

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT LELANG ATAS
KEABSAHAN DOKUMEN LELANG DALAM
PROSES PELELANGAN**

**Program Studi
Magister Kenotariatan**



**Oleh
MONA OCTAVIANI BAMBANG , S.H.
B4B.004.145**

**Pembimbing :
R. Benny Riyanto, SH.,CN.,MHum**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

TESIS

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT LELANG ATAS
KEABSAHAN DOKUMEN LELANG DALAM
PROSES PELELANGAN**

Oleh :

MONA OCTAVIANI BAMBANG, S.H.

B4B. 004.145

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 10 Agustus 2006

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

R. Benny Riyanto, SH.,CN.,MHum

NIP.131696464

Mulyadi, S.H.,MS

NIP. 13059429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang , 20 Juli 2006

Yang menyatakan

Mona Octaviani Bambang

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah serta memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis ini sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Dalam penulisan tesis ini penulis telah berupaya untuk membahas dan menguraikan semua permasalahan yang menjadi pokok penyusunan tesis sesuai dengan pengetahuan dan kemampuan yang ada. Namun demikian harus disadari bahwa dalam penyusunan tesis ini ibarat pepatah mengatakan “tak ada gading yang tak retak”, maka dalam penyusunan tesis ini masih kurang sempurna, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis mendapatkan dorongan, semangat dan kasih sayang serta doa dari banyak pihak sehingga meskipun banyak kendala, namun pada akhirnya dapat terselesaikan. Dorongan untuk selalu maju, selalu ditanamkan oleh orangtua, kepada beliau sembah sujud ananda haturkan. Beliau yang telah mengukir jiwa raga, membesarkan, mendidik serta memberikan arah dalam menjalani hidup, dan ucap terima kasih kepada seluruh sahabat terdekat dihati yang telah memberikam dorongan dan motivasi untuk terus maju.

Ucapan terima kasih terkhusus penulis ditujukan kepada Bapak R. Benny Riyanto, SH.,CN.,Mhum, selaku pembimbing yang telah meluangkan dan mencurahkan semua ilmu pengetahuannya penuh kesabaran, kearifan dan keikhlasan

dalam membimbing penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan, semoga amalan beliau mendapat pahala dari Allah SWT.

Ucapan terima kasih juga penulis tunjukan kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan tesis ini, sehingga dapat terselesaikan. Pada akhirnya penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof.Ir.Eko Budiharjo, Msc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. H. Mulyadi, SH.Mhum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Yunanto, SH.MHum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Hendro Saptono, SH.Mhum, dan Dwi Purnomo,SH.Mhum, selaku Tim Penguji Proposal dan Tesis.
5. Seluruh staf pengajar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Doni Indorta, SH, selaku Pejabat Lelang KP2LN Semarang yang telah memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan dalam rangka penyusunan tesis ini.
7. Sri Widayati, Sip, selaku Pejabat Lelang KP2LN Semarang yang telah memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan dalam rangka penyusunan tesis ini.
8. Ratna Mukadima, selaku Pejabat Lelang KP2LN Bogor yang telah memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan dalam rangka penyusunan tesis ini.
9. Yusi Nugraha, selaku Pejabat Lelang KP2LN Bogor yang telah memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan dalam rangka penyusunan tesis ini.

10. Terkhusus Ayahanda tercinta Wang Bun Bang dan Ibunda tersayang Ietje Alida yang telah membimbing dan mendidik dengan penuh kasih sayang, kepercayaan dan kesabaran selama ini.
11. Mas Pratomo Nurmayanto, yang selalu setia memberikan dukungan moril dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya yang membuat semuanya menjadi lebih mudah dilalui.
12. Terkasih untuk Ibu dan Bapak di Manunggal Bogor yang telah memberikan doa dan dukungannya secara moril.
13. Sahabat-sahabatku di tanah jawa ini, Eva si pemikir dan puitis, Mba Lilis ibu super, Ninung super cuek, Yeni si “Mickey Mouse”, Eka teman sekamar ku, Ina dan Devi yang telah mendampingi dalam suka dan duka selama ini.
14. Teman-teman notariat, Prastowo, Risyad, Andre, Ancas, Benny, Komplotan Bapak-bapak kontrakan Erlangga dan teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
15. Sahabat ku di Bogor, Phonny-Andy, Titis-Abang, Aulie, Dewi, Citra, Euis, Vika Rini dan Triani.
16. Para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang kenotariatan serta berguna bagi masyarakat.

Semarang, 20 Juli 2006

Penyusun

Mona Octaviani Bambang

ABSTRAK

Konsep pelelangan yang merupakan perpaduan dari bidang hukum, ekonomi dan keuangan yang sangat digemari oleh masyarakat, terutama sejak berlakunya *Venduu Reglement* yang mengatur ketentuan tentang lelang, hal tersebut dikarenakan lelang berbeda dari jual beli biasa, dalam pelelangan barang yang dijual lebih banyak dan variatif, sehingga pembeli leluasa untuk memilih barang dan seringkali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran pada umumnya.

Pejabat Lelang yang merupakan orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku memiliki peranan yang penting dalam proses pelelangan. Sehingga perlu mengetahui dengan jelas mengenai bagaimana tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang yang akan sangat bermanfaat bagi pejabat lelang sendiri, pihak-pihak yang terkait ataupun pihak-pihak ketiga yang berkepentingan untuk menghindari ataupun mengurangi sengketa yang dapat terjadi setelah lelang dilaksanakan. Dan mengetahui pihak-pihak yang bertanggung gugat apabila dalam proses pelelangan merugikan pihak ketiga.

Dalam menjawab permasalahan tersebut maka penulis melakukan penelitian dengan metode pendekatan *yuridis empiris*. Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara yang mana pengambilan sampelnya adalah secara proposional sebesar 30% dari populasi.

Hasil dari penelitian dan analisa menunjukkan tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang dapat dilihat dari setiap tahap dalam proses pelelangan, diantaranya adalah tahap pra lelang dan pasca lelang yang berkaitan erat dengan dokumen lelang itu sendiri dimana Pejabat Lelang bertanggung jawab untuk mengecek keterangan yang tercantum dalam dokumen-dokumen lelang yang telah diserahkan memiliki suatu “jalan cerita” yang tidak terputus namun dia tidak bertanggung jawab atas kebenarannya.

Apabila terdapat gugatan dalam suatu pelelangan dalam tahap pra lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan, maka yang bertanggung gugat disini adalah instansi pelaksana lelang yaitu KP2LN sebagai suatu instansi dalam hal teknis suatu pelelangan dimana dalam hal ini juga tidak terlepas dari tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang menyangkut kebenaran formil. Gugatan yang berkaitan dengan kebenaran materil dari dokumen lelang maka pihak yang bertanggung gugat adalah pihak pemilik barang/pemohon atau pihak yang mengeluarkan pernyataan tersebut. Namun dalam tahap pasca lelang, tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban dalam tahap ini maka pejabat lelang yang bertanggung gugat secara pidana dan perdata

Kata kunci: Tanggung jawab, lelang, pejabat lelang

ABSTRACT

The auction concept constitutes such unification of law, economic, and finance fields which be the most delighted in on people, especially since the prevailed of *Vendu Reglemant* which settle any regulations of auctions, it is caused by auction is differ from common sell-buy, in the auction, there much more good and variances of goods which be sold, so, buyer will unhampered to choose any good they want and need, and they often got in much lower price than common market.

The Auctioneer is special persons whom bestowed an authority by Monetary Minister to perform selling through auction based on such valid regulation, has an important role in an auction process. Thus, he need to clearly known about the auctioneer responsibility upon auction document validity which going to be very benefit for himself, the related parties, or the interested third party to void or decrease any disputes occurred after auction. And to know any parties who shake-responsible if on an auction process inflict a financial loses to the third party.

To solve these matters, author has been researched with the approach *Juridical Empiric* method. The primary data gathering conducted by an interview, where sample gathering is conducted 30% proportionally of population.

Result and analysis of this research showed the responsibility of auctioneer upon auction document validity might be seen from every stages on the auction process, among them is pre- and post-auction stages which closely related with its own auction documents, where Auctioneer has responsibility to verify any information grafted on auction documents had submitted have such story-way which is not broken but he is not responsible on it validity.

If there is an accusation within pre-auction and auction-implementation, then the shake responsibility here is auction executor institution, KP2LN, in such auction technically is not detached from auctioneer upon its document validity relate with its validity. An accusation related with material truth from accusation documents, then the shake responsibility is the owner / implorer or any parties whom issue those statements. But in the post-auction stage, unperformed any obligations in this stage is become criminal and civil law responsibility on auction officers.

Keywords : *responsibility, auction, auctioneer.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Sistematika Penulisan.....	5
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Perjanjian	
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	7
2.1.2 Syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian.....	9
2.1.3 Wanprestasi	10
2.2 Mekanisme Lelang	
2.2.1 Dasar Hukum dan Pengertian Lelang.....	11
2.2.2 Fungsi Lelang	16

	2.2.3	Prosedur Lelang	18
	2.3	Tanggungjawab Pejabat Lelang	
	2.3.1	Pengertian Tanggungjawab.....	20
	2.3.2	Lingkup Tanggungjawab.....	21
	2.3.3	Pejabat Lelang.....	23
BAB III :		METODE PENELITIAN.....	31
	3.1	Metode Pendekatan.....	32
	3.2	Spesifikasi Penelitian.....	32
	3.3	Metode Populasi dan Sampling.....	32
	3.4	Metode Pengumpulan Data.....	33
	3.5	Metode Analisis Data.....	36
	3.6	Metode Penyajian Data.....	37
	3.7	Lokasi Penelitian.....	37
BAB IV :		HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
	4.1	Tanggung Jawab Pejabat Lelang atas Keabsahan	
		Dokumen Lelang.....	38
	4.1.1	Tujuan Lelang.....	38
	4.1.2	Kedudukan Pejabat Lelang didalam	
		Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah	
		Direktorat Jendral Piutand dan Lelang	
		Negara.....	41
	4.1.3	Wilayah Kerja.....	46
	4.1.4	Dokumen Persyaratan Lelang.....	49
	4.1.5	Tanggung Jawab Pejabat Lelang Atas	
		Keabsahan Dokumen Lelang.....	56

4.2 Pihak Yang Bertanggung Gugat Atas Kerugian	
Pihak Ketiga Dalam Proses Pelelangan.....	66
4.2.1 Pra Lelang.....	67
4.2.2 Pelaksanaan Lelang.....	72
4.2.3 Pasca Lelang.....	73
BAB V : PENUTUP.....	77
5.1. Kesimpulan.....	77
5.2. Saran.....	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional yang selama ini berjalan merupakan upaya yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan termasuk di bidang ekonomi dan keuangan.

Sejak lahirnya, konsep pelelangan yang merupakan bagian dari bidang ekonomi dan keuangan sangat digemari oleh masyarakat, terutama sejak berlakunya *Venduu Reglement* yang mengatur ketentuan tentang lelang, hal tersebut dikarenakan lelang berbeda dari jual beli biasa, dalam pelelangan barang yang dijual lebih banyak dan variatif, sehingga pembeli leluasa untuk memilih barang. Selain itu, kelebihan dari suatu sistem pelelangan adalah bahwa pembeli lelang seringkali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran pada umumnya.

Pengetahuan masyarakat mengenai pelelangan harus terus di sosialisasikan agar masyarakat dapat mengetahui secara lebih spesifik hal-hal yang berkaitan dengan pelelangan, baik peranan dan fungsinya maupun kelebihan-kelebihannya, sehingga dengan memasyarakatnya konsep pelelangan diharapkan dapat menjadi salah satu sarana untuk dapat menunjang roda perekonomian Indonesia. Pelelangan itu sendiri dapat dilakukan ditempat-tempat yang sudah ditentukan

oleh undang-undang, yaitu di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), di kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang.

Maraknya lelang ini pun salah satunya didukung pula oleh makin banyaknya balai lelang-balai lelang di Indonesia, dimana berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 306/KMK.01/2002 mengenai “Balai Lelang” bahwa balai lelang dapat didirikan oleh swasta nasional, asing atau patungan dalam bentuk perorangan atau badan hukum Indonesia yang khusus didirikan untuk usaha Balai Lelang (pasal 2 SK Menkeu No.306/KMK.01/2002).

Kantor lelang baik dalam bentuk lembaga pemerintahan (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) maupun balai lelang dalam bentuk perorangan maupun badan hukum tentulah diperlukan jaminan hukum atau pun kepastian hukum yang dapat menimbulkan rasa kepercayaan masyarakat atas keberadaan kantor lelang tersebut.

Kepastian hukum yang menimbulkan kepercayaan masyarakat terhadap pelelangan yang terjadi atas pergerakan baik barang bergerak maupun tidak bergerak didukung oleh kepastian mengenai pihak-pihak yang terkait dalam pelelangan dan hak dan kewajiban dari pihak-pihak tersebut antara lain Pejabat Lelang yang merupakan orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris yang merupakan salah satu orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan dapat menjabat sebagai seorang pejabat lelang kelas II, sehingga kita sebagai notaris pun harus mengetahui dengan jelas mengenai hak dan kewajibannya sebagai pejabat lelang yang berkedudukan baik

di Kantor Pejabat lelang kelas II ataupun di Balai Lelang perorangan ataupun Balai lelang yang berbentuk badan hukum.

Pengetahuan dan aturan yang jelas mengenai seorang pejabat lelang yang memegang peranan penting dalam pelelangan dapat memberikan kepastian hukum kepada semua pihak dan mengurangi berbagai permasalahan hukum yang dapat terjadi dalam proses setelah pelelangan seperti diantaranya mengenai kerugian kepada pihak ketiga atas kelalaian atau ketidak absahan suatu dokumen lelang. Untuk mencegah hal tersebut tentunya kita perlu mengetahui prosedur standar dalam pengecekan keabsahan suatu dokumen lelang.

Tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang sangat diperlukan baik dari sisi pejabat lelang sendiri, pihak-pihak yang terkait ataupun pihak-pihak ketiga yang berkepentingan. Karena hal ini akan menyangkut sampai sejauh mana ia bertanggung jawab dan sampai sejauh mana ia harus melakukan pengecekan atas keabsahan suatu dokumen lelang untuk menghindari ataupun mengurangi sengketa yang dapat terjadi setelah lelang dilaksanakan.

Balai lelang - balai lelang yang telah ada, yang memungkinkan seseorang untuk membuka balai lelang baik secara perorangan maupun secara badan hukum akan sangat mempengaruhi mengenai tanggung gugat pejabat lelang, apakah apabila terdapat permintaan ganti rugi akan sampai pada harta pribadi pejabat lelang itu sendiri ataupun hanya sebatas harta kekayaan badan hukum tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul “Tanggung jawab Pejabat Lelang Atas Keabsahan Dokumen Lelang Dalam Proses Pelelangan”

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang?
2. Siapakah pihak yang bertanggung gugat apabila dalam proses pelelangan merugikan pihak ketiga?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab Pejabat Lelang atas keabsahan dokumen lelang.
2. Untuk mengetahui pihak yang bertanggung gugat atas kerugian pihak ketiga dalam proses pelelangan.

1.4 Manfaat Penelitian:

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, yaitu:

1.4.1 Secara Praktis

1.4.1.1 Untuk mengetahui lebih dalam mengenai tanggung jawab hukum seorang Pejabat Lelang dalam hal keabsahan dokumen lelang dalam proses pelelangan yang mana nantinya akan disusun dalam bentuk tesis untuk memenuhi syarat meraih gelar Magister.

1.4.1.2 Sebagai tambahan pengetahuan bagi para Notaris yang nantinya akan menjadi Pejabat Lelang dalam menjalankan profesinya.

1.4.1.3 Memberikan informasi yang bermanfaat bagi khalayak umum mengenai suatu pelelangan agar semua pihak dapat terlindungi dan tidak merugikan pihak manapun khususnya mengenai keabsahan suatu dokumen lelang.

1.4.2 Secara Teoritis

Hasil kegunaan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan hukum lelang.

1.5 Sitematika Penulisan

Pada penulisan tesis ini akan merangkai keseluruhan penulisan menjadi lima bab. Bab-bab tersebut menggambarkan secara sistematis mengenai pokok-pokok permasalahan yang diambil.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang penyusunan tesis yaitu mengenai tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang dalam proses pelelangan. Selanjutnya dirumuskan suatu permasalahan yang nantinya akan dijawab dalam pembahasan, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penyusunan tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi uraian-uraian tentang pengertian perjanjian dengan syarat sahnya suatu perjanjian, pengertian wanprestasi sampai dengan proses suatu pelelangan yang mana memberikan

pengertian mengenai pengertian, fungsi, prosedur lelang dan tanggung jawab dari Pejabat Lelang secara luas.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan metode sampling, metode pengumpulan data, metode penyajian data dan analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi uraian-uraian tentang hasil penelitian yang dilakukan sehubungan dengan permasalahan yang dirumuskan pada Bab I atau sebagai jawaban permasalahan yang ada, yaitu tentang tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang dalam proses pelelangan dan pihak yang bertanggung gugat atas kerugian pihak ketiga dalam proses pelelangan.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab terakhir ini berisi kesimpulan secara menyeluruh berdasarkan permasalahan dan pembahasannya. Selain itu, bab ini berisi pula saran-saran untuk melengkapi jawaban permasalahan yang ada sehingga dapat menghasilkan tulisan yang berguna bagi siapa saja yang ingin memperoleh pengetahuan mengenai tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang dalam proses pelelangan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi mengenai persetujuan yaitu :¹

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1(satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1(satu) orang lain atau lebih”.

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan diatas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.² Tidak lengkap karena definisi persetujuan tersebut hanya menyangkut mengenai perjanjian sepihak yaitu satu orang mengikatkan dirinya terhadap orang lain sedangkan orang lain tersebut tidak harus mengikatkan kepada pihak pertama. Dengan demikian definisi tersebut tidak mengatur tentang perjanjian dimana kedua pihak saling mempunyai prestasi (timbang balik bilateral). Terlalu luas karena definisi tersebut bisa menyangkut perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, misalnya perjanjian kawin.³ Sedangkan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.⁴

Prof .R.Subekti, SH mengatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang

¹ R.Subekti, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita

² Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti hlm 65

³ Sutarno,2004, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta : Alfabeta CV hlm 74

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit* hlm 65

itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan Perikatan.⁵

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan atau kalimat-kalimat yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hak yang konkrit atau suatu peristiwa.⁶

Pada umumnya orang bebas dalam membuat perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu bisa dibuat lisan atau tertulis. Namun dalam zaman sekarang ini suatu perjanjian secara lisan tidak dapat dipertahankan lagi dalam kaitannya dengan pembuktian, sehingga zaman sekarang ini perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis, dalam bentuk akta dibawah tangan atau akta otentik yang digunakan sebagai alat pembuktian.⁷

Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu. Misalnya perjanjian mendirikan perseroan

⁵ Sutarno, *Op.cit* hlm 74

⁶ *Ibid*

⁷ *Ibid*

terbatas harus dengan akta notaris (pasal 38 KUHD)⁸ atau perjanjian jual beli tanah harus dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁹.

2.1.2 Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:¹⁰

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai hal atau obyek tertentu
4. Suatu sebab (causal) yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena menyangkut orang-orang atau pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena menyangkut mengenai obyek yang diperjanjikan oleh orang-orang atau subyek yang membuat perjanjian.¹¹

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang tidak cakap. Dapat dibatalkan oleh salah satu pihak artinya salah satu pihak dapat melakukan pembatalan atau tidak melakukan pembatalan. Apabila salah satu pihak tidak membatalkan perjanjian itu maka perjanjian yang telah dibuat tetap sah. Yang dimaksud salah satu yang membatalkan disini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum, yaitu orang tuanya atau walinya atau orang yang tidak cakap itu

⁸Mariam Darius Badruzaman, *Op.cit* hlm 66

⁹Sutarno, *Op.cit* hlm 74

¹⁰*Ibid*, hlm 78

¹¹*Ibid*

apabila suatu saat menjadi cakap atau orang yang membuat perjanjian itu bila pada saat membuat perjanjian tidak bebas atau karena tekanan pemaksaan. Cara pembatalan perjanjian-perjanjian tersebut harus diajukan gugatan pembatalan melalui pengadilan.¹²

Apabila syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*). Batal demi hukum artinya perjanjian yang dibuat para pihak tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada. Jadi para pihak tidak terikat dengan perjanjian itu sehingga masing-masing pihak tidak dapat menuntut pemenuhan perjanjian karena perjanjian sebagai dasar hukum tidak ada sejak semula.¹³

2.1.3 Wanprestasi

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata :

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."¹⁴

Didalam suatu perikatan apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjajikan, maka dikatakan bahwa debitur itu "wanprestasi" atau "ingkar janji". Ada juga terjadi kemungkinan bahwa debitur itu tidak melaksanakan apa yang diperjajikan itu adalah bukan karena kesalahan debitur. Dalam hal ini dikatakan bahwa debitur berada dalam keadaan memaksa (*force majeure*), dan masalah siapa yang wajib memikul kerugian diselesaikan oleh ajaran resiko.

¹² *Ibid*, hlm 79

¹³ *ibid*

¹⁴ R.Subekti, *Op.cit*

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3(tiga) macam, yaitu :¹⁵

- sama sekali tidak memenuhi perikatan
- terlambat memenuhi perikatan
- keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

2.2 Mekanisme Lelang

2.2.1 Dasar Hukum dan Pengertian Lelang

Lelang sebagai suatu alternatif cara penjualan barang telah cukup lama dikenal masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di kota besar, namun pada umumnya pengertian mereka tentang penjualan secara lelang tersebut masih rancu karena sering dihubungkan dengan hanya penjualan barang bekas pakai dan rongsokan dan adakalanya dengan pelelangan pengadaan barang dan jasa atau sering disebut dengan lelang tender.¹⁶

Eksistensi Unit Lelang Negara dimulai sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stb. 1908 – 189 dan Instruksi Lelang (Vendu Instructie) Stb. 1908 – 190. Sejak semula Unit Lelang berdiri sendiri sebagai Inspeksi Urusan Lelang di Lingkungan Departemen Keuangan.¹⁷

Dalam perkembangannya sekitar tahun 1960, Pemerintah membentuk PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) berdasarkan Undang-undang No.49 Prp. Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960. PUPN adalah sebuah Panitia sehingga untuk mengefektifkan pelaksanaan penyelenggaraan wewenang dan tugas yang dimiliki PUPN perlu dibentuk suatu lembaga yang disebut Badan Urusan

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit* hlm 18-19

¹⁶ Sutardjo, 1994, *Pengetahuan Lelang*, Jakarta : hlm 1

¹⁷ Sutardjo, 1994, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan Oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek*, Jakarta : hlm 4

Piutang Negara (BUPN) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No.11 tahun 1976 tanggal 20 Maret 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara. BUPN adalah badan yang menyelenggarakan pelaksanaan pengurusan piutang Negara yang berada langsung dibawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang Negara yang terhutang kepada instansi-instansi Pemerintah/Badan-badan Usaha Negara, atau Badan-badan lainnya baik di pusat maupun di daerah yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk meningkatkan pelayanan pengurusan piutang Negara dan meningkatkan peranan lelang guna mengamankan dan meningkatkan penerimaan keuangan Negara lembaga BUPN kemudian disempurnakan mengenai kedudukan, tugas organisasi dan tata kerja menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). BUPLN dibentuk dengan Keputusan Presiden No.21 tahun 1991 tanggal 1 Juni 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. BUPLN adalah badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan yang memiliki tugas menyelenggarakan pengurusan piutang Negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas PUPN maupun pelaksanaan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundangan yang berlaku.

Untuk menyesuaikan tugas dan fungsi Lembaga BUPLN maka BUPLN dirubah lagi dengan Nama Direktorat Jenderal Piutang dan lelang Negara (DJPLN) berdasarkan Kepres No.177 th 2000 tanggal 15 Desember 2000

tentang susunan organisasi dan tugas Departemen dan Kepmen Keuangan RI No.2/KMK.01/2001 tentang organisasi dan tata kerja Departemen Keuangan.¹⁸

Menurut Polderman, lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan bagi si Penjual dengan cara menghimpun para peminat. Jadi menurut beliau dalam penjualan umum (lelang) yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si Penjual.¹⁹

Sementara itu menurut M.T.G. Maulenberg seorang ahli lelang negeri Belanda dari Departemen of Marketing and Market Research Agricultural University of Wageningen “*Auctions are an intermediary between buyers and sellers. Their main objective is price discovery.*”²⁰

Mr. Wennek dari Balai Lelang Rippon Boswell and Company, Swiss mengatakan “*An auction is a system of selling to the public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting the auction invites offers of prices for the item from the attenders*”.²¹

Sedangkan menurut Roell menyatakan bahwa penjualan dimuka umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih baik secara pribadi maupun dengan perantara kuasanya dengan memberikan kesempatan kepada orang-orang yang

¹⁸ Sutarno, *Op. cit.*, hlm 389-390

¹⁹ Sutardjo, 1994, *Pengetahuan Lelang*, Jakarta : hlm 1

²⁰ *Ibid*

²¹ *Ibid*

hadir melakukan penawaran untuk membeli barang yang ditawarkan sampai pada saat dimana kesempatan itu lenyap.²²

Pengertian penjualan umum (lelang) dapat ditemukan dalam pasal 1 Vendu Reglement yang saat ini masih berlaku. Menurut pasal tersebut lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga naik-naik, turun-turun, dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang yang dipimpin oleh Pejabat Lelang atau Vendumeester (juru lelang).²³

Dari pengertian lelang tersebut dapat dikemukakan dua hal yang penting:²⁴

1. Pengertian lelang adalah terbatas pada penjualan barang dimuka umum. Kerena itu pembelian barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang seperti pada mekanisme APBN yang sering disebut dengan “Lelang Tender” tidak termasuk didalamnya.
2. Didalam pengertian lelang harus dipenuhi 5 unsur, yaitu :
 - a. Lelang adalah bentuk penjualan
 - b. Cara penawaran harganya khusus, yaitu dengan cara penawaran harga naik-naik, turun-turun, dan atau secara tertulis tanpa memberi prioritas pada pihak manapun untuk membeli.
 - c. Bahwa pihak pembeli yang akan mengadakan / melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

²² R. Benny Riyanto, 2005, *Bahan Kuliah Magister Kenotariatan UNDIP*

²³ Sutardjo, *Op.cit*

²⁴ *Ibid*

- d. Memenuhi unsur publisitas yaitu ada usaha mengumpulkan para peminat / peserta lelang. Karena itu lelang adalah penjualan yang transparan.
- e. Lelang harus dipimpin oleh pejabat lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan.

Hal penting yang pada umumnya belum diketahui berkenaan dengan pengertian lelang ini adalah adanya semacam “monopoli lelang”. Dalam pasal 1a *Vendu Reglement* ditegaskan bahwa penjualan umum (lelang) tidak boleh dilakukan kecuali dihadapan Pejabat Lelang dari kantor lelang. Pengecualian dari ketentuan ini hanya dapat diberikan dengan peraturan yang minimal kedudukannya sejajar dengan Peraturan Pemerintah dan pelanggaran terhadap ketentuan ini dikategorikan tindak pidana pelanggaran yang dapat dijatuhi pidana denda.²⁵

Hingga saat ini pengecualian pelaksanaan lelang yang tidak dipimpin oleh Pejabat Lelang dari Kantor Lelang antara lain adalah lelang barang gadai oleh Perum Penggadaian dan lelang ikan di tempat Pelelangan ikan. Alasan mengapa pembentuk *Vendu Reglement* menetapkan pemerintah sebagai pelaksana tunggal lelang dan memberikan prosedur pengecualian yang cukup sulit tersebut kemungkinan berkaitan dengan fungsi-fungsi lelang yang dikemukakan dalam uraian dibawah nanti.²⁶

²⁵ *Ibid*, hlm 2

²⁶ *Ibid*

2.2.2 Fungsi Lelang

Lelang sebagai sarana penjualan barang yang khusus sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum. Artinya siapapun dapat memanfaatkan pelayanan jasa Unit Lelang Negara untuk menjual barang secara lelang. Namun demikian lelang sebenarnya mempunyai fungsi privat dan fungsi publik.²⁷

Fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang dilihat dari tinjauan perdagangan. Lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan pihak penjual . Keunikan penjualan secara lelang adalah bahwa dalam penjualan tersebut pihak yang akan mengadakan perjanjian (pihak pembeli) tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Mengingat adanya fungsi privat lelang ini di dalam praktek terdapat jenis pelayanan lelang terhadap pihak swasta yang dikenal dengan sebutan “Lelang sukarela”.²⁸

Fungsi publik dari lelang tercermin dari 3 hal yaitu :²⁹

1. Mengamankan asset yang dimiliki/dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset yang dimiliki/dikuasai negara. Hal ini ditegaskan dalam pasal 14 ICW jo. Inpres No.9 tahun 1970
2. Mengumpulkan penerimaan dalam bentuk bea lelang
3. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum dari barang eksekusi, sita pengadilan sebagai bagian dari sistim hukum secara perdata, pajak dan penggadaan.

²⁷ Sutardjo,1993, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam Praktek*, Jakarta : hlm 8

²⁸ *Ibid*

²⁹ *Ibid*

Fungsi publik lelang yang pertama berkaitan dengan kedudukan lelang dalam kerangka sistim hukum Indonesia. Lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melengkapi sistim hukum yang telah dibuat terlebih dahulu (BW, HIR, dan Rbg). Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat karena yang diperlukan adalah suatu sistim penjualan yang selain harus menguntungkan pihak penjual, juga harus memenuhi rasa keadilan, keamanan, kecepatan ,dan diharapkan dapat mewujudkan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Lelang memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut :³⁰

1. Adil, karena penjualannya secara terbuka, obyektif, kompetitif dan dapat dikontrol langsung oleh masyarakat (buit in control)
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang yang adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah
3. Cepat, karena adanya pengumuman lelang sehingga peminat/peserta dapat terkumpul pada saat hari lelang dan karena sifat pembayarannya secara tunai
4. Diharapkan mewujudkan harga yang wajar karena dituangkan sistim penawaran yang kompetitif dan transparan
5. Kepastian hukum, karena atas pelaksanaa lelang dibuat berita acara yang disebut Risalah Lelang yang merupakan akta otentik.

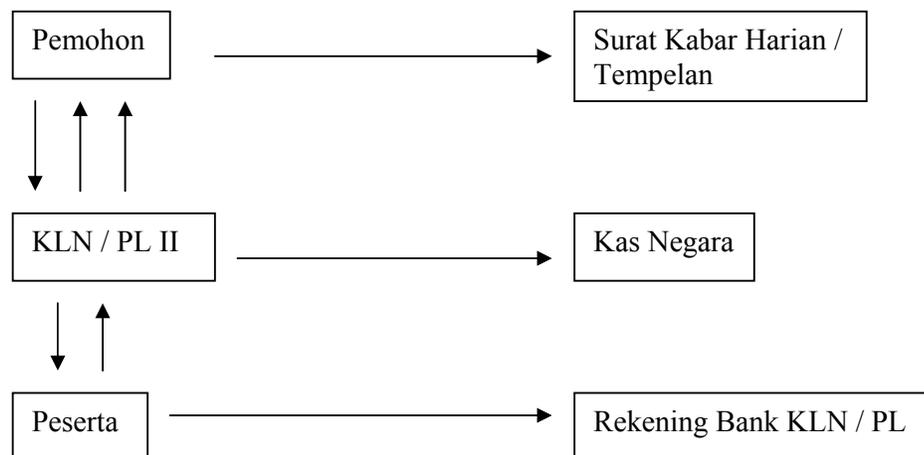
Fungsi lelang kedua terutama berhubungan dengan tindak lanjut dari barang-barang negara yang dihapus atau tidak dimanfaatkan lagi dari pengelolaan/penguasaan Negara termasuk barang yang dikuasai negara seperti asset BUMN/BUMD, barang-barang tidak bertuan, barang temuan dan

³⁰ *Ibid*, hlm 9

sebagainya. Adalah adil bila barang-barang yang dibeli dari uang rakyat yang dikumpulkan oleh negara (pajak, retribusi,dll) dijual kembali kepada rakyat dengan cara penjualan yang terbuka, obyektif, kompetitif dan cepat serta aman. Untuk menjamin terciptanya penjualan yang adil, maka ditetapkanlah lelang sebagai sarana penjualan barang-barang negara tersebut.³¹

Fungsi publik ketiga berkenaan dengan penerimaan negara berupa bea lelang yang dikenakan kepada penjual dan menghasilkan penerimaan negara berupa uang miskin yang dibebankan kepada pembeli lelang dan menjadi bagian dari penerimaan dana sosial Departemen sosial.³²

2.2.3 Prosedur Lelang



Keterangan singkat :³³

- (1) Permohonan Lelang dari Pemilik Barang / Penjual
- (2) Penetapan tanggal/hari dan jam lelang
- (3) Pengumuman lelang di surat kabar harian
- (4) Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening KLN

³¹ *Ibid*

³² *Ibid*, hlm 10

³³ Sutardjo, 1994, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan Oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek*, Jakarta : hlm 9

- (5) Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang
- (6) Pembayaran hasil lelang oleh pemenang lelang kepada KLN
- (7) a. Setoran Bea Lelang dan uang miskin (dan hasil penjualan lelang dalam hal barang yang dilelang milik pemerintah) kas negara
- b. Setoran hasil lelang kepada Pemohon lelang

Prosedur lelang adalah sebagai berikut :³⁴

- Siapapun yang berminat melakukan penjualan lelang harus mengajukan permintaan tertulis ke Kantor Lelang Negara atau Pejabat Lelang Kelas II setempat. Dalam hal pemohon mengajukan permintaan secara lisan/telepon harus diikuti permintaan secara tertulis.
- Permintaan Lelang tidak boleh ditolak oleh Pejabat Lelang, kecuali permintaan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan lelang.
- Setiap pemohon lelang harus mengajukan surat permintaan lelang secara tertulis dilampiri dokumen/bukti-bukti hak dan kewenangannya yang dapat meyakinkan pejabat lelang.
- Pemohon lelang/penjual menetapkan syarat-syarat lelang . Syarat-syarat lelang dari penjual diserahkan selambat-lambatnya tiga hari sebelum lelang kepada pejabat lelang. Syarat-syarat tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketentuan lelang dan peraturan umum lainnya.
- Waktu lelang ditentukan oleh pejabat lelang dengan memperhatikan keinginan pemohon lelang.

³⁴ Sutardjo,1994, *Tata Cara Pelelangan Barang Milik/Kekayaan Negara*, Jakarta : hlm 9

- Tempat Lelang : Semua pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh kantor lelang yang mempunyai kewenangan di wilayahnya ditempat barang berada. Pengecualian pelaksanaan lelang diluar wilayah kewenangan kantor lelang hanya dibenarkan dengan izin tertulis terlebih dahulu dari kepala BUPLN.
- Dalam hal pada suatu lelang diperlukan uang jaminan maka pemohon lelang/penjual menetapkan besarnya uang jaminan lelang yang harus disetor calon peserta lelang ke Kantor Lelang dengan memperhatikan saran dari Kantor Lelang.
- Pemohon Lelang/Penjual melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian setempat/terdekat setelah Kantor Lelang memberitahu tanggal pelaksanaan lelangnya.
- Penerimaan pendaftaran peserta lelang dapat dilakukan oleh Pemohon Lelang/Penjual dan diberitahukan kepada Kantor Lelang.
- Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang bersama-sama dengan Pemohon Lelang/Penjual. Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh Pejabat Lelang dibuat Berita Acara yang disebut Risalah Lelang.
- Pembayaran hasil lelang dilakukan secara tunai segera setelah pelaksanaan lelang kepada Pejabat Lelang dan selanjutnya oleh Bendaharawan Penerima Kantor Lelang disetorkan ke Kas Negara.

2.3 Tanggungjawab Pejabat Lelang

2.3.1 Pengertian Tanggungjawab

Menurut Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer, Tanggung jawab adalah suatu kondisi yang mewajibkan seseorang harus menanggung sesuatu

jika terjadi hal yang tidak dikehendaki, orang tersebut boleh disalahkan, diperkarakan, dituntut dan sebagainya.³⁵

Didalam kamus hukum “Black Law Dictionary” dijelaskan pengertian mengenai tanggungjawab sebagai berikut :

*“Responsibility. The state of being answerable for an obligation, and includes judgment, skill, ability and capacity. Mc Ferland V. George, Mo. App., 3LG S.W.2d 602.671. The obligation to answer for an act done, and to repair or otherwise make restitution for any injury it may have caused.”*³⁶

*“Responsible government. This term generally designates that species of governmental system in which the responsibility for public measures or acts of state rests upon the ministry or executive council, who are under an obligation to resign when disapprobation of their course is expressed by a vote of want of confidence, in the legislative assembly, or by the defeat of an important measure advocated by them.”*³⁷

2.3.2 Lingkup Tanggungjawab

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu:³⁸

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan

³⁵ Peter Salim dan Yenny Salim. *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, hlm 1538

³⁶ The Publisher’s Editorial Staff, 1979, *Black Law Dictionary with Pronunciations Fifth Edition*, West Publishing Co. page 1179

³⁷ *Ibid*, page 1179

³⁸ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2000), hlm 58

pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.
5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Pertanggung jawaban karena kesalahan merupakan bentuk klasik pertanggungjawaban perdata berdasar 3 prinsip yang diatur dalam Pasal 1365, 1366 dan 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

1. Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
2. Setiap orang bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.
3. Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang berada dibawah tanggung jawabnya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.

Untuk dapat mengajukan gugatan berdasarkan perbuatan melanggar hukum harus dipenuhi 4 syarat :

1. Harus mengalami suatu kerugian
2. Adanya kesalahan atau kelalaian
3. Adanya kausal antara kerugian dan kesalahan
4. Perbuatan itu melanggar hukum

2.3.3 Pejabat Lelang

Pejabat Lelang (*Vendumeeste* sebagaimana dimaksud dalam *Vendureglement*) berdasarkan pasal 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 305/KMK.01/2002 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002 bahwa pejabat lelang dibedakan menjadi Pejabat Lelang

Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas, fungsi, wewenang, hak dan kewajiban tertentu.

1) Tugas Pejabat Lelang

Berdasarkan pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.305/KMK/01/2003 menyatakan dimana seorang pejabat lelang mempunyai tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan kegiatan setelah lelang.

Kegiatan-kegiatan tersebut berdasarkan pasal 6 Surat Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara No. 36/PL/2002 adalah sebagai berikut :

- Kegiatan Persiapan Lelang
 - a. Meminta dan menerima dokumen persyaratan lelang yang berkaitan dengan dokumen lelang ;
 - b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang ;
 - c. Memberikan informasi lelang kepada pengguna jasa lelang antara lain : tata cara penawaran lelang, uang jaminan, pelunasan uang hasil lelang, bea lelang dan pungutan-pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan, obyek lelang dan atau pengumuman lelang;
 - d. Membuat bagian Kepala Risalah Lelang;
 - e. Mempersiapkan bagian Badan dan bagian Kaki Risalah Lelang.
- Kegiatan Pelaksanaan Lelang
 - a. Membaca bagian Kepala Risalah Lelang;
 - b. Memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib, aman dan lancar;

- c. Mengatur ketepatan waktu;
 - d. Bersikap tegas, komunikatif dan berwibawa;
 - e. Menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana;
 - f. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban atau ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang;
 - g. Mengesahkan Pembeli lelang; dan
 - h. Membuat bagian Badan Risalah Lelang.
- Kegiatan Setelah Lelang
 - a. Membuat bagian Kaki Risalah Lelang;
 - b. Menutup dan memandangi Risalah Lelang;
 - c. Pejabat Lelang Kelas I menyetorkan uang hasil lelang yang diterima dari pembeli ke Bendaharawan Penerima/rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara
 - d. Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyetorkan bea lelang, uang miskin dan PPh (apabila ada) ke Kas Negara, serta hasil bersih lelang kepada Kas Negara/penjual;
 - e. Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang menyetorkan biaya administrasi dan PPh (bila ada) ke Kas Negara, serta hasil bersih lelang ke Pemilik Lelang.

2) Fungsi Pejabat Lelang

Pejabat lelang atau vendumeester adalah Pejabat Fungsional yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Keuangan serta mengangkat sumpah sebelum melaksanakan tugasnya.³⁹

Didalam pasal 1a Vendu Reglement disebutkan bahwa pelelangan tidak boleh dilaksanakan, kecuali dihadapan Pejabat Lelang/Vendumeester.⁴⁰ Dari pasal tersebut dapat kita simpulkan bahwa pelelangan atau penjualan umum merupakan prosedur jual beli, dimana berdasarkan pasal 11 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.305/KMK/01/2003 Pejabat Lelang bertindak sebagai pejabat yang berfungsi untuk :⁴¹

- Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu Pejabat Lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang ;
- Pemberi informasi lelang, yaitu Pejabat Lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang;
- Pemimpin lelang, yaitu pejabat lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas dan beribawa untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang; dan
- Pejabat umum, yaitu pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

³⁹ Sutardjo,1993, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam Praktek*, Jakarta : hlm 10

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ *Keputusan Menkeu RI No. 305/KMK.01/2002*

Dalam suatu pelelangan, pejabat lelang dapat mewakili 3 fungsi/kepentingan:⁴²

1. Kepentingan Pemerintah

- Sebagai pemimpin penjualan dimuka umum
- Menarik pungutan (bea lelang, pajak, uang miskin, dan lain-lain)

2. Kepentingan Penjual

- Menawarkan barang yang akan dilelang
- Meyerahkan barang
- Menerima pembayaran

3. Kepentingan Pembeli

- Menyerahkan hasil uang pembayaran

3) Kewenangan Pejabat Lelang

Pejabat Lelang yang dibedakan antara pejabat lelang kelas I yang berkedudukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan pejabat lelang kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau di Balai Lelang yang mana mempunyai wewenang sebagai berikut :⁴³

- a. menegur atau mengeluarkan peserta atau pengunjung lelang apabila melanggar tata tertib lelang;
- b. menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu;
- c. mengesahkan atau membatalkan surat penawaran lelang;
- d. mengesahkan Pembeli Lelang; dan

⁴²R. Benny Riyanto, 2005, *Bahan Kuliah Magister Kenotariatan UNDIP*

⁴³ *Keputusan Menkeu RI No. 305/KMK.01/2002*, Pasal 16

- e. membatalkan Pembeli Lelang yang wanprestasi.

4) Hak Pejabat Lelang

Pejabat Lelang mempunyai hak sebagai berikut :⁴⁴

- a) meminta kelengkapan berkas persyaratan lelang;
- b) menolak melaksanakan lelang karena tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- c) melihat barang yang akan dilelang;
- d) meminta bantuan aparat keamanan apabila diperlukan; dan
- e) memberi kuasa kepada pihak lain dalam hal terjadi kekosongan khusus bagi Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

5) Kewajiban Pejabat Lelang

Menurut pasal 18 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.305/KMK/01/2003, terdapat perbedaan kewajiban antara Pejabat Lelang Kelas I, Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di kantor Pejabat Lelang Kelas II dan Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang, yaitu sebagai berikut :

- Pejabat lelang Kelas I :
 - a. menyetorkan uang hasil lelang yang diterima dari Pembeli ke Bendaharawan penerima/rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara;
 - b. membuat dan menandatangani Risalah Lelang;

⁴⁴ *Ibid*, Pasal 17

- c. membuat laporan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
 - d. mematuhi peraturan perundang-undangan lelang yang berlaku.
- Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II:
- a. meminta uang hasil lelang ke pembeli;
 - b. menyetorkan Bea Lelang dan uang miskin ke kas negara sesuai denganketentuan yang berlaku;
 - c. menyetorkan pajak penghasilan (Pph) Pasal 25 yang terhutang dari pemilik barang sesuai ketentuan yang berlaku, dalam hal yang dilelang adalah tanah atau tanah dan bangunan;
 - d. menyetorkan pajak penghasilan (Pph) Pasal 21 dari imbalan jasa yang diterima;
 - e. meminta bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dari Pembeli Lelang sesuai ketentuan yang berlaku, dalam hal yang dilelang adalah tanah atau tanah dan bangunan;
 - f. menyetorkan hasil lelang ke Kas Negara/pemilik barang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - g. membuat dan menandatangani Risalah Lelang;
 - h. membuat laporan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - i. menyerahkan dokumen kepemilikan obyek lelang, petikan Risalah Lelang dan kuitansi lelang kepada Pemenang Lelang;
 - j. menyerahkan risalah lelang kepada Penjual; dan

- k. mematuhi peraturan perundang-undangan lelang yang berlaku.
- Pejabat Lelang Kelas I I yang berkedudukan di Balai Lelang :
 - a. menerima kelengkapan dokumen persyaratan lelang;
 - b. meneliti dokumen persyaratan lelang;
 - c. memberikan informasi berkaitan dengan pelaksanaan lelang;
 - d. memimpin pelaksanaan lelang;
 - e. menyetorkan Uang Hasil Lelang yang diterima dari Pembeli ke Balai Lelang;
 - f. menerima dan meneliti bukti pembayaran pajak berkaitan dengan barang yang dilelang;
 - g. membuat dan menandatangani Minut Risalah Lelang;
 - h. membuat Salinan / Petikan Risalah Lelang;
 - i. menyerahkan Minut / Salinan / Petikan Risalah Lelang kepada Balai Lelang;
 - j. membuat Laporan pelaksanaan lelang kepada Balai Lelang;
 - k. menutup Asuransi Profesi Pejabat Lelang; dan
 - l. mematuhi peraturan perundang-undangan lelang yang berlaku.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Terhadap hal tersebut perlu diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian diusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁴⁵

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang telah ada, sedangkan menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragu-ragukan kebenarannya.⁴⁶

Penelitian hukum merupakan salah satu penelitian dalam bidang ilmu sosial yang mempunyai metodologi tertentu, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisa fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dari gejala tersebut.⁴⁷

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁴⁵ Sorjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press hlm 43

⁴⁶ Sutrisno Hadi, 1989, *Metodelogi Research*, Yogyakarta: Andi Offset, hlm 3

⁴⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, 1989, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 10

3.1 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu suatu cara / prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan,⁴⁸ dimana disini kita menganalisis tanggung jawab Pejabat Lelang atas keabsahan dokumen lelang dalam proses pelelangan dari aspek peraturannya/hukumnya, sekaligus menganalisis bagaimana implementasi aspek hukum tersebut dalam realitas atau kenyataan.

3.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*⁴⁹, yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas, karena penelitian ini memberikan gambaran tentang pihak-pihak yang terkait dalam proses pelelangan serta prosedur pengecekan keabsahan dokumen lelang oleh Pejabat Lelang dan pertanggungjawabannya

3.3 Metode Populasi dan Sampling

Populasi adalah keseluruhan himpunan obyek dengan ciri yang sama⁵⁰ sedangkan menurut Soejono Soekanto, populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri / karakteristik sama.⁵¹

⁴⁸ Soejono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta : Press, hlm 52

⁴⁹ S. Margono, 2003, *Metode Penelitian Pendidikan*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm 37

⁵⁰ Bambang Sunggono, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Otofindo Persada, hlm 121

Sehubungan dengan hal tersebut, maka populasi dalam penelitian ini adalah Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Semarang.

Dalam penelitian ini berdasarkan teknik sampling Probabilitas (*random sampling*) dimana setiap unit atau manusia dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sample,⁵² maka sampel ditentukan secara *Proposional sebesar 30%*. Responden yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berhubungan erat dengan proses pelelangan serta prosedur pengecekan keabsahan dokumen lelang yaitu sebanyak 2 orang Pejabat Lelang yang berkedudukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Semarang dari 6 orang pejabat lelang yang ada.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Dalam mencari serta mengumpulkan bahan dan data yang diperlukan maka difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan.

Bahan dan data yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh dari studi pustaka dan penelitian lapangan sebagai berikut:

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini penulis mempergunakan dua macam sumber data, yaitu:

⁵¹ Soejono Soekanto, *Op. cit*, hlm 72

⁵² Airuddin dan Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm 97

1. Data Primer

Yaitu data yang data yang relevan dengan pemecahan masalah pembahasan yang didapat dari sumber utama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan dikumpulkan langsung oleh peneliti dari objek penelitian, data ini diperoleh dengan cara wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya dengan berdasarkan kepada pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang difokuskan (*focused interview*).⁵³, dengan cara ini penulis melakukan wawancara langsung untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan yang sesuai dengan penulisan dengan wawancara terstruktur (*pertanyaan terdaftar*).

Dalam wawancara melalui kuisioner secara terbuka ini, responden yang diwawancarai mempunyai pengalaman tertentu atau yang diwawancarai terjun langsung pada obyek tertentu yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini. Dari hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran dalam praktek tentang tanggung jawab pejabat lelang atas kebasahan dokumen lelang dalam proses pelelangan.

Mula-mula kepada subyek penelitian diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan tersebut diperdalam untuk mendapatkan lebih lanjut. Dengan demikian diperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam. Hasil yang diperoleh dari wawancara ini merupakan data primer untuk mendukung data sekunder.

⁵³ Ronny Hani tijo Soemitro, *Op.cit* hlm 60-61

2. Data Sekunder

Yaitu data yang diperlukan guna melengkapi data primer, diperoleh melalui studi kepustakaan.⁵⁴ Pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti buku-buku serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis. Data sekunder tersebut meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang Jabatan Notaris No. 30 tahun 2004
- Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Stb.1908 No.189
- Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Stb.1908 No.190
- Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2004 tentang “Petunjuk Pelaksana Lelang”
- Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 305/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2004 tentang “Pejabat Lelang”
- Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 306/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2004 tentang “Balai Lelang”
- Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 445/KMK.01/2001 tanggal 23 Juli 2001 tentang “Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara”

⁵⁴ Soerjono soekanto, *Op.cit*, hlm 10

- Surat Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara : 35/PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang “Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang”
- Surat Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara : 36/PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang “Petunjuk Teknis Pejabat Lelang”
- Peraturan Menteri Keuangan 118/PMK.07/2005 tentang “Balai Lelang”
- Peraturan Menteri Keuangan 119/PMK.07/2005 tentang “Pejabat Lelang Kelas II”

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dengan cara.⁵⁵

- Studi pustaka, yaitu dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan objek penelitian yaitu mengenai tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang dalam proses pelelangan.
- Hasil penemuan ilmiah yang berkaitan dengan materi penulisan.

3.5 Metode Analisis Data

Bahan dan data yang diperoleh baik dari kepustakaan maupun penelitian lapangan dianalisa secara kualitatif yaitu metode analisa data dengan mengadakan penyeleksian terhadap data yang diperoleh berdasarkan

⁵⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Op.cit*, hlm 98

kualitas serta kebenarannya dan yang ada kaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat deskriptif kualitatif yaitu memberikan gambaran tentang tanggung jawab pejabat lelang atas kebasahan dokumen lelang dalam proses pelelangan.

3.6 Metode Penyajian Data

Data-data yang telah terkumpul, baik data primer maupun data sekunder kemudian disajikan dalam bentuk uraian dengan telah melalui proses editing,⁵⁶ yaitu proses memeriksa atau meneliti kembali data yang diperoleh untuk mengetahui kebenaran dan dapat dipertanggung jawabkannya data baik data primer maupun data sekunder sesuai dengan kenyataan yang ada. Dalam proses editing diantaranya melakukan pembetulan data yang keliru, menambahkan data yang kurang dan melengkapi data yang belum lengkap.

3.7 Lokasi Penelitian

Mengenai lokasi penelitian ini dipilih Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang di Gedung Keuangan Negara II Jalan Imam Bonjol Nomor 1D Lt.IV.

⁵⁶ *Ibid*, hlm 64

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Tanggung Jawab Pejabat Lelang atas Keabsahan Dokumen Lelang

4.1.1 Tujuan Lelang

Seperti kita ketahui pengertian dari Lelang itu sendiri yang mana telah dibahas dalam Bab II, maka dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu modifikasi dari jual beli. Dikatakan modifikasi antara lain karena :⁵⁷

- mengumpulkan peminat/pembeli
- sistem penjualan dimuka umum melalui 3 cara yaitu penawaran harga makin meningkat, persetujuan harga makin menurun dan pendaftaran harga
- proses pelelangan melalui internet.

Adapun Tujuan dari unit lelang negara adalah sebagai berikut :⁵⁸

1. Melancarkan dan meningkatkan lalu lintas perdagangan barang melalui sarana penjualan yang paling menguntungkan penjual, yaitu penjualan lelang
2. Menyumbang penerimaan negara berupa bea lelang dan membantu Pemerintah dalam penanganan fakir miskin melalui penerimaan Uang Miskin
3. Mengamankan aset negara yang tidak terpakai lagi tetapi masih mempunyai nilai dan dapat diperjualbelikan kepada masyarakat umum

⁵⁷ R. Benny Riyanto, *Op. cit*

⁵⁸ Sutardjo, 1993, *Manajemen Teknis Penjualan Lelang*, Jakarta : hlm 1-2

4. Turut mewujudkan penyelesaian yang adil pada para pihak yang berperkara di pengadilan
5. Mewujudkan sarana penjualan yang cepat, aman, serta mewujudkan harga jual yang wajar.

Jenis-jenis pelayanan lelang dalam prakteknya dapat dijabarkan sebagai berikut :⁵⁹

1. Lelang Eksekusi PUPN/BUPLN

Adalah lelang eksekusi dalam rangka penagihan piutang negara yang wajib dibayar kepada Negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian, atau sebab apapun.

Lelang dalam rangka pengurusan kredit macet Bank Pemerintah dan BUMN/BUMD yang pengurusannya dilakukan oleh PUPN/BUPLN dalam jenis lelang ini.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan

Adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan, dalam perkara perdata, termasuk lelang hipotik yang oleh pemegang hipotik dimintakan fiat eksekusi ke Pengadilan. Lelang dalam rangka penyelesaian kredit macet Bank dan Perusahaan swasta termasuk dalam jenis lelang ini.

⁵⁹ Sutardjo, 1993, *Penjualan Saham Melalui Pelelangan*, Jakarta : hlm 4-5

3. Lelang Eksekusi Sita Pajak

Adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penagihan piutang pajak yang wajib dibayar kepada Negara.

4. Lelang Barang Temuan dan Barang Sitaan dalam Perkara Pidana

Adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP. Eksekutornya adalah kejaksaan/penyidik.

5. Lelang Barang Tidak Bertuan

Adalah lelang yang dilakukan terhadap barang eks impor yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak diselesaikan kewajibannya menurut peraturan Pabean. Pengurusan lelang barang tidak bertuan dilakukan oleh Ditjen Bea dan Cukai.

6. Lelang Barang Milik Pemerintah Pusat / Daerah

Adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai Negara. Termasuk dalam pengertian barang milik/dikuasai Negara adalah aset Pemerintah Pusat / Daerah dan BUMN / BUMD.

7. Lelang Sukarela

Adalah jenis pelayanan lelang yang diminta oleh masyarakat umum. Jenis pelayanan lelang ini tengah diupayakan untuk ditingkatkan. Dimasa mendatang diharapkan jenis pelayanan lelang ini dapat menjadi salah satu sumber penerimaan negara yang potensial.

4.1.2 Kedudukan Pejabat Lelang didalam Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara

Untuk mengetahui lebih jelas tentang tanggung jawab pejabat lelang, tentunya kita harus mengetahui terlebih dahulu bagaimana kedudukan seorang pejabat lelang didalam organisasi dan tata kerja kantor wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

Gambaran Umum KP2LN Semarang

Tugas, Fungsi dan Wewenang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang.

Berdasarkan pasal 22 Surat Keputusan Menteri Keuangan No.445/KMK.01/2001 tugas pokok KP2LN adalah melaksanakan pelayanan pengurusan piutang negara dan lelang berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pasal 23 disebutkan bahwa KP2LN menyelenggarakan fungsi:

1. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang serta pemeriksaan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan
2. Pelaksanaan pemeriksaan fisik barang jaminan penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain milik penanggung hutang

3. Penyiapan bahan pertimbangan dan pemberian keringanan hutang
4. Pengusulan pencegahan, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan serta penyiapan bahwa pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang negara.
5. Pelaksanaan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen obyek lelang
6. Penyiapan dan pelaksanaan lelang serta penyusunan dan verifikasi minut risalah lelang serta pembuatan salinan, petikan, kutipan dan grosse risalah lelang
7. Pelaksanaan penggalian potensi piutang dan lelang
8. Pelaksanaan superintendensi kepada Pejabat Lelang swasta serta pengawasan Balai lelang dan pengawasan pelaksanaan lelang pada PT. Penggadaian (Persero) dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (persero)
9. Inventarisasi , registrasi, pengamanan, pendayagunaan dan pemasaran barang jaminan
10. Pelaksanaan regsitrasi dan pentausahaan berkas kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan lelang dan penyajian informasi piutang dan lelang
11. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang
12. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutan negara dan hasil lelang
13. Pelaksanaan administrasi KP2LN

Untuk mewujudkan pertanggungjawaban atas penyelenggaraan tugas dan fungsi KP2LN, sebagai pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 7 Tahun 1999 disusun Laporan Akuntabilitas Kinerja KP2LN Semarang setiap Tahun Anggaran.

Dengan tersusunnya Laporan Akuntabilitas KP2LN Semarang, diharapkan para pelaksana tugas KP2LN Semarang dapat semakin terdorong dan termotivasi untuk meningkatkan kinerja. Dengan demikian sasaran dan tujuan sebagai mana digariskan dalam visi dan misi dapat tercapai. Selain itu, diharapkan pula berbagai kegiatan yang telah dilaksanakan akan dapat dievaluasi, sehingga untuk pelaksanaan selanjutnya dapat berjalan dengan lebih baik lagi.

Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang mempunyai daerah wewenang sebagai berikut :

1. Kota Semarang
2. Kabupaten Semarang
3. Kabupaten Demak
4. Kabupaten Kudus
5. Kabupaten Jepara
6. Kabupaten Rembang
7. Kabupaten Pati
8. Kabupaten Blora.

KP2LN Semarang adalah Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah V DJPLN Semarang.

Dalam pengurusan piutang negara tersebut Kepala KP2LN karena jabatannya adalah ketua PUPN Cabang. Dengan perangkapan jabatan ini akan mempermudah tugas KP2LN semarang dalam melaksanakan keputusan PUPN Cabang.

Jadi KP2LN Semarang menjalankan tugas dan fungsi pelayanan pengurusan piutang dan lelang negara pada wilayah seperti tersebut diatas dengan segala kewenangannya sebagaimana kewenangan yang dimiliki oleh PUPN.

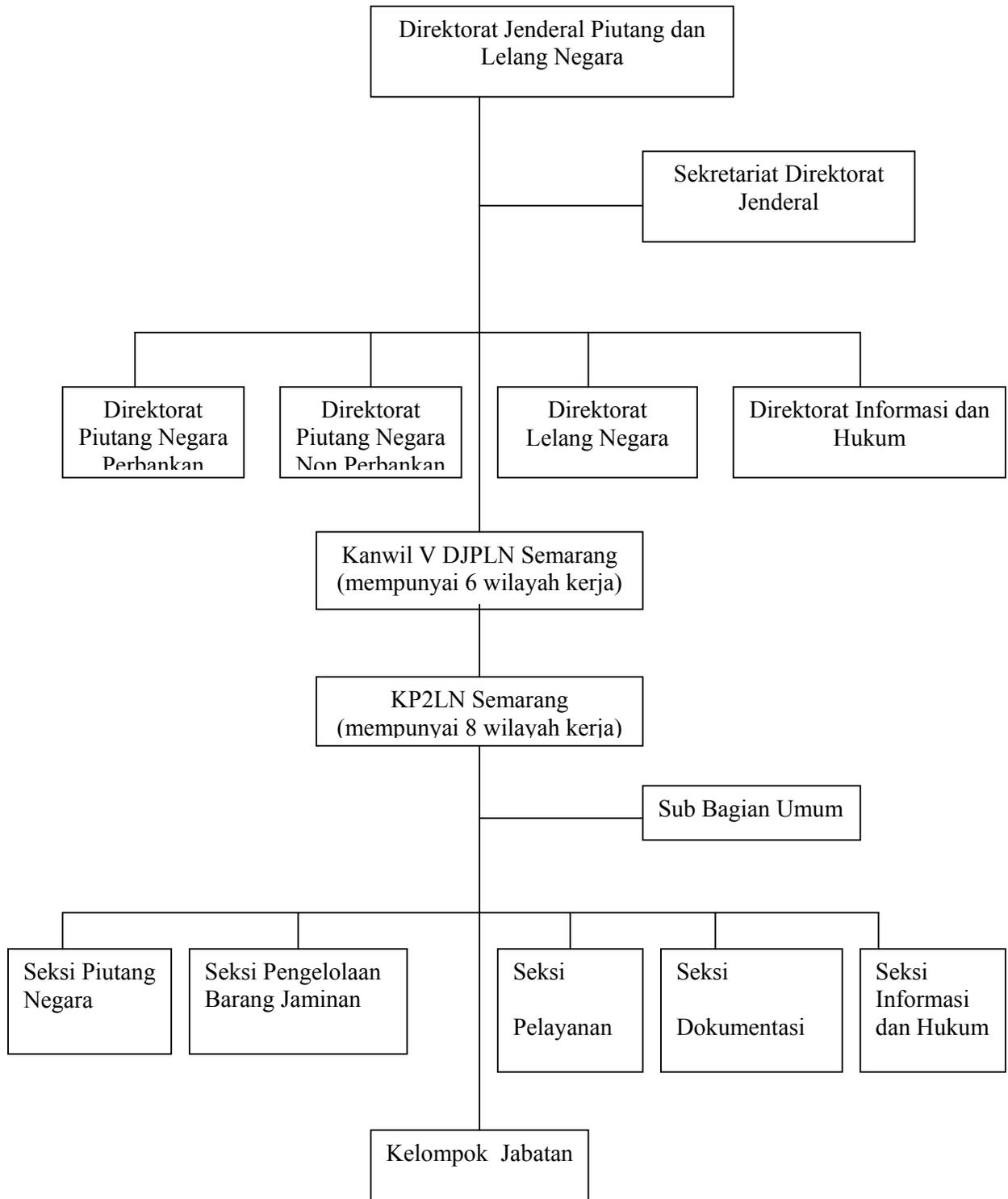
Wewenang PUPN :

1. Mengeluarkan surat paksa yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”
2. Meminta bantuan jaksa apabila terbukti ada penyalahgunaan pemakaian kredit oleh pihak penanggung-hutang (debitur) untuk mendapatkan pengurusannya.

Untuk lebih jelas mengenai Kedudukan KP2LN dalam struktur organisasi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara adalah sebagai berikut :

BAGAN ORGANISASI

KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA SEMARANG



Susunan atau bagan organisasi KP2LN tiap wilayah kerja dapat berbeda-beda, ada Bagan Organisasi KP2LN tipe A dan ada yang tipe B. Untuk KP2LN Semarang, menggunakan tipe A.

4.1.3 Wilayah Kerja

Pelaksanaan Lelang wajib dilakukan dihadapan juru lelang/Vendumeester, yang sekarang istilahnya adalah pejabat lelang, berdasarkan pasal 1a Vendureglement. Pejabat lelang atau vendumeester adalah **Pejabat Fungsional** yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Keuangan serta mengangkat sumpah sebelum melaksanakan tugasnya.

Pejabat Lelang dibedakan dalam dua tingkat .⁶⁰

a. Pejabat Lelang Kelas I

Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai DJPLN yang diangkat untuk jabatan itu berkedudukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan tugas dan wewenangnya selama berkedudukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

b. Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang.

Pejabat Lelang kelas II hanya dapat melaksanakan tugas dan wewenangnya selama berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang dalam wilayah kerjanya.

Khusus Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di I Balai Lelang diangkat untuk masa jabatan 2(dua) tahun dan dapat diangkat kembali.

⁶⁰ Kantor Wilayah V DJPLN Semarang, 2005, *Penyegaran Pejabat Lelang*, Semarang : hlm 4

Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang eksekusi dan Lelang non eksekusi.

Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang hanya berwenang melaksanakan lelang sukarela, lelang aset BUMN/BUMD berbentuk persero dan lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1997.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan, Pejabat Lelang yang ada adalah hanya Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di KP2LN Semarang yang terdiri dari 6 orang Pejabat Lelang, yaitu :

- Bapak Doni Indorta
- Ibu Sri Widayati
- Bapak Danang Soelistianto
- Bapak Suwandi
- Ibu Dewi
- Bapak Makali

Wilayah kerja Pejabat Lelang ini adalah wilayah kerja Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang dan Balai Lelang dimana termasuk dalam wilayah kerja Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

Mengenai kedudukan maupun tugasnya pejabat lelang tersebut, berbeda dengan apa yang diatur didalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002 mengenai pembedaan antara Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang kelas II.

Ke enam orang Pejabat Lelang tersebut keseluruhannya berkedudukan di KP2LN Semarang namun tugasnya seperti Pejabat Lelang Kelas I dan

merangkap Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini dikarenakan kekhawatiran dari KP2LN sendiri bahwa apabila Pejabat Lelang tersebut independent dan berkedudukan di Balai Lelang, maka besar kemungkinan terjadi pelanggaran-pelanggaran terhadap proses pelelangan yang berlangsung.

Pendelegasian tugas di KP2LN dan di Balai Lelang, prosedur yang digunakan adalah dengan setiap penugasan para pejabat Lelang tersebut akan diberikan Surat Tugas Penunjukan. Pejabat Lelang yang bertugas di Balai Lelang mendapatkan Surat Tugas Penunjukan Pejabat Lelang di Balai Lelang yang bersangkutan yang ditunjuk oleh Kepala Seksi Pelayanan Lelang yang ditandatangani oleh Kepala Kantor. Penunjukan tersebut tidak ada kriteria tertentu dan biasanya berdasarkan giliran dan pengajuan diri dari Pejabat Lelang tersebut. Saat ini jabatan Kepala Kantor sementara masih dirangkap oleh Kepala Bidang Piutang di Kanwil yaitu Bapak Slamet Sugito.

Balai Lelang yang ada di Semarang saat ini hanya 1 yaitu PT. Triagung Lumintu yang berkedudukan di Ciputra Mall Shop Office C.14, Jl. Anggrek, Simpang Lima Semarang, dan mempunyai kantor cabang di Jakarta di Jl. Senopati Raya No.59 Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Namun tugas Pejabat Lelang tidak hanya menangani Balai Lelang PT. Triagung Lumintu, karena kewenangannya adalah memimpin lelang yang diadakan oleh Balai Lelang-Balai Lelang yang ada di seluruh Indonesia selama lelang dilaksanakan dalam wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang berada dengan mengajukan surat permohonan ke KP2LN Semarang dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus, hal ini sesuai dengan pasal 4 Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang

Negara Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara.

Balai lelang-balai lelang yang pernah dipimpin oleh Pejabat Lelang KP2LN Semarang yaitu antara lain :

1. Balai Lelang Royal, Jakarta
2. Balai Lelang Mandiri Prasarana (Baleman), Jakarta
3. Balai Lelang Star, Jakarta
4. Balai Lelang Batavia

4.1.4 Dokumen Persyaratan Lelang

Tugas seorang Pejabat Lelang yang berkedudukan di KP2LN Semarang maupun di Balai Lelang adalah sama, seperti yang telah diuraikan dalam Bab II, yaitu antara lain dalam tahap persiapan lelang dimana seorang Pejabat Lelang bertugas meneliti kelengkapan dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang

Perbedaannya hanyalah pada dokumen-dokumennya, dan hal ini berkaitan dengan jenis-jenis lelang yang dilakukan.

Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan dokumen persyaratan lelang dalam setiap jenis lelang adalah sebagai berikut :

A. Dokumen Persyaratan Lelang yang bersifat umum :

- Surat Permohonan Lelang dari Penjual kepada Kepala Kantor Lelang
- Salinan / fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Kembali
- Daftar barang yang akan dilelang
- Syarat-syarat khusus dari Pemohon Lelang apabila ada
- Bukti kepemilikan atas barang yang akan di lelang

B. Dokumen Persyaratan Khusus yang berlaku untuk :

1. Lelang Barang milik Pemerintah Pusat / Daerah :

- Salinan/fotocopy Surat Keputusan Penghapusan dari Menteri / Ketua Lembaga / Kepala Daerah / Pejabat yang berwenang ;
- Salinan/fotocopy Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Lelang; dan
- Asli dan fotocopy bukti kepemilikan / hak

2. Lelang barang milik BUMN/D

- salinan/fotocopy Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan Barang dari Menteri yang bersangkutan/Dewan Komisaris atau Kepala Daerah/DPRD;
- salinan/fotocopy Surat Keputusan Penghapusan dari Direksi/Kepala Daerah;
- salinan/fotocopy Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Lelang; dan
- asli dan fotocopy bukti kepemilikan / hak

3. Lelang Barang tidak dikuasai/dikuasai/dimiliki negara (Bea dan Cukai)

- salinan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Bea dan Cukai tentang penjualan barang tidak dikuasai/dikuasai/dimiliki negara;
- salinan/fotocopy Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang
- asli/fotocopy bukti kepemilikan/hak; dan
- asli/fotocopy Surat Keputusan/ Persetujuan Menteri Keuangan (khusus lelang Barang yang dimiliki Negara)

4. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

- salinan/fotokopy putusan dan atau Penetapan Pengadilan
- salinan/fotocopy Penetapan Aanmaning dari Ketua Pengadilan Negeri
- salinan/fotocopy Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan
- salinan/fotocopy Berita Acara Sita
- salinan/fotocopy Perincian Hutang/jumlah yang harus dipenuhi
- salinan/fotocopy Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi
- Bukti Kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.

5. Lelang Eksekusi PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara)

- salinan/fotocopy Pernyataan Bersama / Penetapan Jumlah Piutang Negara
- salinan/fotocopy Surat Paksa
- salinan/fotocopy Surat Perintah Penyitaan
- salinan/fotocopy Berita Acara Sita
- salinan/fotocopy Surat Perintah Penjualan barang sitaan
- salinan/fotocopy perincian utang
- salinan/fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang kepada penanggung hutang / penjamin hutang
- Bukti Kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Khusus lelang harta kekayaan selain agunan, apabila bukti kepemilikan tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Kepala Seksi Piutang

Negara bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.

6. Lelang Eksekusi Pajak

- salinan/fotocopy Surat Tagihan Pajak / Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (STPBB) / Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) / Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) / Surat Ketetapan BPHTB Kurang bayar (SKBKB) / Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) / Surat Keputusan Pembetulan / Surat Keputusan Keberatan / atau Putusan Banding
- salinan/fotocopy Surat Teguran
- salinan/fotocopy Surat Paksa
- salinan/fotocopy Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan
- salinan/fotocopy Berita Acara Pelaksanaan Sita ;
- Perincian jumlah tagihan pajak yang terakhir dan biaya penagihan
- Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.

7. Lelang Eksekusi Harta Pailit

- salinan/fotocopy putusan pailit dari Pengadilan Niaga
- Surat Pernyataan dari Balai Harta Peninggalan / Kurator yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana

- Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.

8. Lelang Eksekusi Berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan

- salinan/fotocopy Perjanjian Kredit
- salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
- salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor
- surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
- asli/fotocopy bukti kepemilikan hak

9. Lelang Eksekusi Fiducia

- salinan/fotocopy Perjanjian Fiducia
- salinan/fotocopy Sertifikat Fiducia dan Pemberian Hak Fiducia
- salinan/fotocopy bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor
- surat pernyataan dari kreditor bahwa barang yang akan dilelang berada atau tidak berada dalam penguasaan kreditor
- surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana

10. Lelang Barang Rampasan

- salinan/fotocopy Putusan Pengadilan
- salinan/fotocopy Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan
- salinan/fotocopy Berita Acara Sita
- salinan/fotocopy Surat Perintah Lelang dari Kejaksaan
- Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.

11. Lelang Barang Sitaan berdasarkan pasal 15 KUHAP

- salinan/fotocopy Surat Ijin Penyitaan dari Pengadilan
- salinan/fotocopy Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan
- salinan/fotocopy Berita Acara Sita
- persetujuan dari tersangka atau Surat Pemberitahuan Lelang kepada Tersangka
- Ijin Lelang dari Ketua Pengadilan atau Hakim yang menyidangkan perkara dalam hal perkara sudah dilimpahkan ke Pengadilan

12. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya

- salinan/fotocopy Berita Acara Temuan
- pengumuman barang temuan
- salinan/fotocopy Surat Keputusan Penjualan Barang temuan

13. Lelang Barang Temuan

- jadwal lelang
- daftar kapling

14. Lelang BPPN

- terhadap aset dalam restrukturisasi yang bukan berasal dari sitaan BPPN termasuk aset milik Bank Take Over (BTO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) dan Bank Dalam Likuidasi (BDL)
 - a. surat keputusan Penjualan Barang dari Ketua BPPN
 - b. bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang
- terhadap aset dalam restrukturisasi yang berasal dari sitaan BPPN
 - a. salinan/fotocopy Surat Paksa
 - b. salinan/fotocopy Surat Keputusan Penyitaan
 - c. salinan/fotocopy Berita Acara Sita
 - d. salinan/fotocopy Surat Keputusan Penjualan Barang Sitaan
 - e. Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.

15. Lelang Piutang dan Saham

- salinan/fotocopy bukti adanya piutang atau bukti kepemilikan saham
- Daftar Piutang atau saham yang akan dilelang dan dibuat secara rinci dan sekurang-kurangnya memuat nama debitur/pihak yang berhutang atau nama pemilik saham, jumlah piutang atau saham dan dasar/alas hukum terjadinya piutang atau terjadinya kepemilikan saham.
- Pernyataan penjual bahwa piutang tersebut benar-benar ada dan merupakan hak/milik penjual.

16. Lelang Sukarela

- Surat Kuasa untuk menjual dari pemilik, apabila Penjual bukan Pemilik
- Surat pernyataan dari Pemilik bahwa barang tidak dalam sengketa
- Surat pernyataan dari Penjual yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
- Asli dan fotocopy bukti kepemilikan hak.

Syarat-syarat ini akan digunakan oleh Pejabat Lelang untuk memastikan kebenaran legalitas subyek dan obyek Lelang dan juga untuk penyusunan Risalah Lelang (ada pada tahap pasca lelang) dan oleh sebab itu sesuai dengan ketentuan Pasal 20 VR syarat-syarat dimaksud harus disampaikan kepada Kantor Lelang Negara selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan lelang.

4.1.5 Tanggung Jawab Pejabat Lelang Atas Keabsahan Dokumen Lelang

Didalam Keputusan Menteri Keuangan RI No. 305/KMK.01/2002 mengenai Pejabat Lelang, berkaitan dengan tugas, fungsi, kewenangan, hak dan kewajiban seorang Pejabat Lelang seperti yang telah diuraikan dalam bab II, maka keseluruhan itu dikaitkan dengan judul dari tesis ini adalah mengenai tanggung jawab Pejabat Lelang atas keabsahan dokumen lelang.

4.1.5.1 Pra Lelang

Seorang Pejabat Lelang haruslah paham mengenai dokumen-dokumen yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang dan peserta lelang guna melindungi kepentingan para pihak dan pihak ketiga.

Pengecekan untuk legalitas subyek maupun obyek Lelang berkaitan pula dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Berdasarkan pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

"Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan"

Kesepakatan baru ada setelah dalam proses pelelangan setelah terdapat pemenang lelang.

Pemohon Lelang sendiri adalah Penjual yang memang akan mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan diajukan permohonan lelang oleh pemohon lelang kepada KP2LN, dan pemenang lelang adalah pembeli yang telah menyepakati harga yang ditawarkan oleh Pejabat Lelang dimana harga tersebut adalah harga yang ditentukan oleh Pemohon Lelang.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Berdasarkan pasal 1330 KUHPerdara mengatakan bahwa :

"Tidak calap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah :

1. Orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang, membuat persetujuan-persetujuan, tertentu."

Mengenai kecakapan seorang wanita, sejak tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, kedudukan wanita yang telah bersuami diangkat kederajat yang sama dengan pria, untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan pengadilan, ia tidak memerlukan lagi bantuan dari suaminya. Dengan demikian maka sub 3 dari pasal 1330 KUHPerdata sekarang sudah merupakan kata-kata yang hampa.⁶¹

Kecakapan para pihak salah satunya mengenai kedewasaan dapat dilihat dari identitas dari pemohon lelang dan calon pembeli/peserta lelang. Selain itu pemohon lelang haruslah pihak yang memang berwenang demi hukum atas barang yang akan dilelang tersebut.

Kewenangannya sendiri adalah dengan menelusuri mengapa dapat terjadinya Lelang. Pejabat Lelang haruslah mempunyai pengetahuan akan sebab-sebab lelang, hukum-hukum yang berlaku di Indonesia, seperti misalnya mengenai Hak tanggungan, fidusia, pajak, penghapusan barang, pelaksanaan putusan pengadilan. Karena dalam setiap Jenis Lelang terdapat perbedaan jenis dokumen lelang yang harus diterima oleh Pejabat Lelang seperti yang telah diterangkan diatas. Disini Pejabat Lelang bertanggung jawab dengan melakukan verifikasi atas semua dokumen-dokumen yang diterimanya.

⁶¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, hlm 79

3. Mengenai hal atau obyek tertentu

Suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa obyek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada ;

- barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan
- Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan obyek perjanjian ini
- Dapat ditentukan jenisnya
- Barang yang akan datang
- Obyek perjanjian
- Barang yang akan ada ⁶²

Obyek tertentu jelaslah dapat dilihat dari obyek lelang dimana saat sebelum terjadinya pelelangan, Pejabat Lelang meminta perincian mengenai daftar barang-barang yang akan dilelang, spesifikasinya, bukti kepemilikan, dan lain-lain.

Misalnya :

- Tanah → terdapat sertifikat tanah
- Kendaraan bermotor → spesifikasi mengenai kendaraan tersebut yang dicocokkan dengan BPKB

⁶² *Ibid*, hlm 79-80

Pejabat lelang melakukan penawaran terhadap barang-barang tersebut berdasarkan informasi/dokumen-dokumen yang diterimanya (tahap pelaksanaan lelang).

Selain itu, pejabat lelang harus mempunyai keyakinan mengenai harga yang diajukan oleh Penjual Lelang untuk menghindari permainan mengenai harga limit yang ditetapkan.

Dalam memperoleh keyakinan ini, Pejabat Lelang dapat berpegang pada harga limit dimana harga limit tersebut dapat dibandingkan dengan:

1. berpedoman pada harga pasar
2. patokan lain yang ditetapkan oleh instansi terkait , antara lain :
 - DLLAJR → Kendaraan Bermotor
 - Syahbandar → penjualan kapal
 - Dinas pekerjaan umum → Bangunan
 - Kantor Pertanahan → Tanah
 - Pabrik → perusahaan jasa penilai

Selain itu, sebelum pelaksanaan lelang sesuai pasal 20VR, Pejabat Lelang wajib mengetahui atas legalitas suatu barang, dimana untuk mengetahuinya, Pejabat Lelang dapat melakukan permintaan keterangan kepada instansi terkait atau keterangan pihak penjual, misalnya :⁶³

Barang tidak bergerak berupa tanah → SKT (Surat Keterangan Tanah) dari Kantor pertanahan (pasal 21 PP no.10/1961 jo pasal 7 Keputusan

⁶³ Wawancara dengan Bapak Doni Indarto, Pejabat Lelang KP2LN Semarang

Dirjen Piutang dan Lelang Negara
No.35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis
Pelaksanaan Lelang

Tanah belum bersertifikat → surat keterangan riwayat tanah
atau status kepemilikan yang dibuat oleh Lurah /
Kepada desa yang disahkan oleh camat setempat
(Pasal 8 Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang
Negara No.35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis
Pelaksanaan Lelang⁶⁴

Pada saat pasca lelang, Pejabat Lelang atau para pihak yang terkait telah mengetahui dengan pasti obyek yang di perjanjikan dimana saat lelang selesai telah diketahui dengan tepat mengenai subyeknya, obyeknya , harganya yang mana akan dituangkan dalam risalah lelang.

4. Suatu sebab (causal) yang halal.

Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1335 sampai dengan pasal 1337 KUHPerdara). Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau

⁶⁴ Sutardjo, Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam praktek, 1993, jogjakarta, hlm 12-13

ketertiban umum (pasal 1337 KUHPerdara). Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara).⁶⁵

Perjanjian tersebut tidaklah melanggar dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan proses pelelangan telah mengikuti prosedur lelang yang telah ditetapkan.

Disini atas dasar dokumen-dokumen yang Pejabat Lelang terima, maka ia melakukan pengecekan bahwa antara dokumen satu dan dokumen yang lainnya adalah saling terkait atau dengan kata lain Pejabat Lelang bertanggung jawab untuk mengecek keterangan yang tercantum dalam dokumen-dokumen lelang yang telah diserahkan, tapi tidak bertanggung jawab atas kebenarannya. Dia harus mengecek bahwa pelelangan telah dapat dilaksanakan berdasarkan peraturan yang berlaku dengan melihat jalan ceritanya dan nama-namanya sesuai atau tidak, obyeknya sesuai atau tidak dan lain-lain.

Keabsahan dokumen lelang yang merupakan tanggung jawab Pejabat Lelang adalah dia bertanggung jawab atas pengecekan bahwa antara dokumen satu dan dokumen yang lainnya adalah saling terkait atau dengan kata lain Pejabat Lelang bertanggung jawab untuk mengecek keterangan yang tercantum dalam dokumen-dokumen lelang yang telah diserahkan, tapi tidak bertanggung jawab atas kebenarannya.

Jadi disini Pejabat Lelang harus benar-benar meneliti apa yang tercantum dalam dokumen-dokumen tersebut.

⁶⁵ *Ibid*, hlm 81-82

Kebenaran bahwa antara data yang tertera dalam dokumen sama atau tidak dengan barang atau fisik, bukanlah merupakan tanggung jawab dari Pejabat Lelang.

Pengertian tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang adalah bahwa pejabat lelang hanya bertanggung jawab atas meneliti bahwa terdapatnya “jalan cerita” atas terjadinya lelang.

Dikatakan “jalan cerita” karena disini pejabat lelang menelusuri sebab-sebab terjadinya Lelang berdasarkan dokumen-dokumen yang ia terima atau dengan kata lain Pejabat Lelang bertanggung jawab dengan melakukan verifikasi atas semua dokumen-dokumen yang diterimanya, seperti dasar apa yang menyebabkan KP2LN melakukan lelang, Misalnya dalam hal Lelang Eksekusi Pengadilan, maka pejabat lelang akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut :

- Surat permohonan lelang dari pengadilan
- Salinan ketetapan ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan penyitaan
- Salinan Berita Acara penyitaan
- Salinan ketetapan ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan lelang
- Salinan Keputusan PN/PT/MA mengenai pokok perkaranya
- Salinan surat pemberitahuan kepada yang bersangkutan tentang pelelangan
- Perincian hutang termasuk biaya-biaya yang harus dibayar oleh yang bersangkutan
- Bukti pemilikan barang

- Bukti pengumuman lelang oleh Pengadilan di surat kabar harian setempat

4.1.5.2 Pasca Lelang

Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdata :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”

Risalah lelang itu sendiri merupakan akta otentik karena pembuatan risalah lelang dibuat oleh pejabat yang telah ditunjuk oleh undang-undang yaitu berdasarkan pasal 43 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang jo pasal 29 Surat Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara No. 35/PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yaitu Pejabat Lelang, yang merupakan bukti yang sempurna bagi mereka yang mengikat persetujuan dan para ahli warisnya serta orang-orang yang memperoleh hak darinya, tentunya mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum yang lebih besar daripada akta dibawah tangan.⁶⁶

Mengenai bukti yang sempurna hal ini ditegaskan dalam pasal 1870

KUHPerdata yang berbunyi :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

⁶⁶ Victor M.Situmorang dan Cornentyna Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta hlm 3

Kesepakatan antara mereka baru benar-benar terjadi pada saat dibuatnya Risalah Lelang yang merupakan tahap pasca lelang.

Pejabat Lelang haruslah bertanggung jawab atas keabsahan dokumen risalah lelang, ia harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai tata cara pembuatan risalah lelang, dimana harus memperhatikan mengenai tiap-tiap bagian lelang, isi dari risalah lelang, penandatanganan risalah lelang dan lain-lain.

Tindakan pelanggaran mengenai ketentuan pembuatan risalah lelang tersebut, karena tidak adanya aturan hukum yang mengatur mengenai risalah lelang, maka untuk mengisi kekosongan hukum, dengan menggunakan inteprestasi analogi, berdasarkan pasal 84 Undang-undang Jabatan Notaris No. 30 tahun 2004, mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Pejabat Lelang.

4.2 Pihak Yang Bertanggung Gugat Atas Kerugian Pihak Ketiga Dalam Proses Pelelangan

Dalam suatu lelang, ada beberapa pihak yang terkait dalam proses pelelangan, yaitu diantaranya :

1. Pemohon dan / atau Pemilik Barang
2. KP2LN
3. Balai Lelang
4. Pejabat Lelang
5. Instansi Terkait , misalnya : BPPN
6. Pembeli

Seperti yang telah dijelaskan dalam Bab II mengenai pembagian kegiatan-kegiatan lelang berdasarkan pasal 6 Surat Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara No. 36/PL/2002, maka pihak yang bertanggung gugat atas kerugian pihak ketiga dalam proses pelelangan harus dilihat tahap demi tahap atau proses demi proses. Disini kita tidak dapat memukul rata mengenai pihak yang bertanggung gugat atau pihak yang diwajibkan harus menanggung sesuatu jika terjadi hal yang tidak dikehendaki, dimana orang tersebut boleh disalahkan, diperkarakan, dituntut dan sebagainya.

Apabila kita melihat bahwa pertanggung jawaban tiap pihak berdasarkan pada tahap-tahap dimana ia bertanggung jawab, maka dengan ini kita melihat bahwa prinsip yang digunakan adalah Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) seperti yang telah diterangkan didalam Bab II.

4.2.1 Pra Lelang

Dokumen Lelang

Dalam tahap pra pelelangan, yang terkait dengan penelitian dokumen-dokumen, pejabat lelang bertanggung jawab untuk mengecek keterangan yang tercantum dalam dokumen-dokumen lelang yang telah diserahkan memiliki suatu “jalan cerita” yang tidak terputus namun dia tidak bertanggung jawab atas kebenarannya. Atau dengan kata lain, Pejabat lelang bertanggung jawab atas kebenaran formil, kebenaran materil adalah tanggung jawab pemilik barang/pemohon atau pihak yang mengeluarkan dokumen lelang yang bersangkutan.

Namun demikian proses pelelangan tidak terlepas antara Pejabat Lelang dengan KP2LN. Dimana jika dilihat dari bagan organisasi KP2LN Semarang maka Pejabat Lelang berkedudukan sebagai pejabat fungsional. Dasar penugasan pejabat lelang dalam setiap pelelangan dilakukan dengan mengeluarkan Surat Tugas Penunjukan Pejabat Lelang oleh Kepala Seksi Pelayanan Lelang yang ditandatangani oleh Kepala Lelang.

Dari sini kita dapat menganalisa bahwa seorang pejabat lelang hanyalah sebagai pelaksana apa yang ditugaskan oleh suatu badan hukum kepadanya, ada hubungan kerja. Jadi bilamana terdapat tuntutan perdata terhadap pejabat lelang yang berkaitan dengan proses pelelangan, maka KP2LN lah yang wajib bertanggung jawab sebagai suatu instansi yang mandiri.

Dari hasil wawancara yang diperoleh, memang dalam kenyataannya apabila terdapat gugatan perdata, maka KP2LN lah yang bertanggung jawab.

Namun hal ini tidak menutup kemungkinan terdapat gugatan pidana kepada Pejabat Lelang sebagai seorang subyek hukum.

Selain hal tersebut, pembatasan-pembatasan tanggung jawab pejabat lelang dapat kita temui antara lain :

1. pembagian tanggung jawab dalam setiap proses pelelangan
2. dalam dokumen-dokumen lelang yang harus dipenuhi sebelum terjadinya pelelangan, antara lain :
 - a. Surat Pernyataan dari pemilik barang atau dari Balai lelang atau penjual yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana (terlampir)
 - b. Surat Pernyataan dari Balai Harta Peninggalan / Kurator yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
 - c. Risalah Lelang yang merupakan akta otentik (terlampir).

Demikian halnya dengan pelelangan yang dimohonkan oleh balai lelang dimana berdasarkan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 118/PMK.07/2005, Balai lelang dapat memberikan jasa Pra Lelang dan atau Jasa pascalelang untuk lelang yang diselenggarakan oleh KP2LN selain melaksanakan lelang.

Pelaksanaan pelelangan yang diminta oleh balai lelang, tetap harus mengikuti prosedur-prosedur yang ditentukan seperti dokumen-dokumen yang harus diserahkan kepada KP2LN atau Pejabat lelang. Pejabat lelang disini bertindak sama dengan pejabat lelang yang berkedudukan di KP2LN, dimana dia bertanggung jawab untuk mengecek kecocokan atas keterangan-keterangan yang tercantum di seluruh dokumen-dokumen lelang, pencocokan ini pun di koordinasikan dengan instansi-instansi terkait atau pihak-pihak terkait.

Balai Lelang disini hanya lah merupakan perantara bukan yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang. Jadi yang bertanggung gugat apabila terdapat tuntutan ganti rugi dari pihak ketiga, KP2LN lah yang bertanggung jawab secara institusi mengenai teknis lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang.

Balai Lelang yang merupakan suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan ijin operasional yang diberikan atas nama Menteri Keuangan maka apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh balai lelang, pemerintah akan menerapkan sanksi.

Pengenaan sanksi berupa Surat peringatan, Surat Peringatan Terakhir dan Denda dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang. Sedangkan sanksi berupa pencabutan izin operasional dilakukan oleh Direktur Jenderal atas nama menteri. Pengenaan sanksi-sanksi tersebut tidak mengurangi kemungkinan gugatan perdata atau tuntutan pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hasil wawancara, belum pernah terdapat tuntutan kepada Pejabat Lelang dimana Balai Lelang bertindak sebagai penjual, namun pernah terdapat kasus tuntutan kepada Pejabat Lelang dimana Balai lelang memberikan jasa pralelang.

Tuntutan tersebut adalah tuntutan pembatalan penetapan lelang. KP2LN dianggap telah menyetujui lelang padahal ada debitur konkuren yang merasa masih berhak atas barang tersebut. Pihak penggugat beranggapan bahwa seharusnya KP2LN menolak lelang tersebut. Namun dalam hal ini KP2LN telah melakukan proses pelelangan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimana Bank juga telah meminta izin dari Kurator. Akhirnya pembatalan di tolak.

Legalitas Suatu Barang

Legalitas suatu barang, dimana untuk mengetahuinya, Pejabat Lelang dapat melakukan permintaan keterangan kepada instansi terkait atau keterangan pihak pemohon atau pemilik barang, sehingga jika terdapat gugatan yang berkaitan dengan hal tersebut maka instansi terkait lah yang bertanggung gugat. Misalnya dalam pencocokan atas keterangan yang berkaitan dengan barang berupa tanah maka dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari BPN, mengenai kendaraan bermotor maka dimintakan surat BPKB, lukisan dengan meminta surat pernyataan pemilik, kekayaan milik pemerintah dengan meminta surat keputusan penghapusan yang mana kesemuanya itu telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya mengenai dokumen-dokumen apa yang harus dipenuhi dalam setiap proses pelelangan.

Pengumuman lelang yang merupakan salah satu syarat yang harus dilakukan sebelum pelelangan dilaksanakan adalah salah satu cara pencegahan timbulnya gugatan, sehingga gugatan tersebut dapat dihindarkan. Dimana maksud dan tujuan dari pengumuman adalah antara lain :

1. memberikan kesempatan pada pihak ketiga yang merasa keberatan atas pengumuman, khususnya pada saat pengumuman lelang eksekusi pihak yang keberatan dapat mengajukan keberatan/verset untuk menunda pelaksanaan lelang.
2. memberikan kesempatan kepada masyarakat secara luas untuk membeli barang dari pelelangan
3. mencari pembeli yang potensial

Oleh karena itu pengumuman lelang haruslah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu seperti yang tercantum dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang mengenai lamanya pengumuman yang menyebutkan sebagai berikut:

Lelang Eksekusi

Barang	Tidak Bergerak	Bergerak
Lamanya	2x berselang 15 hari	1x
Media	Pertama, diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tapi bisa dengan internet, selebaran, tempelan atau media elektronik.	Surat Kabar harian sekurang-kurangnya 6 hari sebelum pelaksanaan lelang kecuali barang-barang lekas busuk, rusak dan berbahaya.
	Kedua, harus melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya 14 hari sebelum lelang.	-

Lelang Non Eksekusi

Barang	Tidak Bergerak	Bergerak
Lamanya	1x	1x
Media	Surat kabar harian sekurang-kurangnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang.	Surat kabar harian sekurang-kurangnya 5 hari sebelum pelaksanaan lelang.

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya, seorang pejabat lelang haruslah memiliki dasar pengetahuan hukum yang cukup dimana hal ini

berkaitan dengan pengecekan atau penelitian atas dokumen-dokumen lelang yang sangat terkait dengan proses pelelangan itu sendiri, karena apabila ia kurang menguasai, maka kemungkinan besar akan terjadi kesalahan. Sebagai alat pembantu pengecekan, ternyata KP2LN Semarang telah membuat suatu form kroscek hasil analisa dokumen lelang yang diterima dan surat Permintaan Kelengkapan Dokumen (contoh berkas terlampir). Diharapkan dengan adanya form tersebut maka suatu proses pelelangan yang terjadi benar menguntungkan para pihak baik penjual dan pembeli, melindungi pihak-pihak yang terkait dengan proses pelelangan, dan tidak merugikan pihak ketiga atas pelelangan yang telah terjadi.

4.2.2 Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang berdasarkan dalam pasal 1 Vendu Reglement yang saat ini masih berlaku mengatakan bahwa setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga naik-naik, turun-turun, dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang yang dipimpin oleh Pejabat Lelang atau Vendumeester (juru lelang).

Kedudukan Pejabat Lelang seperti yang telah dikemukakan dalam pembahasan pertama adalah Pejabat Fungsional yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Keuangan serta mengangkat sumpah sebelum melaksanakan tugasnya dan dalam pendelegasian pelaksanaan tugasnya akan diberikan Surat Tugas Penunjukan yang ditunjuk oleh Kepala Seksi Pelayanan Lelang yang ditandatangani oleh Kepala Kantor.

Dari hal ini dapat disimpulkan bahwa apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang maka KP2LN lah yang bertanggung gugat,

begitupun jika Pejabat Lelang ini ditugaskan di Balai Lelang. Namun tidak menutup kemungkinan jika Pejabat Lelang ini diberikan sanksi oleh instansi yang bersangkutan.⁶⁷

4.2.3 Pasca Lelang

Harga Lelang

Sering terjadi Kantor Lelang digugat karena dianggap menjual barang dengan harga yang rendah. Terbentuknya harga sebenarnya ditentukan oleh pasar yaitu karena ada permintaan dan penawaran. Dalam pelaksanaan lelang, harga terbentuk berdasarkan mekanisme pasar dengan penawaran yang kompetitif. Disamping itu harga yang terbentuk dalam lelang juga berpatokan pada harga limit yang ditentukan oleh Penjual/Pemohon/Pemilik. Disinilah perlunya penentuan harga limit yang dapat dipertanggungjawabkan. Pejabat Lelang tidak akan melepas barang, apabila harga lelang dibawah harga yang diinginkan oleh Penjual. Dengan demikian tidak wajar jika kantor lelang atau KP2LN digugat mengenai harga lelang yang rendah.⁶⁸

Kedudukan Kantor Lelang dalam transaksi lelang sebenarnya adalah sebagai perantara yang ditunjuk berdasarkan Undang-undang untuk memberikan legalitas terhadap jual beli yang menggunakan sistim penawaran secara lelang. Keputusan dilepas atau tidaknya barang yang dilelang yang berakibat hukum beralihnya hak atas kepemilikan barang, berada ditangan Penjual/Pemohon Lelang. Karena itu dalam hal kantor lelang ikut sebagai tergugat pada perkara jual beli lelang seyogyanya Pengadilan Negeri

⁶⁷ Wawancara dengan Ibu Sri Widayati, Pejabat Lelang KP2LN Semarang

⁶⁸ Sutardjo, 1994, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan Oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek*, Jakarta : hlm 42

mengadili bahwa gugatan terhadap Kantor Lelang tidak dapat diterima. Kantor Lelang dalam kasus jual beli lelang tepatnya cukup bertindak sebagai saksi saja.⁶⁹

Kecuali gugatan tersebut adalah dijualnya barang lelang dibawah harga limit tanpa persetujuan dari Penjual, maka Kantor Lelang atau KP2LN lah yang bertanggung gugat apabila terdapat tuntutan ganti rugi dari Pihak ketiga. Namun jika adanya konspirasi antara Pejabat Lelang dengan pembeli, maka Pejabat Lelang dapat dituntut secara pidana.

Gugatan Pidana Kepada Pejabat Lelang

Gugatan pidana juga dapat terkait dengan pejabat lelang dalam proses pelelangan, antara lain :

- gugatan mengenai penggelapan uang setoran dimana seharusnya bea lelang/uang miskin dan sebagainya harus disetorkan, ternyata oleh pejabat lelang yang bersangkutan tidak disetor
- gugatan mengenai terjadinya penipuan, dimana seharusnya pembeli dikenakan bea lelang atas barang bergerak sebesar 9%, namun ternyata dikenakan 20%
- gugatan oleh Negara atas cek kosong yang diterima dari pembeli oleh pejabat lelang, dimana penerimaan cek kosong tersebut dibuatkan tanda terima pelunasan, padahal seharusnya pejabat lelang hanya mengeluarkan bukti tanda terima cek. Kesalahan demikian menyebabkan kerugian

⁶⁹ *Ibid*, Hlm 25

Negara sehingga pejabat lelang bertanggung gugat sampai dengan harta pribadi atas pelunasan barang lelang tersebut.

Pembatalan Risalah Lelang dan Pelaksanaan Lelang

Lelang yang telah dilaksanakan untuk memenuhi putusan hakim adakalanya dibatalkan oleh surat Mahkamah Agung yang juga memerintahkan pengembalian obyek lelang dalam keadaan semula.

Putusan hakim adalah produk hukum yang menjadi dasar pelaksanaan lelang, sedangkan surat Ketua Mahkamah Agung secara Yuridis barangkali akan ada yang mempertanyakan apakah merupakan produk hukum yang dapat membatalkan pelelangan yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara berdasarkan keputusan hakim tersebut. Selain itu, perintah pengembalian obyek lelang dalam keadaan semula mengurangi kepastian hukum tentang pelelangan umum dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik (putusan Mahkamah Agung No.323K/SIP/1968).

Selanjutnya agaknya perlu diingatkan kembali bahwa sebetulnya Pengadilan tidak dapat membatalkan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang, tetapi hanya dapat menyatakan Risalah Lelang yang bersangkutan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini tidak lain dilatarbelakangi oleh adanya yurisprudensi tersebut diatas.⁷⁰

Risalah lelang adalah suatu akta otentik yang mana menurut pasal 1868 KUHPerdara bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya,

⁷⁰ *Ibid*, Hlm 35

sehingga apabila terdapat tindakan pelanggaran mengenai ketentuan pembuatan risalah lelang tersebut, karena tidak adanya aturan hukum yang mengatur mengenai risalah lelang, maka untuk mengisi kekosongan hukum, dengan menggunakan inteprestasi analogi, berdasarkan pasal 84 Undang-undang Jabatan Notaris No. 30 tahun 2004, maka suatu risalah lelang yang merupakan akta otentik mengakibatkan suatu akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Pejabat Lelang.

Dalam hal terjadi pembatalan lelang agar masalahnya tidak terkatung-katung maka sangat diharapkan agar perkaranya dapat segera diputus oleh Pengadilan yang bersangkutan. Sementara itu lelang yang telah terlanjur dilaksanakan termasuk Risalah Lelangnya seyogyanya tidak dibatalkan pengadilan. Dalam hal terdapat gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang telah berlangsung atau dengan kata lain Pembeli telah ditunjuk, maka pengungat hanya dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak penanggung jawab pelaksanaan Lelang tersebut, yakni Kantor Lelang.⁷¹

⁷¹ *Ibid*, Hlm 35

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Tanggung jawab Pejabat Lelang atas Keabsahan Dokumen Lelang:

Tanggung jawab Pejabat Lelang atas keabsahan dokumen lelang dapat dilihat dari setiap tahap dalam proses pelelangan, diantaranya adalah tahap pra lelang dan pasca lelang yang berkaitan erat dengan dokumen lelang itu sendiri. Seorang Pejabat Lelang haruslah paham mengenai dokumen-dokumen yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang dan peserta lelang guna melindungi kepentingan para pihak dan pihak ketiga.

Dalam tahap pra lelang, Pejabat Lelang bertanggung jawab dengan melakukan verifikasi atas semua dokumen-dokumen yang diterimanya, dia bertanggung jawab atas pengecekan keterangan bahwa antara dokumen satu dan lainnya yang saling terkait tapi tidak bertanggung jawab atas kebenarannya dokumen-dokumen tersebut.

Dalam tahap pasca lelang, pembuatan dokumen lelang dalam bentuk Risalah lelang adalah akta otentik yang merupakan bukti yang sempurna bagi mereka yang mengikat persetujuan dan para ahli warisnya serta orang-orang yang memperoleh hak darinya. Pejabat Lelang bertanggung jawab atas keabsahan dokumen risalah lelang, dimana ia harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai tata cara pembuatan risalah lelang, harus memperhatikan mengenai tiap-tiap bagian lelang, isi dari risalah lelang, penandatanganan risalah lelang dan lain-lain.

2. Pihak yang bertanggung gugat atas kerugian pihak ketiga dalam proses pelelangan

Dalam hal melihat pihak yang bertanggung gugat atas kerugian pihak ketiga dalam proses pelelangan harus dilihat tahap demi tahap atau proses demi proses yang terbagi atas pralelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang, dimana prinsip yang digunakan adalah Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*).

Berdasarkan analisa diatas suatu pelelangan dalam tahap pra lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan, KP2LN memiliki peran sangat penting, maka pihak yang bertanggung gugat atas gugatan perdata pihak ketiga dalam proses pelelangan tahap ini yaitu KP2LN sebagai suatu instansi dalam hal teknis suatu pelelangan, dimana dalam hal ini juga tidak terlepas dari tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang menyangkut kebenaran formil. Gugatan yang berkaitan dengan pernyataan atas keabsahan suatu dokumen-dokumen lelang yang bersangkutan atau kebenaran materil maka pihak yang bertanggung gugat adalah pihak pemilik barang/pemohon atau pihak yang mengeluarkan pernyataan tersebut.

Namun dalam tahap pasca lelang, tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban dalam tahap ini, apabila terdapat gugatan ganti rugi dari pihak ketiga, maka Pejabat lelang yang bertanggung gugat secara pidana dan perdata.

B. SARAN

1. Mengenai peningkatan sumber daya manusia, maka sebaiknya dilakukan pelatihan secara rutin untuk meningkatkan kemampuan pejabat lelang dalam

menguasai dan memahami suatu aturan hukum yang seringkali berubah, selain itu untuk lebih memahami mengenai :

- Dokumen lelang yang selalu mengikuti dalam setiap proses atau tahapan pelelangan.
 - Sebab-sebab terjadinya suatu lelang
 - Tata cara dan prosedur pelelangan
2. Sebagai alat bantu dalam melakukan pengecekan, suatu form kroscek hasil analisa dokumen lelang yang diterima dan surat Permintaan Kelengkapan Dokumen harus terus difungsikan dan menjadi suatu keharusan. Diharapkan dengan adanya form tersebut maka suatu proses pelelangan yang terjadi benar menguntungkan para pihak baik penjual dan pembeli, melindungi pihak-pihak yang terkait dengan proses pelelangan, dan tidak merugikan pihak ketiga atas pelelangan yang telah terjadi.
 3. Sehubungan dengan belum adanya Undang-undang yang dibentuk setelah Indonesia merdeka mengenai Lelang, maka sebaiknya pemerintah dapat mengakomodir kebutuhan adanya kebijakan atau produk mengenai lelang, guna terwujudnya kepastian hukum.
 4. Pemerintah sebaiknya dapat lebih mensosialisasikan mengenai Lelang kepada masyarakat umum agar tujuan lelang dapat betul-betul terlaksana serta menguntungkan semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Airuddin dan Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta :

PT. Raja Grafindo Persada.

Bambang Sunggono, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja

Otofindo Persada.

Benny Riyanto.R, 2005, *Bahan Kuliah Magister Kenotariatan UNDIP*.

Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, 2005, *Penyegaran Pejabat*

Lelang, Semarang.

Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT.

Citra Aditya Bakti.

S. Margono, 2003, *Metode Penelitian Pendidikan*, Jakarta : Rineka Cipta.

Subekti.R, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya

Paramita.

Sutarno,2004, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta : Alfabeta CV.

Sutardjo, 1993, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam*

Praktek, Jakarta.

_____, 1993, *Manajemen Teknis Penjualan Lelang*, Jakarta.

_____,1994, *Pengetahuan Lelang*, Jakarta.

_____, 1994, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan*

Pelelangan Oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam

Praktek, Jakarta.

Shidarta,2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo.

Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta : UI-Press

_____, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press

Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, 2003. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Sutrisno Hadi, 1989, *Metodelogi Research*, Yogyakarta: Andi Offset.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1989, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Tobing, Lumban, G.H.S, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.

Peter Salim dan Yenny Salim. *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta.

Victor M.Situmorang dan Cornentyna Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia

Undang-Undang RI Nomor 30 dan 28 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Dan Yayasan, BP. Cipta Jaya (Jakarta: 2004).

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002 Tentang Pejabat Lelang.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 306/KMK.01/2002 Tentang Balai Lelang.

Keputusan Menteri Keuangan RI No. 445/KMK.01/2001 tanggal 23 Juli 2001
Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal
Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tanggal 27
September 2002 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/PL/2002 tanggal 27
September 2002 Tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 118/PMK.07/2005
Tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 119/PMK.07/2005
Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

LAMPIRAN

“Jangan bersedih terhadap pekerjaan yang belum dapat Anda selesaikan. Ketahuilah bahwa pekerjaan orang-orang yang besar itu tiada habis-habisnya.”

“Hidup ini tidak ada yang sulit dan mustahil selama ada kemauan dan berusaha.”

“Jauhkanlah pikiran Anda dari semua yang rendah lagi tiada harapan bagi keberadaannya. Pusatkanlah pikiran Anda pada kesuksesan, niscaya Anda tidak akan ragu dalam melangkah.”

*“Untuk kaum wanita :
Ambillah teladan dari Asiah kesabarannya,
Dari Khadijah kesetiaannya,
Dari Aisyah kejujurannya,
Dan dari Fatimah keteguhannya.”*

(Aidh Bin ‘Abdullah Al-Qarni, 2005, *Jadilah Wanita Yang Paling Bahagia*, Bandung : Irsyad Baitus Salam.)