersedianya fasilitas kantor.
- (2) Dalam hal Kantor Pejabat Lelang Kelas II menggunakan fasilitas ruangan kantor Notaris, penyimpanan arsip, dokumen dan Minuta Risalah Lelang harus diatur sedemikian rupa sehingga dilakukan secara terpisah dengan

penyimpanan arsip/ dokumen yang berkaitan dengan Jabatan Notaris, teratur rapi.

(3) Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan administrasi Perkantoran dapat dibantu oleh tenaga Administrasi.

Pejabat Lelang Kelas II wajib memasang papan nama diluar gedung/ kantor sebagaimana contoh lampiran I dalam Peraturan Direktur Jenderal ini dengan ketentuan sebagai berikut: (Pasal 2 Per Dirjen No. 02/PL/2006)

- a. bentuk papan nama kantor empat persegi panjang;
- b. ukuran disesuaikan dengan profile gedung kantor dan memperhatikan nilai artistik;
- c. perbandingan panjang dengan lebar papan = 3 : 2 dengan ukuran minimal panjang 60 cm dan lebar 40 cm;
- d. warna dasar papan dicat putih;
- e. tulisan berwarna hitam
- f. perbandingan besar dan kecilnya tulisan dengan memperhatikan keserasian dan keindahan.
- g. papan nama memuat antara lain :
 - 1) nama lengkap, termasuk gelar akademik
 - 2) wilayah jabatan
 - 3) surat keputusan pengangkatan
 - 4) alamat tempat kedudukan
 - 5) nomor telepon dan / atau faksmili

Administrasi Pelayanan Lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II dilakukan secara tertulis melalui surat menyurat yang harus dilaksanakan secara cermat dan teliti, agar tidak menimbulkan salah penafsiran dengan kode penomoran surat sebagaimana contoh lampiran II dalam Peraturan Direktur Jenderal ini. Kepala Kantor Wilayah menetapkan kodering penomoran persuratan Pejabat Lelang Kelas II yang berada di wilayah kerjanya.

Setiap surat yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang Kelas II harus menggunakan teraan/ cap jabatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana contoh lampiran III dalam Peraturan Direktur Jenderal ini dengan ketentuan sebagai berikut (Pasal 4 Per Dirjen No. 02/PL/2006):

- a. Teraan/ Cap jabatan Pejabat Lelang Kelas II berbentuk bulat, dengan ukuran garis tengah lingkaran luar 38 mm dan garis tengah lingkaran dalam 26 mm;
- b. Warna tinta pada cap jabatan adalah ungu
- c. Teraan/ cap jabatan digunakan dalam rangka penandatanganan pembuatan Kutipan dan Salinan Risalah Lelang, korespondensi, kerjasama, perjanjian atau hal lain yang menurut perundang-undangan harus dibubuhkan tanda tangan dengan teraan / cap jabatan.
- d. Teraan/ cap jabatan dibubuhkan disamping kiri tanda tangan tetapi tidak menutupi tanda tangan.

Berdasarkan Pasal 5 Per Dirjen No. 02/PL/2006, bahwa Pejabat Lelang Kelas II wajib membuat Minuta Risalah Lelang di tempat kedudukannya dan menyimpan minuta tersebut dalam lemari khusus (diutamakan tahan api), dengan

kode penomoran Risalah Lelang sebagaimana contoh lampiran I V dalam Peraturan Direktur Jenderal ini.

Kewajiban Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II setelah pengambilan sumpah / janji terdapat di dalam Pasal 6 Per Dirjen No. 02/PL/2006, yaitu Paling lambat 2 (dua) hari kerja terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan, Pejabat Lelang Kelas II wajib :

- a. Menjalankan tugas secara nyata sebagai Pejabat Lelang Kelas II;
- b. Menyampaikan berita acara sumpah/ janji jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur Lelang Nagara; dan
- c. Menyampaikan contoh tanda tangan, dan paraf serta teraan/ cap jabatan Pejabat Lelang Kelas II.
 - 1) Direktur Jenderal c.q. Direktur Lelang Negeri;
 - 2) Kantor Pertanahan setempat; dan
 - 3) Kantor Sistem Administrasi Manunggal Satu Atap (SAMSAT) setempat, dan instansi terkait dengan balik nama kendaraan bermotor.

Pengambilan sumpah atau janji dan Pelantikan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah yang berwenang, setelah menerima surat permohonan sebagaimana contoh lampiran V dan Peraturan Direktur Jenderal ini dari Pejabat Lelang Kelas II dengan melampirkan :

- a. Photo copy (sesuai aslinya) Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang yang bersangkutan;

- b. Contoh teraasan/ cap jabatan;
- c. Contoh papan nama dan;
- d. Contoh tanda tangan dan paraf.

Dalam hal hasil penelitian administrasi kelengkapan berkas surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dipenuhi, Kantor Wilayah wajib melakukan penelitian lapangan untuk mengetahui fasilitas kantor dan adanya buku-buku administrasi perkantoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/ PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam hal permohonan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan Pejabat Lelang Kelas II belum memenuhi persyaratan administrasi fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan atau ayat (3), Kepala Kantor Wilayah menolak melakukan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam hal permohonan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan Pejabat Lelang Kelas II telah memenuhi persyaratan administrasi, fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) Kepala Kantor Wilayah menetapkan jadwal pelaksanaan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan Pejabat Lelang Kelas II, secara sendiri-sendiri atau bersama-sama.

Pejabat Lelang Kelas II diwajibkan membuat laporan jadwal lelang. Pejabat Lelang Kelas II wajib membuat Laporan Jadwal Lelang sebagaimana contoh lampiran VI dalam Per Dirjen No. 02/PL/2006. Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kantor Wilayah setempat dengan

tembusan Direktur Jenderal c.q. Direktur Lelang Negara paling lambat setiap tanggal 1 dan 16 setiap bulannya.

Kewajiban Pejabat Lelang Kelas II setelah melaksanakan pelaksanaan lelangnya, yaitu membuat laporan realisasi lelang, sebagaimana diatur di dalam Pasal 8 Per Dirjen No. 02/PL/2006. Laporan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) tersebut dilampiri Salinan Risalah Lelang dan Bukti-bukti setoran.

Dalam hal adanya pembeli wanprestasi, Pejabat Lelang Kelas II langsung melaporkan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat, dapat melalui kurir, faksimili atau e-mail yang menurutnya paling cepat. Kepala Kantor Wilayah setempat menyebarluaskan Daftar Pembeli Lelang Wanprestasi kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II di wilayahnya dan Kantor Wilayah Lainnya. Kantor Wilayah yang menerima Daftar Pembeli Lelang Wanprestasi segera menyebarluaskan kepada KP2LN dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II di wilayahnya dapat melalui kurir, faksimili atau e-mail yang menurutnya paling cepat. Pejabat Lelang Kelas II yang telah menerima informasi pembeli wanprestasi, melarang pembeli wanprestasi yang bersangkutan untuk mengikuti lelang.

4. Penjualan Secara Lelang Berdasarkan Hukum Perdata

Lelang dapat dibedakan dari lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela, seperti yang telah dijelaskan di atas. Lelang non eksekusi sukarela merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara

sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero. Penjualan barang dengan lelang non eksekusi sukarela ini dilakukan dengan sukarela, artinya penjual / pemilik barang berdasarkan keinginannya sendiri atau tanpa ada paksaan secara hukum, untuk menjual barangnya secara lelang melalui Balai Lelang yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang Kelas II. Penjualan barang secara lelang atau dalam hal ini disebut juga sebagai lelang non eksekusi sukarela, pada dasarnya sama dengan perjanjian jual beli pada umumnya yang diatur di dalam KUHPdt, karena penjualan barang secara lelang (lelang non eksekusi sukarela) juga merupakan jual beli di dalam KUHPdt. Di mana perjanjian jual beli yang diatur di dalam KUHPdt merupakan jual beli pada umumnya, sedangkan penjualan barang secara lelang merupakan salah satu macam-macam dari jual beli. Dasar hukumnya ialah Pasal 1338 KUHPdt, yang dapat disimpulkan sebagai “*asas kebebasan berkontrak*”, yaitu setiap orang bebas mengadakan persetujuan dan perjanjian apa pun juga selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbedaan penjualan barang secara lelang ialah dilakukan melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Balai Lelang dengan proses dan prosedurnya berdasarkan pada ketentuan tentang lelang. Oleh karena itu, syarat sah perjanjian pada umumnya yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPdt berlaku dalam penjualan barang secara lelang (lelang non eksekusi sekarela). Selain itu, sebab-sebab pembatalan lelang dapat mengacu pada KUHPdt khususnya di dalam Buku Ketiga tentang Perikatan bagian V tentang Jual Beli.

Pasal 1320 KUHPdt menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat³ :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Pihak penjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan pihak pembeli menginginkan sesuatu barang dari pihak penjual.

- b) Cakap untuk membuat perikatan;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. dalam Pasal 1330 KUHPdt disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang perempuan (sudah tidak berlaku lagi berdasarkan Surat Ederan Mahkamah Agung Nomor 3 / 1963).

- c) Suatu hal tertentu;

Prestasi daripada perjanjian harus tertentu atau dapat ditentukan. Paling tidak harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya asal dapat

³ Subekti, SH., Prof., *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 17 – 18.

ditentukan. Suatu hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

d) Suatu sebab atau causa yang halal.

Sebab atau dalam bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*, ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Sebab adalah tujuan daripada perjanjian. Sahnya sebab /*causa* dari suatu perjanjian ditentukan pada saat perjanjian dibuat.

Syarat yang kesatu dan kedua merupakan syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif. Dalam hal syarat subyektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.⁴ Perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan oleh Hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Jangka waktu pembatalan tersebut selama 5 (lima) tahun (Pasal 1454 KUHPdt). Dalam hal syarat obyektif, jika syarat itu tidak terpenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum. Arti batal demi hukum, yaitu dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.⁵ Dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu *null and void*.

Berpegang pada Pasal 1320 KUHPdt tersebut, maka penjualan barang secara lelang yang tidak sesuai dengan Pasal 1320 tersebut dapat dibatalkan dan / atau batal demi hukum. Apabila penjualan barang secara lelang tidak memenuhi syarat subyektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk

⁴ *Ibid*, hal. 20.

⁵ *Loc. Cit.*

membuat perikatan, maka penjualan barang secara lelang bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya penjualan barang secara lelang itu dibatalkan. Penjualan barang secara lelang yang telah dilaksanakan itu mengikat juga selama tidak dibatalkan oleh Hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Pembatalan lelang karena tidak memenuhi syarat subyektif tidak dengan sendirinya batal / batal demi hukum, tetapi pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang untuk membatalkan lelang yang dimaksud. Apabila penjualan barang secara lelang tidak memenuhi syarat obyektif, maka penjualan barang secara lelangnya batal demi hukum dengan penetapan pengadilan setempat.

Ketentuan-ketentuan tentang jual beli dalam KUHPdt juga dapat diberlakukan pada penjualan barang secara lelang, yaitu Bab ketiga tentang Perikatan bagian V tentang Jual Beli dari Pasal 1457 KUHPdt sampai dengan Pasal 1540 KUHPdt.

Sebab-sebab yang dapat menyebabkan pembatalan lelang dapat juga disebabkan karena adanya perbuatan melawan hukum. Istilah “perbuatan melawan hukum” ini, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah “*onrechmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai:⁶

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kesalahan.

Jika ditilik dari model pengaturan KUH Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUH Perdata di negara-negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:⁷

- Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
- Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata.
- Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUH Perdata.

Sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda, dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yang mencakup salah satu dari perbuatan sebagai berikut:⁸

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

⁶ Munir Fuady, SH., MH., LL.M., Dr., *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 3.

⁷ Moegini Djojodirjo, M.A., *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, 1982, hal 52.

⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, 2000, hal. 67.

- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan.
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum.
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- 4) Adanya kerugian bagi korban.
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Dan sudah merupakan tafsiran umum dalam ilmu hukum bahwa unsur kesalahan tersebut dianggap ada jika memenuhi salah satu di antara 3 (tiga) syarat sebagai berikut⁹:

- 1) Ada unsur kesengajaan, atau
- 2) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- 3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

⁹ Ali Chidir, *Yuriprudensi Indonesia tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Binacipta, Jakarta, 1978, hal. 45.

Unsur kesengajaan tersebut dianggap eksis dalam suatu tindakan manakala memenuhi elemen-elemen sebagai berikut¹⁰:

- 1) Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan.
- 2) Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja.
- 3) Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut “pasti” dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

Suatu perbuatan dilakukan dengan sengaja jika terdapat “maksud” (*intent*) dari pihak pelakunya. Dalam hal ini, perlu dibedakan antara istilah “maksud” dengan “motif”. Dengan istilah “maksud” diartikan sebagai suatu keinginan untuk menghasilkan suatu akibat tertentu. Jika kita menyulut api ke sebuah mobil, tentu tindakan tersebut mempunyai “maksud” untuk membakar mobil tersebut. Akan tetapi, motif dari membakar mobil tersebut bisa bermacam-macam, misalnya motifnya adalah sebagai tindakan balas dendam, protes, menghukum, membela diri, dan lain-lain.

Dengan demikian, dalam perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan, niat atau sikap mental tersebut tidak menjadi penting, yang penting dalam kelalaian adalah sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan, tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada dalam pikirannya.

Dalam ilmu hukum diajarkan bahwa agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian, haruslah memenuhi unsur pokok sebagai berikut¹¹:

¹⁰ *Ibid*, hal 46.

- 1) Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan.
- 2) Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*).
- 3) Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut.
- 4) Adanya kerugian bagi orang lain.
- 5) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

Metode yang disarankan untuk menyelesaikan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Jika perbuatan yang melawan hukum tersebut mempunyai hubungan sebab akibat dengan kerugian yang terjadi.
- 2) Jika perbuatan yang melawan hukum tersebut tidak perlu mempunyai hubungan sebab akibat dengan kerugian yang terjadi.
- 3) Jika perbuatan tergugat tidak perlu ada kesalahan, tetapi mesti mempunyai hubungan sebab akibat dengan kerugian yang terjadi.

Dari segi kacamata yuridis, konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut¹²:

- 1) Konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak.
- 2) Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang, termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

¹¹ *Ibid*, hal. 47.

¹² Asser's, C., *Pengkajian Hukum Perdata Belanda*, terjemahan Sulaiman Binol, SH., Dian Rakyat, Jakarta, 1991, hal. 75.

Banyak persamaan antara konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak dengan konsep ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, perbedaannya juga banyak.

Ada juga konsep ganti rugi yang dapat diterima dalam sistem ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, tetapi terlalu keras jika diberlakukan terhadap ganti rugi karena wanprestasi kontrak. Misalnya ganti rugi yang menghukum (*punitive damages*) yang dapat diterima dengan baik dalam ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, tetapi pada prinsipnya sulit diterima dalam ganti rugi karena wanprestasi kontrak. Ganti rugi dalam bentuk menghukum ini adalah ganti rugi yang harus diberikan kepada korban dalam jumlah yang melebihi dari kerugian yang sebenarnya. Ini dimaksudkan untuk menghukum pihak pelaku perbuatan melawan hukum tersebut. Karena jumlahnya yang melebihi dari kerugian yang nyata diderita, maka untuk ganti rugi menghukum ini sering disebut juga dengan istilah “uang cerdik” (*smart money*).

Bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut¹³:

- 1) Ganti Rugi Nominal
- 2) Ganti Rugi Kompensasi
- 3) Ganti Rugi Penghukuman

¹³ *Op. Cit.*, hal. 56.

Berikut ini penjelasannya bagi masing-masing kategori tersebut, yaitu sebagai berikut :

1. Ganti Rugi Nominal

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan. tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

2. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti *stres*, malu, jatuh nama baik, dan lain-lain.

3. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus

kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan kiblatnya hukum perdata di Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 (dua) pendekatan sebagai berikut¹⁴:

- 1) Ganti rugi umum.
- 2) Ganti rugi khusus.

Yang dimaksud dengan ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.

Ketentuan tentang ganti rugi yang umum ini oleh KUH Perdata diatur dalam bagian keempat dari buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252. Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUH Perdata secara konsisten untuk ganti rugi digunakan istilah:

- Biaya
- Rugi, dan
- Bunga

Yang dimaksud dengan biaya adalah setiap *cost* atau uang, atau apa pun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak

¹⁴ Munir Fuady, SH., MH., LL.M., *Op. Cit.*, hal. 136.

yang dirugikan, sebagai akibat dari wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum. Misalnya, biaya perjalanan, konsumsi, biaya akta notaris, dan lain-lain.

Kemudian, yang dimaksud dengan “rugi” atau “kerugian” (dalam arti sempit) adalah keadaan berkurang (merosotnya) nilai kekayaan kreditur sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum.¹⁵

Sedangkan yang dimaksud dengan “bunga” adalah suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh, tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum.¹⁶ Dengan begitu; pengertian bunga dalam Pasal 1243 KUH Perdata lebih luas dari pengertian bunga dalam istilah sehari-hari, yang hanya berarti “bunga uang” (*interest*), yang hanya ditentukan dengan persentase dari hutang pokoknya.

Selain dari ganti rugi umum yang diatur mulai dari Pasal 1243 KUH Perdata, KUH Perdata juga mengatur ganti rugi khusus, yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum, selain dari

¹⁵ *Ibid*, hal. 137.

¹⁶ *Loc. Cit.*

ganti rugi dalam bentuk yang umum, KUH Perdata juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut:

- 1) Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365).
- 2) Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367).
- 3) Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368).
- 4) Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369).
- 5) Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370).
- 6) Ganti rugi karena orang telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371).
- 7) Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 sampai dengan Pasal 1380).

Untuk ketiga model ganti rugi yang disebut terakhir tersebut, Pasal 1370, Pasal 1371, Pasal 1372, Pasal 1373 dan Pasal 1374 bahkan memperinci cara menghitung ganti rugi dan model-model ganti rugi yang dapat dituntut oleh pihak korban.

Di samping itu, dilihat dari jenis konsekuensi dari perbuatan melawan hukum, khususnya perbuatan melawan hukum terhadap tubuh orang, maka ganti rugi dapat diberikan jika terdapat salah satu dari unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Kerugian secara ekonomis, misalnya pengeluaran biaya pengobatan dan rumah sakit.
- 2) Luka atau cacat terhadap tubuh korban.
- 3) Adanya rasa Sakit secara fisik.

- 4) Sakit secara mental, seperti *stres*, sangat sedih, rasa bermusuhan yang berlebihan, cemas, dan berbagai gangguan mental/jiwa lainnya.

Dalam hal KUH Perdata tidak dengan tegas atau bahkan tidak mengatur secara rinci tentang ganti rugi tertentu, atau tentang salah satu aspek dari ganti rugi, maka hakim mempunyai kebebasan untuk menerapkan ganti rugi tersebut sesuai dengan asas kepatutan, sejauh hal tersebut memang dimintakan oleh pihak penggugat. Justifikasi terhadap kebebasan hakim ini adalah karena penafsiran kata rugi, biaya dan bunga tersebut sangat luas dan dapat mencakup hampir segala hal yang bersangkutan dengan ganti rugi.

Menurut KUH Perdata, ketentuan tentang ganti rugi karena akibat dari perbuatan melawan hukum tidak jauh berbeda dengan ganti rugi karena wanprestasi terhadap kontrak. Persyaratan-persyaratan terhadap ganti rugi menurut KUH Perdata, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut¹⁷:

- 1) Komponen Kerugian
- 2) Starting Point dari Ganti Rugi
- 3) Bukan Karena Alasan *force Majeure*
- 4) Saat Terjadinya Kerugian
- 5) Kerugiannya Dapat Diduga

¹⁷ *Ibid*, hal. 139.

Beberapa pembelaan atau alasan bagi pihak yang dituduh sebagai pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengelak dari tuduhan tersebut adalah sebagai berikut¹⁸:

- 1) ada hak pribadi sebagai dasar.
- 2) pembelaan diri (*noodweer*).
- 3) membela diri orang lain.
- 4) mempertahankan harta bendanya.
- 5) Menguasai kembali harta bendanya.
- 6) masuk kembali ke tanah/rumahnya.
- 7) menjalankan ketentuan hukum.
- 8) melaksanakan disiplin.
- 9) keadaan memaksa (*overmacht*).
- 10) ada persetujuan korban.
- 11) comparative negligence.
- 12) contributory negligence.
- 13) asumsi risiko oleh pihak korean.
- 14) penyebab intervensi.
- 15) kedaluwarsa.
- 16) kekebalan (*immunities*).
- 17) menjalankan perintah jabatan.
- 18) perbuatan yang dilakukan oleh anak-anak dan orang gila.
- 19) tidak melakukan mitigasi kerugian.

¹⁸ *Ibid*, hal. 148.

20) tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

21) tidak memenuhi persyaratan prosedural

Perjanjian jual beli pada umumnya yang diatur di dalam KUHPdt merupakan perjanjian timbal balik, di mana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk berwajib membayar harga yang dimufakati antara para pihak tersebut. Pada dasarnya penjualan barang secara lelang juga merupakan perjanjian timbal balik sama halnya dengan perjanjian jual beli pada umumnya di atas. Penjualan barang secara lelang dapat menjadi batal karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang terkait. Dalam hal ini, penjual / pemilik barang dapat menjadi kreditur apabila punya hak untuk mendapatkan harga lelangnya, dan dapat menjadi debitur apabila punya kewajiban untuk menyerahkan barang bergerak yang menjadi obyek lelangnya, atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang obyek lelang.

Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. Ada tiga bentuk ingkar janji, yaitu¹⁹:

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Terlambat memenuhi prestasi; dan
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Sehubungan dengan dibedakannya ingkar janji seperti tersebut di atas, timbul persoalan apakah debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak memenuhi prestasi sama sekali.

¹⁹ Setiawan, R.,SH., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2001, hal. 18.

Dalam hal debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi jika prestasinya masih dapat diperbaiki dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan ingkar janji, kreditur dapat menuntut²⁰:

- 1) Pemenuhan perikatan;
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti-rugi;
- 3) Ganti-rugi;
- 4) Pembatalan persetujuan timbal balik;
- 5) Pembatalan dengan ganti-rugi.

Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan di samping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti-rugi terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan yang terakhir, karena debitur terlambat memenuhi prestasi.

²⁰ *Loc. Cit.*

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Sesuai dengan tujuan penelitian hukum ini, maka dalam penelitian hukum kita mengenal adanya penelitian secara yuridis dan empiris. Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.²¹

1. Metode Pendekatan

Pendekatan ini merupakan pendekatan yuridis-empiris. Metode pendekatan yuridis empiris atau dengan kata lain disebut normative empiris. Menurut Abdul Kadir Muhammad bahwa :

“Pendekatan hukum normative empiris (*applied law research*) adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara in action tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara in action diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normative jelas dan tegas serta lengkap”.²²

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa dan mencari data berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum lelang dan di bidang

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999, hal. 9.

²² Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal.134.

hukum perdata, hukum agraria, dan hukum lainnya yang berhubungan. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Serta menganalisis pula bagaimana penerapan hukum lelang terutama tentang Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam praktek pelelangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah deskriptif analisis, yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei.²³ Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis, yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan sistem hukum lelang yang berlaku ataupun peraturan perundangan lain, eksistensinya, serta relevansinya, khususnya dalam pelaksanaan lelang oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini kemudian dibahas atau dianalisa menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat sendiri, dan kemudian terakhir menyimpulkannya.²⁴

²³ Althertyon & Klemmack dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Penerbit Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, hal.63.

²⁴ Ibid, hal. 26-27.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian akan dilakukan di Kota Bandung, provinsi Jawa Barat tepatnya pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau juga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKN) Bandung, Kantor Wilayah VIII Pelayanan Kekayaan dan Piutang Negara, 1 (satu) Kantor Balai Lelang di Bandung, serta terhadap 2 (dua) Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

4. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi 2 (dua) antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dari masyarakat di lapangan. Data yang diperoleh dari data-data di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKN) Bandung, wawancara secara mendalam kepada Pejabat Lelang kelas I di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKN) Bandung, data-data dari Kantor Wilayah VIII Pelayanan Kekayaan dan Piutang Negara, data-data dari 1 (satu) Kantor Balai Lelang di Bandung, data-data dari 2 (dua) Kantor Pejabat Lelang Kelas II di Bandung dan pengamatan dilapangan.
- b. Data sekunder, adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer dan data yang terdapat di dalam kepustakaan. Data sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan,

buku harian dan seterusnya.²⁵ Bahan hukum sekunder berupa: rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks kumulatif. Adapun data sekunder tersebut antara lain :

b.1. Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, yaitu :

- Undang-Undang Dasar 1945
- Norma dasar Pancasila
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

²⁵ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.12.

- Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-01/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II;
- Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 05/KMK.07/2006 tentang Formasi Pejabat Lelang Kelas II.

b.2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan antara lain adalah hasil-hasil penelitian para ahli hukum, serta hasil karya para pakar hukum yang berhubungan dengan penyusunan tesis ini, buku-buku ilmiah, makalah-makalah, hasil-hasil penelitian dan wawancara kepada Pejabat Lelang Kelas I di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKN) Bandung, Kantor Wilayah VIII Pelayanan Kekayaan dan Piutang Negara, data-data dari 1 (satu) kantor Balai Lelang di Bandung, data-data dari 2 (dua) Kantor Pejabat Lelang Kelas II di Bandung

b.3. Bahan-bahan lain, yaitu bahan-bahan yang dapat memberikan informasi tentang hukum primer dan hukum sekunder, antara lain kamus hukum.²⁶

²⁶ Ibid, hal. 11.

5. Populasi dan Sampel

Populasi yaitu keseluruhan dari obyek penelitian. ²⁷Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan purposive sampling yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.²⁸

Dari populasi penelitian ini akan diambil beberapa sampel yang dipandang mampu mewakili populasinya. Hal ini atas dasar pertimbangan bahwa yang paling formal dalam memberikan informasi adalah Pejabat Lelang Kelas I serta Bagian Informasi dan Hukum di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Bandung, bagian Seksi Lelang di Kantor Wilayah VIII Pelayanan Kekayaan dan Piutang Negara, 2 (dua) Pejabat Lelang Kelas II di Bandung, staf di Kantor Balai Lelang di Bandung.

6. Tahnik Pengumpulan Data

Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara wawancara dengan adalah Pejabat Lelang Kelas I serta Bagian Informasi dan Hukum di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan

²⁷ Burhan Ashofa, SH, *Motode Penelitian Hukum*, PT.Rineke Cipta, Jakarta, 2004, hal.79.

²⁸ Ibid, hal. 196.

Negara Bandung, Bagian Seksi Lelang di Kantor Wilayah VIII Pelayanan Kekayaan dan Piutang Negara, 2 (dua) Pejabat Lelang Kelas II di Bandung, staf di Kantor Balai Lelang di Bandung, baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur.

Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur yaitu wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Bahan diharapkan berkembang sesuai jawaban dari wawancara dari situasi pada saat itu.

7. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah dicek keabsahannya, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yaitu :²⁹

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

²⁹ Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Lelang Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II (PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas Lelang II, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang Kelas II ialah :

“Orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II”.

Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku untuk masa jabatan 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali (Pasal 2 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II).

Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang. Pasal 9 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II menentukan, bahwa pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada:

- a. Lelang non eksekusi sukrela;
- b. Lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan

- c. Lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank.

Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II terbagi dalam 3 (tiga) fase / tahapan pelaksanaan lelang, yaitu :

1.1.Fase / Tahapan Persiapan Lelang.

Pejabat Lelang Kelas II menerima surat permohonan lelang secara tertulis dari Balai Lelang yang merupakan lanjutan dari surat permohonan penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang. Setelah diterimanya surat permohonan lelang tersebut, Pejabat Lelang Kelas II menentukan jadwal pelaksanaan lelangnya. Berdasarkan Pasal 6 ayat (4) PMK tentang Juklak Lelang bahwa Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Akiyas, S.H., Pejabat Lelang Kelas I di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bandung II bahwa: Penjual / Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang.³⁰ Dalam hal yang dilelang barang bergerak, Penjual/ Pemilik Barang wajib menguasai fisik barang bergerak

³⁰ Akiyas, S.H., Pejabat Lelang Kelas II KP2LN Bandung II, *Wawancara Pribadi*, tanggal 9 April 2007.

yang akan dilelang. Menurut Akiyas, S.H., bahwa: Penjual/ Pemilik Barang dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain³¹:

- Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwidjizingi*);
- Jangka waktu bagi calon Pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
- Jangka waktu pembayaran Harga Lelang;
- Jangka waktu pengambilan / penyerahan barang oleh Pembeli.

Syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Penjual/ Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak sesuai oleh Penjual. Dalam hal Penjual/ Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pejabat lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum / pada saat lelang dimulai. Dalam hal Penjual / pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum/ pada saat lelang dimulai.

³¹ Akiyas, S.H., Pejabat Lelang Kelas II KP2LN Bandung II, *Wawancara Pribadi*, tanggal 9 April 2007.

Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Tempat pelaksanaan lelang ditempatkan oleh Pejabat Lelang Kelas II. Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangan yang berlaku. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan oleh:

- Direktur Jenderal atau Pejabat yang ditunjuk untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah DJPLN; atau
- Kepala Kantor Wilayah DJPLN setempat untuk barang-barang berada dalam wilayah Kantor wilayah DJPLN setempat.

Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh Penjual dan ditujukan kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilampirkan pada Surat

Pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat; Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk minta Surat Keterangan dari Lurah/ Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan; dan berdasarkan surat keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat. Biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab Penjual.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Kurdi, S.H., Staf Sie Hukum dan Informasi di KP2LN Bandung I, bahwa: Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan putusan / penetapan Lembaga Peradilan atau atas permintaan Penjual. Pembatalan lelang dengan putusan/ penetapan Lembaga Peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.³² Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Penjual dan Pejabat Lelang wajib mengumumkan pada pelaksanaan lelang. Pembatalan lelang atas permintaan Penjual disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat. Lelang paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Penjual wajib mengumumkan sebagaimana pelaksanaan Pengumuman Lelang yang telah dilakukan sebelumnya. Pembatalan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang, dalam hal³³:

- SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- Barang yang akan lelang dalam status sita sidang;
- Terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;

³² Kurdi, S.H., Staf Sie Hukum dan Informasi KP2LN Bandung I, *Wawancara Pribadi*, tanggal 10 April 2007.

³³ Kurdi, S.H., Staf Sie Hukum dan Informasi KP2LN Bandung I, *Wawancara Pribadi*, tanggal 10 April 2007.

- Asli dokumen pemilikan tidak diperlihatkan atau diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang/ Peserta Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1);
- Pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- Keadaan memaksa (*force majeure*)/ kahar;
- Lelang pertama diikuti kurang dari 2 (dua) Peserta Lelang;
- Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang; atau
- Khusus untuk Lelang Non Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/ sita eksekusi.

Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (6) Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

Untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang. Dalam hal Penjual/ Pemilik Barang menentukan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengaturan Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah sebagai berikut:

- Untuk lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang disetor ke Balai Lelang, kecuali dalam hal lelang tersebut dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I, disetorkan ke KP2LN;

- Besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari perkiraan Harga Limit;
- Dalam hal tidak ada Harga Limit, besaran uang Jaminan Penawaran lelang ditetapkan sesuai kehendak Penjual.

Dalam hal peserta Lelang tidak ditunjuk sebagai Pembeli, Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan. Pembelian Uang Jaminan Penawaran Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian dari Peserta Lelang dengan dilampiri bukti setor, fotokopi identitas atau dokumen pendukung lainnya. Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang. Pada lelang yang diselenggarakan Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas II, apabila Pembeli tidak melunasi pembayaran Harga Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang menjadi milik Pemilik Barang dan/ atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang.

1.2.Fase / Tahapan Pelaksanaan Lelang, yaitu :

Pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan Harga Limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/ Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya Harga Limit.

Terhadap Lelang Non Eksekusi Sukarela barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta, penetapan Harga Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Pemilik Barang. Paling sedikit Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau mempunyai karakteristik unik / spesifik. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Menurut Bapak Oca Raksa Laksana, S.H., Staf Sie Bimbingan Lelang, bahwa Pemandu lelang dapat berasal dari Pegawai DJPLN atau dari luar DJPLN.³⁴ Penawaran lelang dapat dilakukan langsung dan / atau tidak langsung dengan cara:

- Lisan, semakin meningkat atau menurun;
- Tertulis; atau
- Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit.

Pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan secara langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Dalam hal Penawaran lelang dilakukan langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan lisan. Dalam hal Penawaran lelang dilakukan langsung secara tertulis, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan surat penawaran. Pada lelang dengan Penawaran lelang yang dilaksanakan tidak langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya saat mengajukan penawaran tidak diwajibkan hadir di tempat pelaksanaan lelang dan penawarannya dilakukan dengan

³⁴ Oca Raksa Laksana, S.H., Staf Sie Bimbingan Lelang Kanwil VIII Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 11 April 2007.

menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi. Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan media audio visual dan telepon. Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara tertulis, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi antara lain, LAN (*local area network*), Intranet, Internet, pesan singkat (*short message service/SMS*) dan faksimili. Penawaran Harga Lelang yang telah disampaikan Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang. Menurut Bapak Surjadi Jasin, S.H., Pejabat Lelang Kelas II dari Notaris, bahwa dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan Pemenang Lelang dengan cara:³⁵

- Melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan (naik-naik) atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan; atau
- Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan, melakukan penetapan salah satu diantara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian.

Cara penawaran lelang ditentukan oleh Pejabat Lelang Kelas II sesuai permintaan Pemohon Lelang / penjual secara tertulis. Dalam hal Pemohon

³⁵ Surjadi Jasin, S.H., Notaris & PPAT, Pejabat Lelang Kelas II di Kotamadya Bandung dan Kabupaten Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 12 April 2007.

Lelang / Penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang.³⁶ Dalam satu pelaksanaan lelang, Penjual tidak diperkenankan mengusulkan cara penawaran lisan untuk sebagian barang dan cara penawaran tertulis untuk barang lainnya. Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea lelang sesuai Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan. Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Uang Miskin sebesar 0% (nol persen). Pada lelang yang menggunakan Harga Limit, Pejabat Lelang dapat mensahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui Harga Limit. Pembeli tidak diperkenankan mengambil/ menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban membayar Harga Lelang dan pajak / pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Pembeli yang bertindak untuk orang lain atau Badan harus menyampaikan surat kuasa yang bermaterai cukup dengan dilampiri fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) / Surat Izin Mengemudi (SIM) / Paspor pemberi kuasa. Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan dan pertanahan, Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat Pernyataan bahwa Pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

³⁶ Surjadi Jasin, S.H., Notaris & PPAT, Pejabat Lelang Kelas II di Kotamadya Bandung dan Kabupaten Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 12 April 2007.

Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah terlampaui, bank dianggap sebagai Pembeli. Pembelian agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai dengan akte Notaris.

Pejabat Lelang, Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara / Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJPLN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi Pembeli.

1.3.Fase / Tahapan Setelah Lelang, yaitu :

Pembayaran Harga Lelang dilakukan secara tunai / *cash* atau cek / giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembayaran Harga Lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat izin dari Direktur Jenderal atas nama Menteri sebelum pelaksanaan lelang. Setiap pembayaran harga lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) wajib dibuat kuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh Balai Lelang atau Pejabat Lelang. Jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pemenang lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Dalam hal lelang diselenggarakan oleh Balai Lelang, penyeteroran Hasil Bersih Lelang kepada Penjual / Pemilik Barang dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima Balai Lelang atau sesuai perjanjian antara Balai Lelang dengan Penjual / Pemilik Barang.

Atas permintaan Pembeli, Pejabat Lelang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya, dalam hal Penjual / Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) kepada Pejabat Lelang. Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) kepada Pejabat lelang, atas Permintaan Pembeli, Penjual / Pemilik Barang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya. Pemenang lelang / pembeli membayar bea lelang dan uang miskin.

Pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang berwenang. Pasal 2 PMK tentang Juklak Lelang menetapkan, bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan / atau dihadapkan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 3 PMK tentang Juklak menetapkan, bahwa lelang Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Lelang Pertama harus diikuti oleh paling sedikit 2 (dua) peserta lelang. Lelang ulang dapat dilaksanakan dengan diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang.

**❖ BAGAN HASIL PELAKSANAAN LELANG OLEH NOTARIS
SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II DI KOTAMADYA
BANDUNG**

No	Tgl	Penjual/Pemilik	Pembeli	Obyek Lelang	Harga Lelang	Tempat Lelang	Pejabat Lelang Kelas II	Ket
1	15-08-2005	Maman, Bsc.	Edi. S	Rumah & Bangunan Seluas ±250 M2 Jl. Setia Budi No. 27, Setia Budi, Bandung.	Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)	Balai Lelang, Jl.Karapi tan No.32, Kota Bandung	Notaris & PPAT Surjadi Jasin, S.H.	Cara Penawaran Lelang: Lisan yang makin meningkat

Sumber : Data Sekunder yang diolah.

Selama ini Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II di wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bandung hanya satu Notaris, yaitu Notaris & PPAT Surjadi Jasin, S.H., yang berkantor di Jl. Ambon No. 41, Bandung. Surjadi Jasin, S.H., diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II pada tahun 2004 untuk wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bandung, Cimahi, Purwakarta. Selama Surjadi Jasin, S.H., menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II hanya satu kali melaksanakan lelang non eksekusi sukarela, yaitu Rumah dan Bangunan dengan luas seluas ±250 M2 yang terletak di Jalan Setia Budi No. 27, Setia Budi, Bandung dengan permohonan dari Balai Lelang yang terletak di Jalan Karapitan No. 32, Bandung. Pihak paenjual / pemilik barangnya bernama Maman, Bsc dan

pihak pembeli lelangnya adalah Edi Suherman. Harga lelang tersebut adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan cara penawaran lelangnya adalah dengan cara lisan yang makin meningkat.

2. Hambatan-Hambatan yang dialami oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaan Lelang dan Upaya-Upaya Untuk Mengatasinya

Dalam Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II mungkin saja terdapat hambatan-hambatan yang dialami oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II tersebut. Menurut Laesintje Wilar, S.H., Kepala Bagian Bimbingan Lelang Kanwil VIII, bahwa Notaris yang menjadi Pejabat Lelang Kelas II ialah kurang adanya relasi atau kerjasama dengan Balai Lelang, sehingga Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II jarang melaksanakan lelangnya.³⁷ Bagi Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan profesi yang baru yang bisa dijabat oleh Notaris selain dari profesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga Notaris tersebut tidak begitu menguasai tentang pelaksanaan lelang. Contohnya Notaris tidak begitu menguasai cara melakukan penawaran barang obyek lelang yang dapat menjadikan harga barang obyek lelang menjadi tinggi, Notaris tidak menguasai prosedur-prosedur yang harus dilaksanakan dalam pelaksanaan lelangnya, Notaris tidak paham tentang pedoman administrasi perkantoran dan pelaporan Kantor

³⁷ Laesintje Wilar, S.H., Kepala Bagian Bimbingan Lelang Kanwil VIII Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 11 April 2007.

Pejabat Lelang Kelas II.³⁸ Kemungkinan yang terjadi tidak pahamnya Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II karena sebagian besar Notaris menjabat juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga mereka sibuk dalam mengurus jabatannya sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁹ Menurut Laesintje Wilar, S.H., Kepala Bagian Bimbingan Lelang Kanwil VIII, bahwa Upaya-upaya yang harus dilakukan dalam mengatasi hal ini, yaitu KP2LN dan Kanwil melakukan koordinasi untuk membina Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II tersebut.⁴⁰ Bentuk pembinaan yang dimaksud ialah dengan mensosialisasikan setiap peraturan-peraturan lelang yang baru. Organisasi Pejabat Lelang perlu dibentuk sebagai wadah bagi Pejabat Lelang dalam mensosialisasikan ketentuan tentang lelang. Organisasi yang dimaksud tersebut harus berbentuk badan hukum dengan memiliki Kode Etik Profesi yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.⁴¹

Hambatan-hambatan lain yang dialami oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang, ialah⁴² :

2.1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan

³⁸ Laesintje Wilar, S.H., Kepala Bagian Bimbingan Lelang Kanwil VIII Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 11 April 2007.

³⁹ Zulkipli, S.H., Staf Sie Bimbingan Lelang Kanwil VIII Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 11 April 2007.

⁴⁰ Laesintje Wilar, S.H., Kepala Bagian Bimbingan Lelang Kanwil VIII Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 11 April 2007.

⁴¹ Laesintje Wilar, S.H., Kepala Bagian Bimbingan Lelang Kanwil VIII Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 11 April 2007.

⁴² Akiyas, S.H., Pejabat Lelang Kelas II KP2LN Bandung II, *Wawancara Pribadi*, tanggal 9 April 2007.

kerugian bagi orang lain dan mewajibkan karena kesalahannya mengganti kerugiannya tersebut. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdt, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan,
2. Perbuatan tersebut melawan hukum,
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku,
4. Adanya kerugian bagi korban,
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Perbuatan melawan hukum menimbulkan suatu akibat hukum terhadap pihak pelaku sendiri, pihak korban, dan bagi pihak-pihak lainnya yang terkait. Perjanjian perdata yang dapat menjadi batal karena akibat dari adanya perbuatan melawan hukum haruslah perbuatan melawan hukum tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdt seperti di atas tersebut. Kategori perbuatan yang dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum yang kita anut adalah perbuatan hukum yang sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdt. Perbuatan yang tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPdt bukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum bisa saja dilakukan oleh siapa saja sepanjang perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdt. Perbuatan melawan hukum dalam perjanjian perdata bisa saja

dilakukan oleh pihak kreditur, pihak debitur, atau pihak penjual, pihak pembeli, atau juga oleh pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik perjanjian tersebut, dan pihak ketiga yang terkait. Penjualan barang secara lelang merupakan perjanjian perdata, yaitu perjanjian jual beli yang terdapat dalam KUHPdt, seperti yang dijelaskan di atas, sehingga ketentuan di dalam KUHPdt berlaku pada penjualan barang secara lelang, antara lain Pasal 1365 KUHPdt. Penjualan barang secara lelang merupakan salah satu macam-macam dari perjanjian jual beli. Dasar hukum penjualan barang secara lelang merupakan perjanjian jual beli adalah Pasal 1338, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari perkataan dalam pasal di atas dapat disimpulkan “azas kebebasan berkontrak”, yaitu kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.⁴³ Penjualan barang secara lelang (lelang) dalam pelaksanaannya bisa saja terdapat perbuatan melawan hukum. Apabila lelang tersebut terdapat perbuatan melawan hukum, maka lelang dapat menjadi batal sepanjang perbuatan melawan hukumnya memenuhi Pasal 1365 KUHPdt dan dapat dibuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dapat mengakibatkan pembatalan lelang. Pembatalan lelang yang disebabkan karena adanya perbuatan melawan hukum dapat mengakibatkan kerugian oleh pihak-pihak yang terkait dan

⁴³ Setiawan, R., SH., *Op. Cit*, hal. 64.

masyarakat umumnya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan lelang harus adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan.

Perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang bisa saja dilakukan oleh pihak penjual, pihak pembeli, dan Pejabat Lelang yang bersangkutan. Pejabat Lelang mempunyai tugas melaksanakan pelaksanaan lelang dan membuat Risalah Lelang yang merupakan berita acara sekaligus akta otentik dari pelaksanaan lelang yang bersangkutan. Risalah Lelang ini mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna bagi pelaksanaan lelangnya, sehingga para pihak yang terkait dapat terlindungi dan adanya kepastian hukum, serta dapat mengikat kepada pihak ketiga. Pejabat Lelang dalam melaksanakan lelang bisa saja melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat mengakibatkan pembatalan lelangnya. Hal ini dapat merugikan para pihak yang terkait. Pejabat Lelang yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut haruslah mempertanggung jawabkan perbuatannya yang mengakibatkan pembatalan lelang. Sejauh mana tanggung jawab Pejabat Lelang tersebut harus dilihat dahulu dari unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdt, apakah perbuatannya memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukumnya. Tanggung jawab oleh Pejabat Lelang, dalam hal ini ialah Pejabat Lelang Kelas II dari Notaris, karena lelangnya non eksekusi sukarela. Tanggung jawab Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II terhadap pembatalan lelang karena adanya perbuatan melawan, harus

dilihat dahulu siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum dan apakah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdt.

Pasal 3 Peraturan Menteri keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK tentang Juklak Lelang) menyebutkan, bahwa: “pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. Berdasarkan Pasal 3 tersebut, bahwa syarat sahnya pelelangan harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan tentang lelang dan ketentuan-ketentuan yang berlaku lainnya, seperti hukum perdata yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), hukum agraria (apabila obyek lelangnya berupa tanah), dan lain-lain. Pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tersebut dapat mengakibatkan akibat hukum pelelangannya dianggap sah menurut hukum, mengikat para pihak dan pihak ketiga, serta kekuatan pembuktian sempurna dari Risalah Lelang yang merupakan akta otentik mengenai pelelangan. Pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

Pelaksanaan lelang dicantumkan di dalam Risalah Lelang yang berdasarkan Pasal 1 angka 28 PMK tentang Juklak Lelang, yaitu berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Pelaksanaan lelang yang dicantumkan di dalam Risalah Lelang dianggap sah menurut hukum atau dianggap benar serta mengikat kepada para pihak dan pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 165 Kitab Undang-Undang

Hukum Acara Perdata (KUHAPdt) atau HIR / 285 RBg / 1870 KUHPdt atau BW, bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, yang bagi pihak-pihak dan para ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak daripadanya merupakan suatu bukti yang cukup mengenai hal-hal yang tercantum di dalamnya malahan tentang segala sesuatu yang dinyatakan dengan tegas di dalamnya, asal saja yang dinyatakan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok yang disebutkan dalam akta tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut para ahli menyimpulkan bahwa akta otentik merupakan alat bukti mengikat dan sempurna. Mengikat dalam arti bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan.⁴⁴ Arti dari kata sempurna bahwa dengan akta otentik tersebut sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain.⁴⁵ Risalah Lelang juga merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Segala sesuatu yang dicantumkan di dalam Risalah Lelang harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Risalah Lelang sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain. Pembuktian Risalah Lelang

⁴⁴ Riduan Sahyrani, SH., *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2000, hal. 88.

⁴⁵ *Loc. Cit.*

merupakan pembuktian sempurna, yang dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan dan sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa lelang. Menurut Bapak Kurdi, S.H., Staf Sie Hukum & Informasi KP2Ln Bandung I, bahwa apabila segala sesuatu yang dicantumkan di dalam Risalah Lelang dapat dibuktikan ketidakbenarannya dengan proses dan prosedur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang serta adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), maka pelaksanaan lelang yang dicantumkan di dalam Risalah Lelang dapat menjadi batal.⁴⁶ Pelelangan yang dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat menjadi alasan dalam membatalkan pelaksanaan lelang yang dicantumkan di dalam Risalah Lelang yang bersangkutan.

2.1.1. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual / pemilik barang.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK tentang Juplak Lelang), pengertian penjual dan pemilik barang ialah sebagai berikut ; Penjual adalah perorangan, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang, sedangkan Pemilik Barang

⁴⁶ Kurdi, S.H., Staf Sie Hukum dan Informasi KP2LN Bandung I, *Wawanacara Pribadi*, tanggal 10 April 2007.

adalah perorangan atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.

Ketentuan-ketentuan di dalam KUHPdt berlaku terhadap penjualan barang secara lelang. Ketentuan-ketentuan tentang perjanjian jual beli dalam KUHPdt dapat diberlakukan di dalam penjualan secara lelang. Jual beli diatur di dalam Buku ketiga tentang perikatan bab V tentang jual beli KUHPdt. Kewajiban-kewajiban pihak penjual diatur di dalam bagian kedua dari buku ketiga bab V KUHPdt tersebut. Menurut Pasal 1473 KUHPdt, penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya. Maksud dari harus ditafsirkan untuk kerugiannya ialah ditafsirkan secara merugikan penjual dan untuk keuntungan pembeli.⁴⁷ Ada dua kewajiban utama dari penjual (Pasal 1474 KUHPdt), yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penyerahan barang ini oleh Pasal 1475 KUHPdt ditegaskan sebagai pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli (*overdracht van het good in de macht en het bezit van de koper*). Penyerahan barang yang dimaksudkan oleh KUHPdt dengan “penyerahan barang” ini ialah penyerahan pemegang barang secara nyata (*feitelijke in bezitstelling*).⁴⁸ Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang dalam penjualan barang secara lelang diatur di dalam Pasal 52 ayat (1) PMK tentang Juklak Lelang, yaitu Pejabat Lelang wajib

⁴⁷ Wirjono Prodjodikoro, SH., Prof., Dr., *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1991, hal. 29.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 30.

menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja dalam hal penjual/pemilik barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang. Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang, atas permintaan pembeli, penjual / pemilik barang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya (Pasal 52 ayat (2) PMK tentang Juklak Lelang).

Penjual / pemilik barang yang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada pembeli atau Pejabat Lelang yang berwenang, tetapi menyerahkan dokumen kepemilikan dan / atau barang yang tidak asli atau palsu, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Alasan perbuatan pemalsuan dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdt, yaitu 1) adanya perbuatan memalsukan dokumen, 2) perbuatan tersebut melawan hukum, melanggar Pasal 52 ayat (1) dan (2) PMK tentang Juklak Lelang dan Pasal 1474 KUHPdt, 3) adanya kesalahan dari pihak penjual / pemilik barang, 4) adanya kerugian bagi pembeli lelang yang tidak menerima haknya, yaitu asli dokumen kepemilikannya dan / atau barangnya, 5) adanya hubungan kausal antara perbuatan penjual/pemilik barang yang memalsukan asli dokumen kepemilikannya

dan / atau barangnya dengan kerugian yang diderita oleh pembeli lelang yang bersangkutan. Perbuatan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan karena adanya kesalahan dari pelakunya, yaitu adanya kesengajaan atau kelalaian. Unsur kesengajaan yang dimaksud harus memenuhi elemen-elemen sebagai berikut ; 1) adanya kesadaran, 2) adanya konsekuensi dari perbuatan, 3) kesadaran untuk melakukannya.⁴⁹ Perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan, niat atau sikap mental menjadi faktor dominan, tetapi pada kelalaian, niat atau sikap mental tersebut tidak menjadi faktor penting, yang penting dalam kelalaian adalah sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan, tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada dalam pikirannya. Perbuatan dianggap sebagai kelalaian, haruslah memenuhi unsur pokok sebagai berikut ; 1) adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, 2) adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*), 3) tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian, 4) adanya kerugian bagi orang lain, 5) adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.⁵⁰

Dalam hal terdapat pemalsuan asli dokumen kepemilikannya dan / atau barangnya oleh penjual / pemilik barang, maka menjadi pertanyaan sejauh mana tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa boleh dituntut,

⁴⁹ Munir Fuady, SH., MH., LL.M., Dr., *Op. Cit.*, hal. 47.

⁵⁰ *Ibid.*, hal 73.

dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).⁵¹ Pejabat Lelang Kelas II merupakan salah satu profesi. Pejabat Lelang Kelas II merupakan pejabat yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela dan membuat Risalah Lelangnya. Profesi pada umumnya, paling tidak ada dua prinsip yang wajib ditegakkan, yaitu:⁵²

- 1) Prinsip agar menjalankan profesinya secara bertanggung jawab; dan
- 2) Hormat terhadap hak-hak orang lain.

Tanggung jawab merupakan beban moral karena dibebankan pada kehendak manusia yang bebas untuk melaksanakan kebaikan. Tanggung jawab tidak dimiliki oleh makhluk hidup lain selain manusia karena hanya manusia yang mengerti dan menyadari perbuatannya sesuai dengan Tuntutan kodrat manusia.

Tanggung jawab merupakan sikap dan pendirian yang harus dimiliki manusia karena dengan rasa tanggung jawab ini manusia itu berkembang, menghargai sesamanya dan lingkungannya. Sikap ini merupakan beban moral, karena seyogyanya diwujudkan dalam perilaku yang nyata, yaitu bertindak dengan semestinya, bertindak sesuai dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat dan tidak dipengaruhi oleh faktor-faktor di luar dirinya. Dengan kata lain, tanggung jawab merupakan perwujudan nilai-nilai moral dalam berperilaku pada diri manusia. Apabila perilaku tersebut merugikan pihak lain, maka orang tersebut harus mampu

⁵¹ Pst Bahasa Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 143.

⁵² Abdulkadir Muhammad, SH., Prof., *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 59.

dan siap mempertanggungjawabkannya. Dengan mewujudkan tanggung jawab moral pada sikap yang ditunjukkannya dalam perilaku nyata, maka manusia tidak mengalami depersonalitas, (artinya memungkiri manusia secara pribadi), seperti yang dikemukakan Durkheim. Dengan demikian, tanggung jawab moral merupakan landasan dan kebijaksanaan manusia dalam memandang kehidupan ini.

Pengertian bertanggung jawab ini menyangkut, baik terhadap pekerjaannya maupun hasilnya, dalam arti yang bersangkutan harus menjalankan pekerjaannya dengan sebaik mungkin dengan hasil yang berkualitas. Selain itu, juga dituntut agar dampak pekerjaan yang dilakukan tidak sampai merusak lingkungan hidup, artinya menghormati hak orang lain. Profesi Pejabat Lelang Kelas II harus menjunjung tinggi etika, moral, kewajiban profesinya, kewajiban hukum, mendahulukan kepentingan umum, dan bertanggung jawab atas segala yang dilakukannya.

Pasal 11 huruf c PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II menyebutkan salah satu kewajibannya adalah melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang. Berdasarkan Bapak Akiyas, S.H., bahwa dalam hal ini analisis yuridis yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II bersifat analisis yuridis yang secara formil bukan secara materiil, artinya Pejabat Lelang Kelas II hanya menganalisis yuridis berdasarkan dari dokumen barang yang diterimanya, tetapi tidak berkewajiban untuk menganalisis yuridis

berdasarkan materi dari dokumen barangnya, apakah data-data dari dokumen barang yang bersangkutan sesuai dengan data yang sebenarnya atau tidak sesuai dengan data yang bersangkutan.⁵³ Menurut Surjadi Jasin, S.H., bahwa Pejabat Lelang Kelas II hanya bertanggung jawab atas menganalisis yuridis secara formil dari dokkumen barang yang diterimanya dari penjual / pemilik barang.⁵⁴ Apabila ditemukan terdapat data-data yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya dari dokumen barang, maka Pejabat Lelang Kelas II tidak bisa dipertanggung jawabkan, karena kewajiban Pejabat Lelang Kelas II dalam hal menganalisis berdasarkan Pasal 11 huruf c tersebut ialah analisis yuridis terhadap dokumen barang yang dilelang. Apabila penjual / pemilik barang melakukan perbuatan melawan hukum dengan memalsukan asli dokumen barangnya, bukan menjadi tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II.

Masalah siapa yang bertanggung jawab terhadap adanya pemalsuan atas asli dokumen barang yang dilakukan oleh penjual / pembeli diatur di dalam PMK tentang Juklak Lelang. Pasal 7 PMK tentang Juklak Lelang menyebutkan bahwa penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh Balai Lelang. Penjual/pemilik barang mempunyai kewajiban untuk menjamin keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang. Dalam Pasal 1491 KUHPdt ditentukan, bahwa penanggungan yang menjadi

⁵³ Akiyas, S.H., Pejabat Lelang Kelas II KP2LN Bandung II, *Wawancara Pribadi*, tanggal 9 April 2007.

⁵⁴ Surjadi Jasin, S.H., Notaris & PPAT, Pejabat Lelang Kelas II di Kotamadya Bandung dan Kabupaten Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 12 April 2007.

kewajiban penjual; terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

2.1.2. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak pembeli

Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK tentang Juklak Lelang), menyebutkan pengertian Pembeli/ Pemenang Lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan secara langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang (Pasal 35 ayat (2) PMK tentang Juklak Lelang).

Dalam pelaksanaan lelang bisa saja pembeli melakukan perbuatan melawan hukum. Menurut Surjadi Jasin, S.H., bahwa kemungkinan perbuatan melawan hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela, ialah adanya kesepakatan yang terlarang antara Pejabat Lelang Kelas II dengan calon pembeli untuk memenangkan pembeli yang bersangkutan dengan cara yang melanggar peraturan tentang lelang.⁵⁵ Contohnya Pejabat Lelang Kelas II menjual barang obyek lelang secara langsung kepada pembeli yang bersangkutan

⁵⁵ Surjadi Jasin, S.H., Notaris & PPAT, Pejabat Lelang Kelas II di Kotamadya Bandung dan Kabupaten Bandung, *Wawancara Pribadi*, tanggal 12 April 2007.

tanpa melalui pelaksanaan lelang sebagaimana mestinya, kemudian Risalah Lelang dibuat seolah-olah terjadi pelaksanaan lelang yang sesuai dengan peraturan lelang. Hal ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena perbuatannya memenuhi Pasal 1365 KUH Pdt. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan.
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum.
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- 4) Adanya kerugian bagi korban.
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dilihat dari unsur adanya suatu perbuatannya, yaitu pembeli melakukan perbuatan secara aktif untuk membeli barang yang dilelang secara langsung tanpa melalui pelaksanaan lelang yang sesuai dengan peraturan lelang. Perbuatan tersebut dapat dikategorikan melawan hukum, karena melanggar Pasal 35 ayat (2) PMK tentang Juklak Lelang, di mana pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan secara langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Artinya dalam penawaran lelang secara langsung, pelaksanaan lelang harus dihadiri oleh semua peserta lelang dan penentuan pemenang / pembeli lelang yang melakukan penawaran harga yang tertinggi dilakukan oleh Pejabat Lelang

setelah penawaran-penawaran harga oleh peserta lelang. Pembeli yang bersangkutan dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum kalau terdapat kesalahan. Dalam unsur kesalahan yang dimaksud ini ialah adanya unsur kesengajaan dan unsur kelalaian. Unsur kesengajaan yang dimaksud harus memenuhi elemen-elemen sebagai berikut ; 1) adanya kesadaran, 2) adanya konsekuensi dari perbuatan, 3) kesadaran untuk melakukannya. Perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan, niat atau sikap mental menjadi faktor dominan, tetapi pada kelalaian, niat atau sikap mental tersebut tidak menjadi faktor penting, yang penting dalam kelalaian adalah sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan, tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada dalam pikirannya. Perbuatan dianggap sebagai kelalaian, haruslah memenuhi unsur pokok sebagai berikut ; 1) adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, 2) adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*), 3) tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian, 4) adanya kerugian bagi orang lain, 5) adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.⁵⁶ Perbuatan pembeli yang membeli barang obyek lelang secara melawan hukum tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi peserta lelang lainnya. Selain itu, perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena perbuatan tersebut terdapat hubungan kausal dengan kerugian yang diakibatkannya. Artinya perbuatan melawan hukum pembeli tersebut yang membeli barang lelang

⁵⁶ Abdulkadir Muhammad, SH., Prof., *Op. Cit.*, hal. 73.

tidak melalui pelaksanaan lelang sebagaimana diatur di dalam peraturan lelang dapat mengakibatkan kerugian kepada peserta lelang lainnya.

Apabila terdapat hal di atas tersebut, harus ada yang bertanggung jawab terhadap kerugiannya.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas Lelang II, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang Kelas II ialah :

“Orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II”.

Menurut Frans Magnis Suseno (1991: 70), Profesi itu harus dibedakan dalam dua jenis, yaitu profesi pada umumnya dan profesi luhur. Profesi pada umumnya, paling tidak ada dua prinsip yang wajib ditegakkan, yaitu⁵⁷:

1. Prinsip agar menjalankan profesinya secara bertanggung jawab; dan
2. Hormat terhadap hak-hak orang lain.

Dalam profesi yang luhur (*officium nobile*), motivasi utamanya bukan untuk memperoleh nafkah dari pekerjaan yang dilakukannya, disamping itu juga terdapat dua prinsip yang penting, yaitu⁵⁸:

1. Mendahulukan kepentingan orang yang dibantu; dan
2. Mengabdikan pada Tuntutan luhur profesi.

⁵⁷ Frans Magnis Suseno dalam kutipan Liliana Tedjosaputro, SH., MH., Prof., Dr., *Op. Cit.*, hal. 35.

⁵⁸ Liliana Tedjosaputro, SH., MH., Prof., Dr., *Op. Cit.*, hal. 60.

Untuk melaksanakan profesi yang luhur secara baik, dituntut moralitas yang tinggi dari pelakunya. Tiga ciri moralitas yang tinggi adalah⁵⁹:

1. Berani berbuat dengan bertekad untuk bertindak sesuai dengan tuntutan profesi;
2. Sadar akan kewajibannya;
3. memiliki idealisme yang tinggi.

Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan pejabat luhur yang harus menjalankan profesinya secara bertanggung jawab dan hormat terhadap hak-hak orang lain, serta mengabdikan pada tuntutan luhur profesi. Apabila ada pembeli yang secara langsung membeli barang obyek lelangnya tanpa melalui pelaksanaan lelang sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku dengan menjanjikan sesuatu, maka Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan dapat dipertanggung jawabkan atas segala perbuatannya tersebut. Hal tersebut sesuai dengan bunyi sumpah atau janji profesi Pejabat lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II harus bertanggung jawab dalam menjalankan profesinya sesuai dengan sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada Pasa 7 ayat (3) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu; “Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan saya ini, tiada sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapapun juga sesuatu janji atau pemberian”.

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 60.

Pertanggung jawaban yang harus ditanggung oleh Profesi Pejabat Lelang Kelas II terhadap perbuatan melakukan menjual barang obyek lelang secara langsung kepada pembeli tertentu dengan melawan hukum, dapat dilihat dari kewajiban Pejabat Lelang Kelas II yang terdapat dalam PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Kewajiban Pejabat Lelang Kelas II diatur di dalam Pasal 11 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, salah satunya yaitu Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait, serta memimpin pelaksanaan lelang. Di sini dapat kita lihat bahwa Pejabat Lelang Kelas II berkewajiban untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melaksanakan pelaksanaan lelangnya. Pejabat Lelang Kelas II yang tidak melaksanakan kewajibannya dapat menimbulkan sanksi bagi Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan. Kewajiban merupakan sesuatu yang harus dilakukan atau tidak dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, dalam hal ini PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II yang bertindak tidak jujur dan berpihak pada seseorang tertentu dengan menjanjikan seorang calon pembeli tertentu menjadi pembeli atas barang obyek lelangnya secara langsung tanpa melalui prosedur lelang yang sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku, dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar kewajiban Pejabat Lelang Kelas II. Sehingga

Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan dapat dipertanggung jawabkan atas perbuatannya dan dapat diberikan sanksi.

Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Sanksi Pembebasan diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal (Pasal 28 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II): tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.

Perbuatan pembelian secara langsung oleh calon pembeli atas barang obyek lelang dengan menjanjikan sesuatu kepada Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan melanggar pula terhadap ketentuan tentang larangan Pejabat Lelang Kelas II. Larangan Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan tugasnya diatur di dalam Pasal 12 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, diantaranya yaitu sebagai berikut :

- a. Menerima uang jaminan lelang dan Harga Lelang dari Pembeli;
- b. Melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;

Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan tugasnya melakukan menerima uang jaminan lelang dan harga lelang dari pembeli tertentu, melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan, serta melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan dapat diberikan sanksi, yaitu

Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Sanksi Pembebastugasan diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal (Pasal 28 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II): melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

Bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut⁶⁰:

- 1) Ganti Rugi Nominal
- 2) Ganti Rugi Kompensasi
- 3) Ganti Rugi Penghukuman

Berikut ini penjelasannya bagi masing-masing kategori tersebut, yaitu sebagai berikut

- 1) Ganti Rugi Nominal

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan. tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

- 2) Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian

⁶⁰ Ali Chidir, *Op. Cit.*, hal. 56.

yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti *stres*, malu, jatuh nama baik, dan lain-lain.

3) Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan kiblatnya hukum perdata di Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 (dua) pendekatan sebagai berikut⁶¹:

- 1) Ganti rugi umum.
- 2) Ganti rugi khusus.

⁶¹ Munir Fuady, SH., MH., LL.M., *Op. Cit.*, hal. 136.

Yang dimaksud dengan ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.

Ketentuan tentang ganti rugi yang umum ini oleh KUH Perdata diatur dalam bagian keempat dari buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252. Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUH Perdata secara konsisten untuk ganti rugi digunakan istilah:

- Biaya
- Rugi, dan
- Bunga

Yang dimaksud dengan biaya adalah setiap *cost* atau uang, atau apa pun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, sebagai akibat dari wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum. Misalnya, biaya perjalanan, konsumsi, biaya akta notaris, dan lain-lain.

Kemudian, yang dimaksud dengan “rugi” atau “kerugian” (dalam arti sempit) adalah keadaan berkurang (merosotnya) nilai kekayaan kreditur sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum.

Sedangkan yang dimaksud dengan “bunga” adalah suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh, tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum. Dengan begitu; pengertian bunga dalam Pasal 1243 KUH Perdata lebih luas dari pengertian bunga dalam istilah sehari-hari, yang hanya berarti “bunga uang” (*interest*), yang hanya ditentukan dengan persentase dari hutang pokoknya.

2.1.3. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II

Menurut Pasal 1 angka (1) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang Kelas II adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang. Pasal 9 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II menentukan, bahwa pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada: lelang non eksekusi sukrela; lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank.

Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang selain lelang non eksekusi sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan, dan

lelang aset milik Bank dalam likuidasi, pelaksanaan lelang tersebut bukan wewenang Pejabat Lelang Kelas II. Pelaksanaan lelang yang bukan wewenang Pejabat Lelang Kelas II, diantaranya yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib. Lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib merupakan wewenang dari Pejabat Lelang Kelas I. Definisi lelang eksekusi berdasarkan Pasal 1 angka 4 PMK tentang Juklak Lelang ialah :

“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Siataan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai”.

Definisi Lelang Non Eksekusi Wajib berdasarkan Pasal 1 angka 5 PMK tentang Juklak Lelang adalah

“Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama”.

Lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib merupakan wewenang dari Pejabat Lelang Kelas I. Pejabat Lelang Kelas II tidak akan bisa melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib. Dalam prakteknya Pejabat Lelang Kelas II tidak mungkin bisa melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, karena setiap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II selalu diawasi oleh

Superintenden (Pengawas Lelang). *Superintenden* adalah pejabat yang diberi wewenang oleh Menteri untuk mengawasi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang (Pasal 1 angka 15 PMK tentang Juplak Lelang). Seandainya Pejabat Lelang Kelas II melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, hal tersebut dapat mengakibatkan pelaksanaan lelang yang dibuktikan dengan Risalah Lelangnya menjadi batal demi hukum. Alasan akibatnya menjadi batal demi hukum ialah karena pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Dan sudah merupakan tafsiran umum dalam ilmu hukum bahwa unsur kesalahan tersebut dianggap ada jika memenuhi salah satu di antara 3 (tiga) syarat sebagai berikut:

1. Ada unsur kesengajaan, atau

2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II tersebut telah melanggar Pasal 9 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada lelang non eksekusi sukrela; lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank.

Sanksi bagi Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, berdasarkan Pasal 28 ayat (2) bagian c PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri dalam hal melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12. Larangan yang dimaksud dalam Pasal 12 tersebut, yaitu melayani permohonan lelang di luar kewenangannya.

Pejabat Lelang Kelas II dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila Pejabat Lelang Kelas II tidak melaksanakan kewajibannya dan atau telah melakukan larangan-larangan yang ditetapkan. Kewajiban Pejabat Lelang Kelas II diatur di dalam Pasal 11

PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, sedangkan larangan Pejabat Lelang Kelas II diatur di dalam Pasal 12 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Kewajiban Pejabat Lelang Kelas II diatur di dalam Pasal 11 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu sebagai berikut :

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- b. Mengadakan perikatan perdata dengan Balai Lelang mengenai pelaksanaan lelang dan honorarium;
- c. Meneliti dokumen persyaratan lelang;
- d. Membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum Lelang dimulai;
- e. Membacakan bagian Kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang sebelum lelang dimulai, kecuali dalam lelang yang dilakukan melalui media elektronik;
- f. Memimpin pelaksanaan lelang;
- g. Membuat Minuta Risalah Lelang dan menyimpannya;
- h. Membuat Salinan dan Kutipan Risalah Lelang dan menyerahkan kepada Balai Lelang;
- i. Menyetorkan bagian perurugi kepada Superintenden;
- j. Meminta dari Balai Lelang Pelunasan Lelang, Bea Lelang, Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan / atau Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan / atau Bangunan, dan

pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan dan meneliti keabsahannya;

- k. Membuat administrasi perkantoran dan pelaporan pelaksanaan lelang;
- l. Memberikan pelayanan jasa lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan lelang yang berlaku; dan
- m. Mematuhi peraturan perundang-undangan lelang.

Larangan Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan tugasnya diatur di dalam Pasal 12 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu sebagai berikut :

- a. Melayani permohonan lelang di luar kewenangannya;
- b. Dengan sengaja tidak hadir dalam melaksanakan lelang yang telah dijadwalkan;
- c. Membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
- d. Menerima uang jaminan lelang dan Harga Lelang dari Pembeli;
- e. Melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;

- g. Menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang; atau
- h. Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara / advokat, atau jabatan lain yang oleh peraturan perundangan dilarang dirangkap dengan jabatan Pejabat Lelang.

Pejabat Lelang Kelas II tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Pasal 11 dan yang melanggar larangannya sesuai dengan Pasal 12 di atas tersebut harus bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya dan dapat diberikan sanksi.

Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Sanksi Pembebasan diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal (Pasal 28 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II):

- a. tidak mengindahkan Surat Peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3);
- b. tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam pasal 11;
- c. melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c sampai dengan huruf h;
- d. kesalahan dalam pembuatan Risalah Lelang yang bersifat prinsipil sebanyak 3 (tiga) kali, antara lain perbedaan data obyek lelang, Harga Lelang, pengenaan Tarif Bea Lelang; atau

- e. telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara.

Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya apabila (Pasal 33 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II), yaitu:

- a. Melaksanakan lelang di luar wilayah jabatannya;
- b. Melayani dan melaksanakan lelang di luar kewenangannya;
- c. Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang;
- d. Dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 31 ayat (4);
- e. Melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3).
- f. Tidak lagi berkedudukan di wilayah jabatannya secara terus menerus selama 30 (tiga puluh) hari kalender tanpa alasan yang jelas ; atau
- g. Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara / Advokat, atau jabatan lain yang oleh peraturan perundangan dilarang dirangkap dengan jabatan Pejabat Lelang.

Sanksi pemberhentian tidak dengan hormat sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf q, huruf b, dan huruf c tidak perlu didahulukan dengan Surat Peringatan.

Bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

- 1) Ganti Rugi Nominal
- 2) Ganti Rugi Kompensasi
- 3) Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi oleh Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, dengan 2 (dua) pendekatan sebagai berikut:

- 1) Ganti rugi umum.
- 2) Ganti rugi khusus.

Ketentuan tentang ganti rugi yang umum ini oleh KUH Perdata diatur dalam bagian keempat dari buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPdt. Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUH Perdata secara konsisten untuk ganti rugi digunakan istilah: Biaya, Rugi, dan Bunga.

2.2. Adanya Perbuatan Wanprestasi Oleh Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang

Penjualan barang secara lelang (lelang) pada dasarnya merupakan perjanjian perdata yang diatur di dalam KUHPdt, yaitu perjanjian jual beli seperti yang ditentukan di dalam Buku Ketiga tentang Perikatan bagian V tentang Jual Beli. Dasar hukum penjualan barang secara lelang merupakan perjanjian jual beli, yaitu Pasal 1338 KUHPdt, yaitu semua perjanjian

yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari perkataan dalam pasal di atas dapat disimpulkan sebagai “azas kebebasan berkontrak”, yaitu kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.⁶² Sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam KUHPdt dapat diberlakukan juga terhadap penjualan barang secara lelang atau lelang.

Perjanjian jual beli pada umumnya yang diatur di dalam KUHPdt merupakan perjanjian timbal balik, di mana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk berwajib membayar harga yang dimufakati antara para pihak tersebut. Pada dasarnya penjualan barang secara lelang juga merupakan perjanjian timbal balik sama halnya dengan perjanjian jual beli pada umumnya di atas. Penjualan barang secara lelang dapat menjadi batal karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang terkait. Dalam hal ini, penjual / pemilik barang dapat menjadi kreditur dalam hal punya hak untuk mendapatkan harga lelangnya, dan dapat menjadi debitur dalam hal punya kewajiban untuk menyerahkan barang bergerak yang menjadi obyek lelangnya, atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang obyek lelang. Pembeli lelang dapat menjadi kreditur dalam hal mempunyai hak untuk mendapatkan barang obyek lelang / dokumen asli obyek lelangnya,

⁶² Setiawan, R., SH., *Op. Cit.*, hal. 64.

dan menjadi debitur dalam hal membayar harga lelangnya, serta membayar kewajiban-kewajiban pembeli lainnya, seperti uang miskin, Pajak Penghasilan, dan lain-lain.

Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. Ada tiga bentuk ingkar janji, yaitu⁶³:

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Terlambat memenuhi prestasi; dan
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Sehubungan dengan dibedakannya ingkar janji seperti tersebut di atas, timbul persoalan apakah debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak memenuhi prestasi sama sekali. Dalam hal debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi jika prestasinya masih dapat diperbaiki dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul

⁶³ *Ibid.*, hal. 18.

sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan ingkar janji, kreditur dapat menuntut⁶⁴:

- 1) Pemenuhan perikatan;
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti-rugi;
- 3) Ganti-rugi;
- 4) Pembatalan persetujuan timbal balik;
- 5) Pembatalan dengan ganti-rugi.

Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan di samping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti-rugi terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan yang terakhir, karena debitur terlambat memenuhi prestasi.

Untuk menentukan dalam hal-hal apa saja diperlukan atau "tidaknya penetapan lalai harus dihubungkan dengan tiga (3) bentuk ingkar janji.

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
 - a. Dalam hal ini tidak diperlukan penetapan lalai. Debitur dapat segera dituntut ganti-rugi. Selain itu, penetapan lalai tidak diperlukan dalam hal:

Jika prestasi debitur yang berupa memberi atau berbuat sesuatu hanya mempunyai arti bagi kreditur, jika dilaksanakan dalam waktu yang sudah ditentukan (pasal 1243 B.W). Misalnya, jika seorang penjahit mempunyai kewajiban untuk membuat pakaian pengantin, maka ia

⁶⁴*Loc. Cit.*

harus menyerahkan sebelum dilangsungkannya perkawinan. Karena jika diserahkan sesudah itu, prestasi debitur sudah tidak berarti lagi bagi kreditur.

b. Jika debitur melanggar perikatan untuk tidak berbuat.

2) Terlambat memenuhi prestasi.

Dalam hal debitur terlambat memenuhi prestasinya, maka diperlukan penetapan lalai (*ingebrekestelling*). Debitur baru dapat dibebani ganti-rugi setelah ia diberi penetapan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi prestasinya.

Pasal 1243 B.W. dan seterusnya mengatur ketentuan-ketentuan yang prinsipil mengenai ganti-rugi yang dapat dituntut oleh kreditur dalam hal tidak dipenuhinya perikatan.

Ketentuan-ketentuan tersebut harus ditafsirkan secara luas, yaitu bahwa⁶⁵:

- 1) Perkataan “tetap lalai” tidak hanya mencakup tidak memenuhi prestasi sama sekali, tetapi juga terlambat atau tidak baik memenuhi prestasi;
- 2) Pasal-pasal tersebut pun berlaku bagi tuntutan ganti-rugi karena perbuatan melawan hukum.

Untuk ganti-rugi undang-undang dalam pasal-pasal tersebut menggunakan istilah “biaya”, “kerugian” dan bunga. Selanjutnya pasal-pasal 1246 – 1248 mengatur sampai sejauh manakah debitur berkewajiban untuk membayar ganti-rugi.

⁶⁵ *Ibid.*, hal. 21 – 22.

Dalam pasal 1249 diatur mengenai besarnya ganti-rugi yang telah ditetapkan oleh para pihak dalam suatu persetujuan.

Pada dasarnya harus dibuktikan bahwa kreditur telah menderita kerugian dan besarnya kerugian tersebut.

Menurut pasal 1246 B.W. ganti-rugi terdiri dari 2 (dua) faktor, yaitu:

- 1) Kerugian yang nyata-nyata diderita.
- 2) Keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian “biaya”, “kerugian” dan “bunga”. “Biaya” adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. “Kerugian” adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat daripada ingkar janji dan “bunga” adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Tidak setiap kerugian yang diderita oleh kreditur harus diganti oleh debitur. Undang-undang menentukan bahwa debitur hanya wajib membayar ganti rugi atas kerugian yang memenuhi dua syarat, yaitu⁶⁶ :

- 1) Kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat.
- 2) Kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta-merta daripada ingkar janji.

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, di mana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 24.

menanggung risiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat.⁶⁷ Kesemuanya itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut.

Keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan berbagai akibat, yaitu⁶⁸ :

- 1) Kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi.
- 2) Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai.
- 3) Risiko tidak beralih kepada debitur.
- 4) Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal balik.

Apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau *causa* yang halal), maka perjanjiannya adalah batal demi hukum (bahasa Inggris: *null and void*). Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

⁶⁷ *Ibid.*, hal. 27.

⁶⁸ *Ibid.*, hal. 27 – 28.

Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif sebagaimana sudah kita lihat, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah: Pihak yang tidak cakap menurut hukum (orang tua atau walinya, ataupun ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap), dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.

Tentang perjanjian yang tidak mengandung sesuatu hal yang tertentu, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang demikian tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak. Keadaan tersebut dapat seketika dilihat oleh hakim. Tentang perjanjian yang isinya tidak halal, teranglah bahwa perjanjian yang demikian itu tidak boleh dilaksanakan karena melanggar hukum atau kesusilaan. Hal yang demikian juga seketika dapat diketahui oleh hakim. Dari sudut keamanan dan ketertiban, jelaslah bahwa perjanjian-perjanjian seperti itu harus dicegah.

Oleh karena itu, dalam hal adanya kekurangan mengenai syarat subyektif, undang-undang menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan, apakah ia menghendaki pembatalan perjanjian atau tidak. Jadi, perjanjian yang demikian itu, bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan.

Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu, harus diberikan secara bebas. Dalam Hukum Perjanjian ada tiga sebab

yang membuat perizinan tidak bebas, yaitu: Paksaan, kekhilafan dan penipuan. Yang dimaksudkan dengan paksaan, adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (psychis), jadi, bukan paksaan badan (fisik). Misalnya, salah satu pihak, karena diancam atau ditakut-takuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Jadi kalau seorang dipegang tangannya dan tangan itu dipaksa menulis tanda tangan di bawah sepucuk surat perjanjian, itu bukanlah paksaan dalam arti yang dibicarakan di sini, yaitu sebagai salah satu alasan untuk meminta pembatalan perjanjian yang telah dibuat itu. Orang yang dipegang tangannya secara paksaan ini tidak memberikan persetujuannya, sedangkan yang dipersoalkan di sini adalah orang yang memberikan persetujuan (perizinan), tetapi secara tidak bebas, seperti orang yang memberikan persetujuannya karena ia takut terhadap suatu ancaman, misalnya akan dianiaya atau akan dibuka suatu rahasia kalau ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancamkan itu harus suatu perbuatan yang telarang. Kalau yang diancamkan itu suatu tindakan yang memang diizinkan oleh undang-undang, misalnya ancaman akan digugat di depan hakim, maka tidak dapat dikatakan tentang suatu paksaan. Adalah dianggap sebagai mungkin, bahwa paksaan itu dilakukan oleh seorang ketiga. Lain halnya dengan penipuan, yang hanya dapat dilakukan oleh pihak lawan.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun

mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya seseorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja. Kekhilafan mengenai orang, terjadi misalnya jika seorang Direktur Opera mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang tersohor, padahal itu bukan orang yang dimaksudkan, hanyalah namanya saja yang kebetulan sama. Kekhilafan yang demikian itu juga merupakan alasan bagi orang yang khilaf itu untuk minta pembatalan perjanjiannya. Adapun kekhilafan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit harus sedemikian rupa sehingga pihak lawan mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan. Kalau pihak lawan itu tidak tahu ataupun tidak dapat mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang khilaf, maka adalah tidak adil untuk membatalkan perjanjiannya. Orang yang menjual lukisan tersebut di atas mengetahui bahwa lukisan itu bukan buah tangan asli dari Basuki Abdullah dan ia membiarkan pembeli itu dalam kekhilafannya. Begitu pula dengan penyanyi yang disebutkan di atas, harus mengetahui bahwa direktur opera itu secara khilaf mengira telah mengadakan kontrak dengan penyanyi yang tersohor yang namanya sama.

Penipuan terjadi, apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu

muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Misalnya mobil yang ditawarkan diganti dulu merknya, dipalsukan nomor mesinnya dan lain sebagainya. Menurut yurisprudensi, tak cukuplah kalau orang itu hanya melakukan kebohongan mengenai sesuatu hal saja, paling sedikit harus ada suatu rangkaian kebohongan atau suatu perbuatan yang dinamakan tipu muslihat, seperti yang dilakukan oleh si penjual mobil di atas.

Dengan demikian, maka ketidakcakapan seorang dan ketidakbebasan dalam memberikan perizinan pada suatu perjanjian, memberikan hak kepada pihak yang tidak cakap dan pihak yang tidak bebas dalam memberikan sepakatnya itu untuk meminta pembatalan perjanjiannya. Dengan sendirinya harus dimengerti bahwa pihak lawan dari orang-orang tersebut tidak boleh meminta pembatalan itu. Hak meminta pembatalan hanya ada pada satu pihak saja, yaitu yang oleh undang-undang diberi perlindungan itu. Meminta pembatalan itu oleh pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibatasi sampai suatu batas waktu tertentu, yaitu 5 tahun. Waktu mana mulia berlaku (dalam hal ketidakcakapan suatu pihak) sejak orang ini menjadi cakap menurut hukum. Dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti. Dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu. Pembatasan waktu tersebut tidak berlaku terhadap

pembatalan yang diajukan selaku pembelaan atau tangkisan, yang mana selalu dapat dikemukakan.

Memang ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian itu. Pertama pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Cara kedua, menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut. Di depan sidang pengadilan itu, ia sebagai tergugat mengemukakan bahwa perjanjian tersebut telah disetujuinya ketika ia masih belum cakap, ataupun disetujuinya karena ia diancam, atau karena ia khilaf mengenai obyek perjanjian atau karena ia ditipu. Dan di depan sidang Pengadilan itu ia memohon kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan. Meminta pembatalan secara pembelaan inilah yang tidak dibatasi waktunya.

Terhadap asas konsensualisme yang dikandung oleh pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana sudah kita lihat, ada kekecualiannya, yaitu di sana sini oleh undang-undang ditetapkan suatu formalitas untuk beberapa macam perjanjian. Misalnya untuk perjanjian penghibahan benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris. Perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis dan lain sebagainya. Perjanjian-perjanjian untuk mana ditetapkan suatu formalitas atau bentuk cara tertentu sebagaimana sudah kita lihat, dinamakan perjanjian formil. Apabila perjanjian yang demikian itu tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undang-undang, maka ia batal demi hukum.

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi bersal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk (Bandingkan: *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wandaad* perbuatan buruk).

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam⁶⁹ :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu⁷⁰ :

⁶⁹ Subekti, SH., Prof., *Op. Cit.*, hal.45.

⁷⁰ *Ibid.*, hal. 45.

- Pertama : membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- Kedua : pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- Ketiga : peralihan risiko;
- Keempat : membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Ganti-rugi sering diperinci dalam tiga unsur: biaya, rugi dan bunga (dalam bahasa Belanda: *kosten, schaden en interesten*). Yang dimaksudkan dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Jika seorang sutradara mengadakan suatu pertunjukan, dan pemain ini kemudian tidak datang sehingga pertunjukan terpaksa dibatalkan, maka yang termasuk biaya adalah ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi-kursi dan lain-lain.

Yang dimaksudkan dengan istilah rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Misalnya, dalam hal jual beli sapi. Kalau sapi yang dibelinya itu mengandung suatu penyakit yang menular kepada sapi-sapi lainnya milik si pembeli, hingga sapi-sapi ini mati karena penyakit tersebut. Atau pun, rumah yang baru diserahkan oleh pemborong ambruk karena salah konstruksinya, hingga merusakkan segala perabot rumah.

Yang dimaksudkan dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan (bahasa Belanda: *winstderving*), yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Misalnya, dalam hal jual beli barang, jika barang tersebut sudah mendapat tawaran yang lebih tinggi dari harga pembelinya.

Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: “Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya”.

Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: “Bahwa jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian”.

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu⁷¹ :

- 1) Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*);
- 2) Mengajukan bahwa di berpiutang (kreditur) sendiri juga telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*);

⁷¹ *Ibid.*, hal. 55.

- 3) Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*pelepasan hak*: bahasa Belanda: *rechtsverwerking*).

Pembelaan-pembelaan tersebut akan kita bicarakan satu per satu di bawah ini:

- 1) Keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*).

Dengan mengajukan pembelaan ini, debitur berusaha menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan di mana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, soal keadaan memaksa itu diatur dalam pasal-pasal 1244 dan 1245. Dua pasal ini terdapat dalam bagian yang mengatur rrg ganti-rugi. Dasar pikiran pembuatan Undang-undang, ialah: Keadaan memaksa adalah suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. Baiklah kita ketahui hal apa yang diuraikan dalam pasal-pasal tersebut.

Pasal 1244 berbunyi: “Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum menggantibiaya, rugi dan bunga, bila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya”. Pasal 1245 mengatakan: “Tidaklah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu kejadian yang tak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

Kalau ditilik dari perumusannya (redaksinya) dapat dikatakan bahwa pasal 1244 malahan lebih baik, karena lebih tepat menunjukkan “keadaan memaksa” itu sebagai suatu pembelaan bagi seorang debitur yang dituduh lalai, yang mengandung pula suatu beban pembuktian kepada debitur, yaitu beban untuk membuktikan tentang adanya peristiwa yang dinamakan “keadaan memaksa” itu. Memang debitur itu wajib membuktikan tentang terjadinya hal yang tak dapat diduga dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, yang menyebabkan perjanjian itu tak dapat dilaksanakan.

2) Exceptio non adimpleti contractus

Dengan pembelaan ini si debitur yang dituduh lalai dan dituntut membayar ganti-rugi itu mengajukan di depan hakim bahwa kreditur

sendiri juga tidak menepati janjinya. Dalam setiap perjanjian timbal-balik, dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya.

3) Pelepasan hak (“*rechtsverwerking*”)

Alasan ketiga yang dapat membebaskan si debitur yang dituduh lalai dari kewajiban mengganti kerugian dan memberikan alasan untuk menolak pembatalan perjanjian, adalah yang dinamakan pelepasan hak atau *rechtsverweking* pada pihak kreditur. Dengan ini dimaksudkan suatu sikap pihak kreditur dari mana pihak debitur boleh menyimpulkan bahwa kreditur itu sudah tidak akan menuntut ganti-rugi. Misalnya, si pembeli, meskipun barang yang diterimanya tidak memenuhi kualitas atau mengandung cacad yang tersembunyi, tidak menegur si penjual atau mengembalikan barangnya, tetapi barang itu dipakainya. Atau juga, ia pesan lagi barang seperti itu. Dari sikap tersebut (barangnya dipakai, pesan lagi) dapat disimpulkan bahwa barang itu sudah memuaskan si pembeli. Jika ia kemudian menuntut ganti-rugi atau pembatalan perjanjian, maka tuntutan itu sudah selayaknya tidak diterima oleh hakim.

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Barang yang diperjualbelikan musnah di perjalanan karena perahu yang mengangkutnya karam. Barang yang dipersewakan terbakar habis selama waktu

dipersewakannya. Siapa yang harus memikul kerugian-kerugian itu? Inilah persoalan yang dinamakan risiko.

Dari apa yang sudah diuraikan tentang pengertian risiko di atas tadi, kita lihat bahwa persoalan risiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam Hukum Perjanjian dinamakan: keadaan memaksa. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti-rugi adalah buntut dari wanprestasi.

Dalam bagian umum Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebenarnya kita hanya dapat menemukan satu pasal, yang sengaja mengatur soal risiko ini, yaitu pasal 1237. Pasal ini berbunyi sebagai berikut: “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”. Perkataan tanggungan dalam pasal ini sama dengan “risiko”. Dengan begitu, dalam perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu tadi, jika barang ini sebelum diserahkan, musnah karena suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, kerugian ini harus dipikul oleh “si berpiutang”, yaitu pihak yang berhak menerima barang itu. Suatu perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, adalah suatu perikatan yang timbul dari suatu perjanjian yang sepihak. Pembuat undang-undang di sini hanya memikirkan suatu perjanjian di mana hanya ada suatu kewajiban pada satu pihak, yaitu kewajiban memberikan suatu

barang tertentu, dengan tidak memikirkan bahwa pihak yang memikul kewajiban ini juga dengan menjadi pihak yang berhak atau dapat menuntut sesuatu. Dengan kata lain, pembuat undang-undang tidak memikirkan perjanjian-perjanjian yang timbal-balik, di mana pihak yang berkewajiban melakukan suatu prestasi juga berhak menuntut suatu kontraprestasi. Dia hanya memikirkan pada suatu perikatan secara abstrak, di mana ada suatu pihak yang wajib melakukan suatu prestasi dan suatu pihak lain yang berhak atas prestasi tersebut. Bagaimana pun pasal 1237 itu, hanya dapat dipakai untuk perjanjian yang sepihak, seperti: perjanjian penghibahan dan perjanjian pinjam pakai. Ia tidak dapat dipakai untuk perjanjian-perjanjian yang timbal-balik. Jadi, satu-satunya pasal yang kita temukan dalam Bagian Umum, yang sengaja mengatur perihal risiko, hanya dapat kita pakai untuk perjanjian-perjanjian yang sepihak dan tidak dapat kita pakai untuk perjanjian yang timbal-balik. Untuk perjanjian-perjanjian yang timbal-balik ini, kita harus mencari pasal-pasal dalam Bagian Khusus, yaitu dalam bagian yang mengatur perjanjian-perjanjian khusus: jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa dan sebagainya.

Pasal 1460 KUHPdt mengatakan:

“Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya”.

Sebaliknya Pasal 1545 KUHPdt menentukan:

“Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan pihak yang telah memenuhi perjanjian dapat menuntut kembali barang yang telah diberikannya dalam tukar-menukar itu”.

Memang kedua pasal tersebut di atas, berlainan sekali. Pasal 1460 (jual-beli) meletakkan risiko pada pundaknya si pembeli yang merupakan kreditur terhadap barang yang dibelinya (kreditur, karena ia berhak menuntut penyerahannya). Pasal 1545 (tukar-menukar) meletakkan risiko pada pundak masing-masing pemilik barang yang dipertukarkan. Pemilik adalah debitur terhadap barang yang dipertukarkan dan musnah sebelum diserahkan.

Unsur wanprestasi merupakan tidak dilaksanakannya prestasi para pihak yang sesuai dengan kesepakatan para pihak tersebut. Prestasi tersebut dilaksanakan oleh para pihak yang terdapat di dalam perjanjian / kesepakatan para pihak yang bersangkutan. Dalam perjanjian jual beli atau penjualan barang secara lelang yang melaksanakan prestasi ialah pihak penjual / pemilik barang dan pembeli lelang. Wanprestasi hanya terjadi diantara pihak penjual / pemilik barang dengan pihak pembeli lelang, serta hanya dilakukan oleh pihak penjual / pemilik barang dan pembeli barang. Pihak lain yang tidak terkait dengan perjanjian di antara para pihak bukan merupakan wanprestasi, karena pihak lain tersebut tidak mempunyai kewajiban melakukan prestasi. Kemungkinan yang dapat dilakukan oleh pihak lain yang tidak terkait tersebut adalah perbuatan melawan hukum, bukan wanprestasi. Dalam hal penjualan barang secara lelang terdapat

Pejabat Lelang sebagai pejabat yang melaksanakan lelang dan pejabat yang membuat Risalah Lelang. Pejabat Lelang di dalam pelaksanaan lelang bukan sebagai para pihak dalam lelang, tetapi merupakan sebagai pejabat yang melaksanakan lelangnya. Yang menjadi para pihak dalam lelang ialah penjual / pemilik barang dan peserta lelang atau pembeli / pemenang lelang. Unsur wanprestasi yang terdapat di dalam penjualan barang secara lelang dilakukan oleh penjual / pemilik barang dan pembeli lelang, karena adanya prestasi yang tidak dilaksanakan oleh penjual / pemilik barang dan oleh pembeli lelang. Wanprestasi yang dilakukan oleh penjual / pemilik barang ialah tidak menyerahkan barang obyek lelang / dokumen barang obyek lelang, terlambat menyerahkan barang obyek lelang / dokumen barang obyek lelang, atau menyerahkan barang obyek lelang / dokumen barang obyek lelang dengan secara tidak baik. Pejabat Lelang Kelas II tidak mungkin dapat dikatakan sebagai wanprestasi, karena Pejabat Lelang tersebut bukan para pihak dan tidak berkewajiban melakukan prestasi. Oleh karena itu, Pejabat Lelang Kelas II tidak mungkin terdapat pertanggung jawaban terhadap perbuatan wanprestasi.

Pasal 47 ayat (2) PMK tentang Juklak Lelang menentukan, bahwa pembeli tidak diperkenankan mengambil / menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban membayar harga lelang dan pajak / pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Pembayaran harga lelang dilakukan secara tunai / cash atau cek / giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang (Pasal 50 ayat (1) PMK tentang

Juklak Lelang). Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pemenang lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan (Pasal 50 ayat (5) PMK tentang Juklak Lelang). Pembeli / pemenang lelang yang melakukan wanprestasi dapat mengakibatkan pembeli lelang tersebut dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan, dapat dilihat dari salah satu kewajiban Pejabat Lelang Kelas II yang terdapat di dalam Pasal 10 huruf h PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu Pejabat Lelang Kelas II memiliki wewenang membatalkan pembeli lelang yang wanprestasi.

Wanprestasi oleh pihak penjual / pemilik barang terdapat dalam Pasal 52 ayat (1) dan (2) PMK tentang Juklak Lelang. Pasal 52 ayat (1) menetapkan, bahwa

“Atas permintaan Pembeli, Pejabat Lelang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya, dalam hal Penjual/ Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) kepada Pejabat Lelang.”

Selanjutnya ditentukan di dalam Pasal 52 ayat (2), yaitu :

“Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) kepada Pejabat lelang, atas Permintaan Pembeli, Penjual/ Pemilik Barang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya.”

Pihak penjual / pemilik barang sebagai obyek lelang yang melakukan wanprestasi wajib menanggung semua akibat hukumnya.

Pertanggung jawaban dibebankan kepada pihak penjual / pemilik barang tersebut yang melakukan wanprestasi tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan / atau barang yang dilelang kepada Pembeli, hal tersebut sesuai dengan Pasal 52 ayat (1) dan (2) PMK tentang Juklak Lelang.

2.3. Terdapat Ketidakabsahan Obyek Lelang

Pengertian benda dalam ruang lingkup lelang berdasarkan Pasal 1 angka 2 PMK tentang Juklak Lelang ialah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.

Zaak dalam lapangan hukum benda dapat dilakukan penyerahan dan pada umumnya dapat menjadi obyek dari hak milik.⁷² Harus dibedakan pula zaak dalam lapangan hukum perjanjian. Zaak dalam lapangan hukum perjanjian merupakan suatu hak atas kebendaan, yang mungkin tidak dapat dilakukan penyerahan hak milik tetapi dapat diadakan perjanjian terhadap suatu hak atas kebendaan tersebut. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria menyebabkan berlakunya pasal-pasal / ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUHPdt dapat diperinci sebagai berikut⁷³ :

- a. Ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.
- b. Ada pasal-pasal yang menjadi tidak berlaku lagi, yaitu pasal-pasal yang melulu mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

⁷² Sri Soedewi Masjchoen, SH., Prof., Dr., *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2004, hal. 17,

⁷³ *Ibid.*, hal. 4.

- c. Ada pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya.

Menurut sistem Hukum Perdata Benda sebagaimana diatur dalam KUHPdt benda dapat dibedakan sebagai berikut : Barang-barang yang berwujud (*lichamelijk*) dan barang-barang yang tak berwujud (*onlichamelijk*).

Barang-barang yang bergerak dan barang-barang yang tak bergerak. Barang-barang yang dapat dipakai habis (*vebruikbaar*) dan barang-barang yang tidak dapat dipakai habis (*onvebruikbaar*). Barang-barang yang sudah ada (*tegenwoordige zaken*) dan barang-barang yang masih akan ada (*toekomstige zaken*).

Barang yang akan ada dibedakan antara yang absolut dan yang relatif. Barang-barang yang akan ada yang absolut yaitu barang-barang yang pada suatu saat sama sekali belum ada, misal panen yang akan datang. Barang-barang yang akan datang yang relatif yaitu barang-barang yang pada saat itu sudah ada tapi bagi orang-orang tertentu belum ada, misal barang-barang yang sudah dibeli diserahkan.

Barang-barang yang dalam perdagangan (*zaken in de handel*) dan barang-barang yang di luar perdagangan (*zaken buiten de handel*).

Barang-barang yang dapat dibagi dan barang-barang yang tak dapat dibagi. Perbedaan yang terpenting ialah perbedaan antara barang bergerak dan barang tak bergerak.

Benda tak bergerak itu dibedakan antara⁷⁴ :

- 1) Benda tak bergerak menurut sifatnya : tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, misalnya : pohon-pohon, tumbuh-tumbuhan kecil.
- 2) Benda tak bergerak karena tujuannya, misalnya mesin alat-alat yang dipakai dalam pabrik.
- 3) Benda tak bergerak menurut ketentuan undang-undang. Ini berwujud hak-hak atas benda yang tak bergerak, misal : hak memungut hasil atas benda tak bergerak, hak memakai atas benda tak bergerak, hak tanggungan dan lain-lain.

Benda bergerak dibedakan atas⁷⁵ :

- 1) Benda bergerak karena sifatnya menurut Pasal 509 KUHPdt ialah benda yang dapat dipindahkan, misal : meja, atau dapat pindah dengan sendirinya, misal ternak.
- 2) Benda bergerak karena ketentuan undang-undang menurut Pasal 511 KUHPdt ialah hak-hak atas benda yang bergerak misalnya : hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) atas benda bergerak, hak pemakaian (*gebruik*) atas benda bergerak, saham-saham daripada NV dan lain-lain.

⁷⁴*Ibid.*, hal. 20.

⁷⁵*Ibid.*, hal. 20 –21.

Persyaratan benda yang dapat menjadi sebagai obyek lelang harus memenuhi syarat sah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keabsahan barang sebagai obyek lelang harus dipenuhi sebelum lelang dilaksanakan. Syarat sah dari benda sebagai obyek lelang, diantaranya ialah bendanya harus memenuhi dan diakui peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu diantara hal-hal yang dapat menyebabkan tidak adanya keabsahan terhadap benda sebagai obyek lelang, ialah berakhirnya hak atas kebendaan.

Cara-cara hilangnya hak milik, yaitu⁷⁶ :

- 1) Karena orang lain memperoleh hak milik itu dengan salah satu cara untuk memperoleh hak milik.
- 2) Karena binasanya benda
- 3) Karena eigenaar melepaskan benda tersebut.

Benda sebagai obyek lelang dalam bentuk benda tidak bergerak (tanah) dapat dikatakan tidak mempunyai keabsahan menurut hukum apabila hak atas tanah yang bersangkutan telah berakhir. Berakhirnya hak atas tanah terdapat beberapa hal, yaitu sebagai berikut⁷⁷ :

- 1) Berakhirnya hak atas tanah menurut UUPA, yaitu :
 - a) Prinsip Nasionalitas
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - c) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi

⁷⁶ *Ibid.*, hal. 82.

⁷⁷ A.P.Parlindungan, SH., Prof., DR., *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah (Menurut Sistem UUPA Undang-Undang Pokok Agraria)*, CV.Mandar Maju, Bandung, 2001., hal 3 – 70.

- d) Karena ketentuan undang-undang
 - e) Karena ditelantarkan
 - f) Tanahnya musnah
 - g) Pencabutan hak
- 2) Berakhirnya hak atas tanah karena lelang dan pewarisan
- a) Karena lelang
 - b) Karena pewarisan
- 3) Berakhirnya hak atas tanah karena ketentuan landreform
- a) Larangan latifundia
 - b) Larangan gadai
 - c) Larangan absentee
- 4) Berakhirnya hak atas tanah yang dikuasai real estate dan Perumnas
- 5) Berakhirnya hak atas tanah karena pencabutan hak berdasarkan Undang-undang No. 20 Tahun 1961
- a) Kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara
 - b) Kepentingan bersama dan rakyat
 - c) Kepentingan pembangunan
 - d) Hak atas tanah dapat dicabut, termasuk atas benda-benda yang ada di atasnya
 - e) Oleh Presiden setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan
- 6) Berakhirnya hak atas tanah karena pembebasan tanah P.M.D.N. 15/1975 dan P.M.D.N. 2/1985

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) PMK tentang Juklak Lelang, bahwa penjual / pemilik barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh Balai Lelang. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh Balai Lelang (Pasal 7 ayat (2) PMK tentang Juklak Lelang).

Penjual/ Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak sesuai oleh Penjual (Pasal 9 ayat (1)). Dalam hal Penjual/ Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pejabat lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum/ pada saat lelang dimulai (Pasal 9 ayat (2)). Dalam hal Penjual/ pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum/ pada saat lelang dimulai (Pasal 9 ayat (3)).

Kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram.

b. Menjamin terhadap adanya cacat barang tersebut yang tersembunyi.

Penjual diwajibkan menanggung pembeli terhadap setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada seseorang pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atau barang itu dan tidak diberitahukan sewaktu jual beli dilakukan.

Dalam perkara perdata, di mana pembeli digugat oleh seseorang pihak ketiga yang membantah hak pembeli atas barang yang telah dibelinya itu, pembeli dapat meminta kepada Pengadilan supaya penjual ditarik di depan Pengadilan sebagai pihak yang diikutsertakan dalam proses itu.

Apabila terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya itu kepada orang lain, maka pembeli berhak menuntut kembali penjual :

1. Pengembalian uang harga pembelian.
2. Pengembalian hasil-hasil, jika ia diwajibkan hasil-hasil itu kepada pemilik sejati yang melakukan penuntutan penyerahan.
3. Biaya yang dikeluarkan berhubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal.
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Penjual diwajibkan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi pada barang yang dijual yang membuat barang itu tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat-cacat tersembunyi tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Ia tidak diwajibkan menanggung cacat-cacat yang kelihatan. Kalau cacat-cacat itu kelihatan dapat dianggap bahwa pembeli menerima adanya cacat tersebut. Sudah barang tentu harga barang tersebut disesuaikan dengan adanya cacat-cacat yang tersembunyi. Penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui tentang adanya cacat-cacat yang tersembunyi itu, kecuali jika ia dalam hal demikian, telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Dalam hal-hal tersebut di atas, pembeli dapat memilih apakah ia akan mengembalikan barang sambil menuntut kembali harga pembeliannya, ataukah ia akan tetap memiliki barangnya sambil menuntut pengembalian sebagian harganya, sebagaimana akan ditentukan oleh hakim, setelah ahli-ahli tentang itu.

Jika penjual telah mengetahui cacat barang, maka selain ia diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, juga diwajibkan mengganti segala kerugian yang diderita oleh pembeli sebagai akibat bercacatnya barang tersebut. Apakah penjual telah mengetahui adanya cacat-cacat tersebut tentunya merupakan suatu hal yang harus

dibuktikan oleh pembeli. Jika penjual tidak mengetahui cacat-cacat barang itu, maka ia hanya diwajibkan mengembalikan harga pembelian dan menggantikan pada pembeli apa yang telah dikeluarkan dalam penyelenggaraan pembelian dan penyerahan tersebut sekedar hal itu memang telah dikeluarkan oleh pembeli (Pasal 1508 sampai dengan Pasal 1509 KUHPdt).

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Kesimpulan dari pembahasan tesis ini, adalah sebagai berikut :

1) Pelaksanaan Lelang Oleh Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang. Pasal 9 ayat (2) PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II menentukan, bahwa pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada: Lelang non eksekusi sukrela; Lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan Lelang aset milik Bank dalam likuidasi. Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II terbagi dalam 3 (tiga) fase / tahapan pelaksanaan lelang, yaitu : fase / tahapan persiapan lelang, fase / tahapan pelaksanaan lelang, dan fase / tahapan setelah lelang.

2) Hambatan-Hambatan yang Dialami oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang II dan Upaya-Upaya Untuk Mengatasinya

Notaris tidak begitu menguasai cara melakukan penawaran barang obyek lelang yang dapat menjadikan harga barang obyek lelang menjadi tinggi, Notaris tidak menguasai prosedur-prosedur yang harus dilaksanakan dalam pelaksanaan lelangnya. Kurang adanya relasi atau kerjasama dengan Balai Lelang, sehingga Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II jarang melaksanakan lelangnya. Sebagian besar Notaris menjabat juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga mereka sibuk dalam mengurus jabatannya sebagai Notaris dan

Pejabat Pembuat Akta Tanah. Upaya-upaya yang harus dilakukan dalam mengatasi hal ini, yaitu KP2LN dan Kanwil melakukan koordinasi untuk membina Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II tersebut, yaitu dengan mensosialisasikan setiap peraturan-peraturan lelang yang baru. Organisasi Pejabat Lelang perlu dibentuk sebagai wadah bagi Pejabat Lelang dalam mensosialisasikan ketentuan tentang lelang. Organisasi yang dimaksud tersebut harus berbentuk badan hukum dengan memiliki Kode Etik Profesi yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

2.1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang

2.1.1. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual / pemilik barang

2.1.2. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak pembeli

2.1.3. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II

2.2. Adanya perbuatan wanprestasi oleh para pihak

2.3. Terdapat Ketidakabsahan Obyek Lelang

2. Saran-Saran

Saran-saran saya terhadap ruang lingkup pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II, adalah sebagai berikut :

- 1). Pejabat Lelang Kelas II merupakan salah satu profesi yang luhur yang harus menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya dan harus berlandaskan Pancasila. Oleh karena itu profesi Pejabat Lelang Kelas II harus segera

membentuk Organisasi Profesi Pejabat Lelang Kelas II yang berbentuk badan hukum dan membuat Kode Etik Profesi Pejabat Lelang yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Sehingga Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan jabatannya dapat menjamin ketertiban hukum dan kepastian hukum sesuai dengan asas-asas Pancasila.

- 2). Profesi Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan profesinya harus diawasi dan dikontrol secara efektif oleh Kantor Kanwil VIII Pelayanan Kekayaan dan Piutang Negara. Pengawasan terhadap Pejabat Lelang Kelas II tidak hanya sebatas pada pelaksanaan lelang yang selalu diawasi oleh *Superintendente* (Pengawas Lelang) dari pihak Kanwil VIII Pelayanan Kekayaan dan Piutang Negara, tetapi juga pengawasan Pejabat Lelang Kelas II terhadap pelaksanaan jasa-jasa lelang lainnya, kewajiban-kewajibannya seperti yang terdapat di dalam Pasal 11 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, dan tingkah laku Pejabat Lelang Kelas II. Sehingga Profesi Pejabat Lelang Kelas II menjalankan profesinya sesuai dengan pertauran perundang-undangan yang berlaku dan menjadi profesi yang terpuji.
- 3). Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur tentang faktor-faktor dan akibat hukum pembatalan setelah lelang dilaksanakan. Apabila terjadi hal-hal yang dapat menyebabkan pembatalan lelang, seperti adanya perbuatan melawan hukum, adanya wanprestasi atau tidak adanya keabsahan obyek lelang, maka PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut tidak dapat

menjadi dasar hukum untuk menyelesaikannya. Hal ini akan menyebabkan adanya suatu kekosongan hukum. Dalam penyelesaian tentang adanya pembatalan lelang akibat adanya perbuatan melawan hukum, perbuatan wanprestasi dan tidak adanya keabsahan obyek lelang tidak dapat menjadikan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai dasar hukum, sehingga mungkin penyelesaiannya menggunakan dasar hukum yang lain, seperti KUHPerdara, KUHP, UUPA, dan lain-lain. Hal tersebut tentu akan sulit dalam penerapannya karena pelaksanaan lelang merupakan penjualan barang yang khusus, di mana pelaksanaannya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara atau Balai Lelang dengan Peraturan Menteri Keuangan yang khusus mengatur tentang lelang. Oleh karena itu, penulis menyarankan agar PMK direvisi dengan ditambahkan dengan ketentuan yang mengatur tentang pembatalan setelah lelang dilaksanakan beserta akibat hukumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, SH., Prof., *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Ali Chidir, *Yuriprudensi Indonesia tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Binacipta, Jakarta, 1978.
- Althertyon & Klemmack dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Tehnik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Penerbit Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999.
- A.P.Parlindungan, SH., Prof., DR., *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah (Menurut Sistem UUPA Undang-Undang Pokok Agraria)*, CV.Mandar Maju, Bandung, 2001.
- Asser's, C., *Pengkajian Hukum Perdata Belanda*, terjemahan Sulaiman Binol, SH., Dian Rakyat, Jakarta, 1991.
- Burhan Ashofa, SH, *Motode Penelitian Hukum*, PT.Rineke Cipta, Jakarta, 2004.
Departemen Pendidikan dan Kependudukan, *Kamus Besar Bahasa IndonesiaI*, Tahun 1988.
- Frans Magnis Suseno dalam kutipan Liliana Tedjosaputro, SH., MH., Prof., Dr., *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, CV. Aneka Ilmu, Semarang, 2003.
- Komalawati, *Kode Etika Hukum*, Grafikatama Jaya, Jakarta, 1989.

- Komarudin, *Ensiklopedia Manajemen*, Aneka Ilmu, Semarang, 1991.
- Liliana Tedjosaputro, SH., MH., Prof., Dr., *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, CV. Aneka Ilmu, Semarang, 2003.
- Moegini Djojodirjo, M.A., *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, 1982
- Muhammad Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Mulya Lubis, *Hak Asasi Manusia dan Pembangunan*, YLBHI, Jakarta, 1987
- Oemar Seno Adji, *Profesi Advokat*, Erlangga, Jakarta, 1991.
- Munir Fuady, SH., MH., LL.M., Dr., *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992.
- Pst Bahasa Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Riduan Sahyrani, SH., *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2000.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999.
- Setiawan, R.,SH., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2001.
- Soemitro, R. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Erecsco, Bandung, 1987.
- Soemitro, *Ilmu Profesi Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1991.
- Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta. 1992.

Spillane James, *Pengertian Tentang Etika dan Profesi*, Varia Peradilan, Tahun III

No. 33.

Sri Soedewi Masjchoen, SH., Prof., Dr., *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty,

Yogyakarta, 2004.

Subekti, SH., Prof., *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2002.

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, 2000.

Wirjono Prodjodikoro, SH., Prof., Dr., *Hukum Perdata tentang Persetujuan-*

persetujuan tertentu, Sumur Bandung, Bandung,

1991.

□ **Sumber-Sumber dari Hasil Wawancara Pribadi:**

Akiyas, S.H., Pejabat Lelang Kelas II di KP2LN Bandung II, tanggal 09 April

2007.

Kurdi, Staf Sie Hukum & Informasi KP2LN Bandung I, tanggal 10 April 2007.

Laesintje Wilar, S.H., M.H., Kepala Bagian Sie Bimbingan Lelang Kanwil VIII

Bandung, tanggal 11 April 2007.

Oca Raksa Laksana, S.H., Staf Sie Bimbingan Lelang Kanwil VIII Bandung,

tanggal 11 April 2007.

Surjadi Jasin, S.H., Notaris & PPAT, Pejabat Lelang Kelas II di Kotamadya dan

Kabupaten Bandung, tanggal 12 April 2007.

Zulkifli, S.H., Staf Sie Bimbingan Lelang Kanwil VIII Bandung, tanggal 11 April

2007.

□ **Sumber-Sumber Peraturan Perundang-Undangan :**

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk wetboek*),
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- 9) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-01/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II;
- 10) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- 11) Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 05/KMK.07/2006 tentang Formasi Pejabat Lelang Kelas II.