

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pelaksanaan

Pelaksanaan berasal dari kata laksana yang berarti bautan, sifat, dan tanda. Ditambah awalan pe- dan akhiran -an yang berfungsi membentuk kata benda menjadi pelaksana. Sedangkan, di dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia yang disusun oleh Poerwadarmita, mengemukakan batasan mengenai pelaksanaan. Pelaksana adalah orang yang mengerjakan atau melakukan rencana yang telah disusun. Sedangkan pelaksana adalah perihal (perbuatan, usaha) melaksanakan rancangan. Berdasarkan batasan yang dikemukakan oleh Poerwadarmita di atas, maka jelas dapat dibedakan antara pengertian pelaksanaan adalah perbuatan yang dilakukan oleh pelaksana. Jadi dengan demikian, pengertian tersebut di atas mempunyai arti yang berbeda namun keduanya berasal dari kata laksana.⁵

Sedangkan pengertian pelaksanaan menurut The Liang Gie adalah Usaha-usaha yang dijalankan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang

⁵W. J. S. Poerwardamita, 2003. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 553.

diperlukan, di mana pelaksanaannya, kapan waktunya, dimulai dan berakhir, dan bagaimana cara dilaksanakan.⁶

Santoso Sastropoerto mengemukakan bahwa Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya.⁷

Kemudian SP. Siagian menyatakan bahwa jika suatu rencana terealisasi telah tersusun dan jika program kerja yang *achievement oriented* telah dirumuskan, maka kini tinggal pelaksanaannya. Lebih lanjut, siagian mengatakan bahwa di dalam pelaksanaan ada beberapa hal pokok yang perlu diperhatikan, antara lain⁸:

1. Membuat rencana detail, artinya merubah rencana strategis (jangka panjang) menjadi rencana teknis (jangka pendek) dan mengorganisir sumber-sumber dan staf, lalu selanjutnya menyusun peraturan-peraturan dan prosedur-prosedur tertentu.
2. Pemberian tugas artinya merubah rencana teknis menjadi rencana praktis, dan tujuan selanjutnya melakukan pembagian tugas-tugas dan sumber-sumber.
3. Monitor artinya pelaksanaan dan kemajuan pelaksanaan tugas jangan sampai terjadi hal –hal yang berhubungan dengan rencana praktis. Dalam hal ini diperlukan untuk memeriksa hasil-hasil yang dicapai.
4. Review artinya pelaporan hasil-hasil pelaksanaan kegiatan, analisis pelaksanaan tugas-tugas, pemeriksaan kembali dan penyusunan dan jadwal

⁶The Liang Gie dan Sutarto, 1997. *Pengertian, Kedudukan, dan Perincian Ilmu Administrasi*. Karya Kencana, Jakarta, hlm. 191.

⁷Santoso Sastropoerto, 1982. *Pelaksanaan Latihan*. Gramedia, Jakarta, hlm. 183.

⁸P. Sondang Siagian, 1985. *Filsafat Administrasi*. Gunung Agung, Jakarta, hlm. 120.

waktu pelaksanaan selanjutnya dalam laporan diharapkan adanya saran dan perbaikan bila ditemui adanya perbedaan penyimpangan.⁹

Faktor pelaksanaan menempati posisi paling penting dalam menentukan keberhasilan suatu program untuk diwujudkan. Maka dalam proses kegiatannya menurut Bintoro, perlu memperhatikan beberapa hal, antara lain¹⁰:

1. Perlu ditentukan secara jelas siapa atau badan/lembaga mana secara fungsional akan disertai wewenang mengkoordinasi program di dalam suatu sektor.
2. Perlu diperhatikan penyusunan program yang pelaksanaan yang jelas dan baik. Dalam program pelaksanaan itu, dasar prinsip fungsional perlu dituangkan ke dalam rangkaian prosedur yang serasi, jelas, dan ditaati oleh semua pihak yang terlibat dalam hubungan pelaksanaan program tersebut.
3. Perlu dikembangkan hubungan kerja yang lebih baik, antara lain di dalam bentuk badan kerjasama atau suatu panitia kerjasama dengan tanggung jawab dan koordinasi yang jelas.
4. Perlu diusahakan koordinasi melalui proses penyusunan anggaran dan pelaksanaan pembiayaan.

Dari rumusan di atas, dapat dirangkum bahwa pelaksanaan itu adalah suatu kegiatan dalam proses merealisasikan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya, sehingga tujuan dapat tercapai dengan memperhatikan kesesuaian, kepentingan dan kemampuan sebagai pelaksana penerapan dan suatu kelompok sasaran.

⁹Ibid, hlm. 121.

¹⁰Bintoro Tjokromidjojo, 2000. *Teori Strategi Pembangunan Nasional*. PT Gunung Agung, Jakarta, hlm. 199.

Dengan demikian, pelaksanaan adalah sebagai suatu kegiatan untuk merealisasikan tujuan terhadap sebuah sasaran sehingga suatu pelaksanaan akan mengarah kepada suatu usaha yang sesuai dengan kepentingan masyarakat.

2.2 Pengertian Lelang dan Fungsi Lelang

2.2.1 Pengertian Lelang

Pengertian lelang menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Lelang/*Vendureglement* atau yang disingkat dengan VR Stb. 1908 No. 189 adalah Penjualan Umum atau Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan peminat/peserta lelang dan Pasal 1a menentukan Penjualan Umum atau Lelang harus dilakukan oleh atau dihadapan seorang Pejabat Lelang.¹¹

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Dari kedua pengertian lelang tersebut di atas, terdapat beberapa unsur dalam lelang:

1. Penjualan barang kepada umum yang dilakukan di muka umum;
2. Di dahului dengan pengumuman lelang/mengumpulkan peminat/peserta lelang;

¹¹J. Satrio, 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 36.

3. Dilaksanakan oleh dan atau dihadapan Pejabat Lelang dan olehnya dibuatkan Risalah Lelang;
4. Dilakukan dengan penawaran atau pembentukan harga yang khas dan bersifat kompetitif.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dapat dikemukakan 5 (lima) unsur yang harus dipenuhi di dalam pengertian lelang, antara lain:

- a. Lelang adalah suatu sarana dalam melakukan bentuk penjualan atas sesuatu barang
- b. Harga yang diperoleh bersifat kompetitif karena cara penawaran harga dilakukan secara khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau turun-turun dan/atau secara tertulis dan tertutup tanpa memberi prioritas pada pihak manapun untuk membeli.
- c. Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada calon peminat pembeli lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli.
- d. Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan.
- e. Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien, dan efektif.

2.2.2 Fungsi Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang sebagai alternatif penyelesaian hak tanggungan mempunyai fungsi privat dan fungsi publik, yaitu:

a. Fungsi privat:

Lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan antara penjual dan pembeli, maka lelang berfungsi memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Fungsi ini untuk memberikan pelayanan penjualan barang kepada masyarakat/pengusaha yang menginginkan barangnya dilelang, maupun kepada peserta lelang.

b. Fungsi publik:

1. Memberikan pelayanan penjualan dalam rangka pengamanan aset yang dimiliki/dikuasai oleh Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaannya.
2. Memberikan pelayanan penjualan barang yang bersifat cepat, aman, tertib dan mewujudkan harga yang wajar.
3. Mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.

2.3 Jenis dan Objek Lelang

2.3.1 Jenis Lelang

Berdasarkan PMK Nomor 93/PMK.06/2010, lelang dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu : Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi.

a. Lelang eksekusi, terdiri atas¹²:

1. Lelang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN):

¹²Soemitro, Rochmat. 2009. *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Edisi Kedua. PT Eresco, Bandung, hlm. 49.

Lelang yang dilaksanakan terhadap barang-barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang merupakan jaminan hutang di bank-bank pemerintah.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri:

Lelang untuk melaksanakan putusan hakim Pengadilan Negeri dalam perkara perdata, termasuk lelang Undang-Undang Hak Tanggungan.

3. Lelang Eksekusi Pajak:

Lelang yang dilakukan terhadap barang-barang wajib pajak yang telah disita untuk membayar hutang pajak kepada negara.

4. Lelang Harta Pailit:

Lelang barang-barang atau harta kekayaan seseorang yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri.

5. Lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan):

Lelang barang-barang atau harta kekayaan debitur yang telah diserahkan kepada kreditur yang diikat dengan Hak Tanggungan karena debitur dipandang cidera janji (wanprestasi).

6. Lelang Barang-barang yang Tidak Dikuasai / Dikuasai Negara (DJBC):

Lelang barang-barang yang oleh pemiliknya atau kuasanya tidak diselesaikan administrasi pabeannya.

7. Lelang Barang Sitaan Berdasarkan Pasal 45 KUHAP:

Lelang barang yang disita sebagai barang bukti dalam perkara pidana.

8. Lelang Rampasan:

Lelang barang bukti yang dinyatakan dirampas untuk negara berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, misalnya alat yang dipakai untuk melakukan kejahatan, barang selundupan.

9. Lelang Barang Temuan:

Lelang barang-barang hasil temuan yang diduga berasal dari tindak pidana, dan setelah diumumkan dalam waktu yang ditentukan tidak ada pemiliknya.

10. Lelang Fiducia:

Lelang barang yang telah diikat dengan fiducia karena debitur dipandang cidera janji (wanprestasi).

b. Lelang Noneksekusi meliputi¹³:

1. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah

Lelang barang-barang inventaris semua instansi pemerintah baik pusat maupun daerah.

2. Lelang Noneksekusi Wajib barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea Cukai (Bukan penghapusan inventaris)

3. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD Nonpersero

4. Lelang Noneksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama. Lelang kayu milik PT. Perhutani yang telah terjadwal setiap bulan.

¹³ Ibid hlm 53

Jenis lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06/2008 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

Perbedaan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi, sebagai berikut¹⁴:

a) Lelang eksekusi:

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penetapan/putusan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain : lelang eksekusi panitia urusan piutang Negara (PUPN), lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi dikuasai/tidak dikuasai bea cukai, lelang eksekusi barang sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi fiducia, lelang eksekusi gadai.¹⁵

b) Lelang non eksekusi, dibagi menjadi dua:

1. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik Negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang

¹⁴ Ibid hlm 89

¹⁵ Sudargo Gautama, 1996. *Komentor Atas Undang Undang Hak Tanggungan Baru Nomor 4 Tahun 1996*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 61.

Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya yang diperoleh dari pihak pertama.

2. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang untuk melakukan penjualan perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.

Terdapat 3 (tiga) jenis pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Kota Bandar Lampung, antara lain¹⁶:

1. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dengan dokumen dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau untuk melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Jenis-jenis lelang eksekusi antara lain yaitu :

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
- a. Lelang Eksekusi Pengadilan
- b. Lelang Eksekusi Pajak
- c. Lelang Eksekusi Harta Pailit
- d. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
- e. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP
- f. Lelang Eksekusi Barang Rampasan

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Ary (Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandar Lampung) pada tanggal 10 April 2015.

- g. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia
- h. Lelang Eksekusi Barang Yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai
- i. Lelang Barang Temuan
- j. Lelang Eksekusi Gadai
- k. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001

2. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang Non Eksekusi Wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada : Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik BUMN/D, Lelang Barang yang menjadi milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama. Pada lelang non eksekusi wajib ini, ditetapkan jangka waktu minimal 2 minggu untuk menyetorkan jaminannya.

3. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Lelang Non Eksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang

Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero, Lelang Harta Milik Bank dalam Likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh Peraturan Perundang-undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.

2.3.2 Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Adapun yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.¹⁷

Syarat dan cara eksekusi dikemukakan oleh Ignatius Ridwan Widyadharma¹⁸, bahwa apabila debitur cidera janji dapat ditempuh eksekusi Hak Tanggungan lewat dua kemungkinan yaitu:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.
2. Titel eksekutorialnya yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

¹⁷ Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2006. *Hukum Jaminan edisi Revisi Dengan UUHT*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 62.

¹⁸ Ignatius Ridwan Widyadharma. 1997. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 54.

Pendapat di atas didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT selengkapnya Pasal 20 menegaskan :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya;
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihakpihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), batal demi hukum;
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang

dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Adanya janji untuk menjual sendiri diatur dalam Pasal 6 UUHT yang menentukan bahwa : apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa: Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain.

Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi

hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.¹⁹

2.3.3 Lelang Non Eksekusi Sukarela

Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang noneksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.²⁰

Kemudian Sesuai ketentuan Pasal 7 PMK No. 93, Lelang Non Eksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada:

1. Lelang Barang Milik BUMN/BUMD berbentuk Persero.
2. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
3. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing.
4. Lelang Barang Milik Swasta.

2.3.4 Bea Lelang Sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak

Pada setiap pelaksanaan lelang dipungut bea lelang sebagai berikut:

1. Bea Lelang Pembeli : 1 % dari Harga Pokok Lelang.
2. Bea Lelang Penjual : sebesar Rp. 100.000,- untuk Lelang Non Eksekusi dan sebesar 1 % dari Harga Pokok Lelang untuk Lelang Eksekusi. Dalam

¹⁹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media, hlm. 248.

²⁰ Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang noneksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

hal lelang dibatalkan oleh Pemohon Lelang kurang dari 5 hari sebelum pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang Pembatalan sebesar Rp.50.000,-

2.3.5 Objek Lelang

Pada prinsipnya semua barang yang disita adalah objek lelang, kecuali:

- a. Uang tunai.
- b. Sertifikat deposito berjangka, tabungan, rekening koran, giro, atau bentuk lain yang dipersamakan.
- c. Saham, obligasi, atau surat berharga lainnya.
- d. Piutang yang hak menagihnya beralih ke Pejabat.
- e. Penyertaan modal pada perusahaan lain.
- f. Barang-barang yang mudah rusak atau busuk.

Objek lelang dibagi lagi menjadi dua, yaitu objek sita dan objek bukan sita, yaitu:

1. Objek Sita:

1. Kelompok harta gerak:

- a) Uang tunai, deposito berjangka, tabungan, saldo R/K, giro, atau bentuk lain yang disamakan.
- b) Saham, obligasi, dan surat berharga lainnya.
- c) Emas dan perhiasan lainnya.
- d) Kendaraan bermotor roda empat dan roda dua atau lainnya.
- e) Piutang dan penyertaan modal di perusahaan lain.

2. Kelompok harta tetap:

- a) Tanah dan atau bangunan.
- b) Kapal dengan isi kotor 20 meter kubik ke atas.

3. Penyitaan harus mendahulukan kelompok harta gerak kecuali:

- a) Jurusita Pajak tidak menjumpai barang bergerak yang dapat dijadikan objek sita.
- b) Barang bergerak yang dijumpainya tidak mempunyai nilai.
- c) Harganya tidak memadai jika dibandingkan dengan utang pajaknya.

2. Bukan Objek Sita:

- a. Pakaian dan tempat tidur beserta perlengkapannya yang digunakan oleh Penanggung Pajak dan keluarga yang menjadi tanggungannya.
- b. Persediaan makanan dan minuman untuk keperluan satu bulan beserta peralatan memasak yang berada di rumah, termasuk pula obat-obatan yang dipergunakan/diminum dalam hal Penanggung Pajak dan atau keluarganya sakit tidak termasuk obat-obatan untuk diperdagangkan.
- c. Perlengkapan Penanggung Pajak yang bersifat dinas yang diperoleh dari negara.
- d. Buku-buku yg bertalian dengan jabatan/pekerjaan Penanggung Pajak dan alat-alat yang dipergunakan untuk pendidikan, kebudayaan dan keilmuan.
- e. Peralatan dalam keadaan jalan yang masih digunakan untuk melaksanakan pekerjaan atau usaha sehari-hari dengan jumlah seluruhnya tidak melebihi Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).
- f. Peralatan penyandang cacat.

2.4 Pejabat Lelang

Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I pasal 1 ayat (1), Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Sedangkan pada pasal 1 ayat (2) disebutkan bahwa Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Sedangkan pada Peraturan Menteri Keuangan No. 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II pasal 1 ayat (2), Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela. Pihak swasta selaku Pejabat Lelang Kelas II juga dapat melaksanakan lelang sukarela.

Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang paling sering dilakukan adalah jenis lelang eksekusi dan dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I. Pejabat Lelang selama menjadi pegawai di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bisa melaksanakan lelang dan pada umumnya dalam sehari itu ada dua (2) pelaksanaan lelang. Sedangkan pelaksanaan jenis lelang non-eksekusi paling sering dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II.²¹

²¹ Hasil wawancara dengan Bapak Ary (Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandar Lampung) pada tanggal 10 April 2015.

2.5 Dasar Hukum Lelang

2.5.1 Ketentuan Umum

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang. Ketentuannya adalah sebagai berikut:

“Burgelijk Wetboek” (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl.1847/23 antara lain Pasal 389.395, 1139 (1), 1149 (1);

- a. “Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering/RBG” (Reglement Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927 No. 227;
- b. Pasal 206-228; “Herziene Inlandsch Reglement/HIR” atau Reglement Indonesiayang diperbaharui/ RIB Stbl. 1941 No. 44 a.1 Pasal 195-208;
- c. UU No. 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;
- d. UU No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 35 dan 273;
- e. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- f. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 6;
- g. UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia;
- h. UU No. 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- i. UU No. 1 tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia;
- j. UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;
- k. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- l. Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

2.5.2 Ketentuan Khusus

Dikatakan ketentuan khusus karena peraturan perundang-undangannya secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang. Ketentuannya adalah sebagai berikut:

- a. “Vendu Reglement” (Undang-Undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189;
- b. “Vendu Istructie” (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl 1908 No. 190;
- c. Instruksi Presiden No.9 tahun 1970 tentang Penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara;
- d. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 jo Nomor 450/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- e. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 jo Nomor 51//KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang;
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 119/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
- i. Peraturan Menteri Keuangan Nomor ; 93/PMK.06/2010 tertanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor ; 40/PMK.07/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- j. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tertanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.²²

2.6 Prosedur dan Syarat untuk Mengikuti Lelang

Pelayanan lelang merupakan penjualan dalam rangka mengamankan aset negara seperti lelang barang-barang inventaris milik Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Non Persero maupun yang bersifat eksekusi baik di bidang pidana, perdata maupun perpajakan Di bidang pidana misalnya ada lelang barang rampasan kejaksaan, sitaan kepolisian dan lelang sitaan KPK sedangkan di bidang perdata seperti lelang eksekusi Pengadilan Negeri, lelang berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan lelang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara, di bidang perpajakan adalah lelang sitaan pajak.²³

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06/2008 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dinyatakan bahwa : “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang

²²FX Ngadjijarno, 2008. *Badan Lelang ; Teori dan Praktek*. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan ; Jakarta, hlm. 5.

²³S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, 2012. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Pustaka Bangsa Press, Jakarta, hlm. 60.

semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”.

Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 nomor 56) sebagai dasar hukum lelang menyatakan bahwa²⁴: “Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang barang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

2.6.1 Prosedur Lelang

Berikut ini adalah beberapa prosedur untuk mengikuti lelang di KPKNL kota Bandar Lampung²⁵:

1. Peserta yang akan mengikuti lelang wajib menyetor uang jaminan pada nomor rekening yang tercantum pada pengumuman paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Peminat yang telah menyetorkan uang jaminan diwajibkan mendaftarkan diri untuk mendapatkan NIPL (Nomor Induk Pokok Lelang) 1 (Satu) jam sebelum pelaksanaan lelang dimulai dengan membawa Copy identitas diri (KTP/SIM) serta bukti asli slip setoran jaminan. Peserta yang mengikuti lelang dianggap tahu dengan sesungguhnya kondisi asset yang akan dilelang. Semua obyek lelang dijual

²⁴ Ibid hlm. 65.

²⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Ary (Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandar Lampung) pada tanggal 10 April 2015.

dalam KONDISI SESUNGGUHNYA DI LOKASI DENGAN SEMUA CACAT DAN KEKURANGANNYA, maka sangat dianjurkan bagi peminat lelang untuk memeriksa aset sebelum mengikuti lelang.

2. Peserta lelang diwajibkan melakukan penawaran minimal setara dengan limit atau di atas limit, pemenang akan diputuskan oleh Pejabat Lelang.
3. Peserta yang telah melakukan penawaran namun diputuskan kalah oleh pejabat lelang, dapat mengambil uang jaminan yang telah disetorkan kepada bendahara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) setempat, dan dapat diambil saat itu juga berupa CEK dan tanpa dikenai potongan apapun.
4. Peserta yang telah diputuskan sebagai pemenang oleh pejabat lelang, maka yang bersangkutan wajib melakukan pelunasan terhadap sisa yang wajib dibayarkan ke nomor rekening yang sama seperti pada saat ia melakukan setoran jaminan paling lambat 3 (Tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Yang harus dibayarkan adalah:
5. $HARGA\ TERBENTUK - JAMINAN = XXXXX + BEA\ LELANG\ PEMBELI$ (SEBESAR 1% DARI HARGA TERBENTUK LELANG).
6. Dalam Lelang terdapat biaya atau pajak yakni:
 - a. Bea Lelang Pembeli : sebesar 1% (Satu Persen) dari Harga Terbentuk Lelang, yang disetorkan kepada KPKNL setempat bersamaan dengan pelunasan harga lelang.
 - b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) : sebesar 5% (Lima Persen) dari Harga Terbentuk Lelang yang disetorkan kepada Pemda/Pemkot setempat tempat obyek lelang berada.

7. Peserta lelang yang sudah ditetapkan sebagai pemenang lelang wajib melakukan pelunasan beserta Bea Lelang Pembeli sebesar 1 % (Satu Persen) dari Harga Terbentuk Lelang paling lambat 3 (Tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, dan membayarkan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sebesar 5% (Lima Persen) dari Harga Terbentuk Lelang ke Pemda atau Pemkot setempat tempat objek berada. Setelah membayar BPHTB, bukti pembayarannya diserahkan ke KPKNL tempat mengikuti lelang untuk mendapatkan RISALAH LELANG. Dengan Risalah lelang tersebut, pemenang lelang bisa mengambil Sertifikat (SHM/SHGB) ke Bank sebagai Pemilik Agunan. Dengan risalah lelang Pemenang lelang bisa langsung melakukan balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat tempat obyek berada.

Semua pihak baik perorangan maupun badan usaha dapat menjadi pembeli lelang, kecuali nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti Pejabat Lelang, Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses pelaksanaan lelang.

Informasi mengenai barang yang akan dilelang oleh KPKNL dapat dicari antara lain melalui:

1. Surat Kabar atau Harian yang terbit di daerah dimana KPKNL berada.
2. Pengumuman barang yang akan dilelang di papan pengumuman KPKNL.

3. Website www.djkn.depkeu.go.id²⁶

2.6.2 Syarat Lelang

Syarat lelang adalah persyaratan yang harus dipenuhi dalam melakukan lelang. Hal tersebut diatur dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010, diatur bahwa Penjual/Pemilik Barang dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, termasuk tetapi tidak terbatas pada:

1. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
2. Jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli; dan/atau
3. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*).

2.6.3 Risalah Lelang

Di dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat suatu berita acara mengenai pelaksanaan lelang yang disebut risalah lelang. Risalah lelang dan salinannya diberikan kepada penjual/pemohon lelang, serta pembeli. Hasil lelang tertuang di risalah lelang. Risalah lelang yang asli hanya boleh dimiliki oleh KPKNL dan salinannya diberikan kepada pemohon lelang.

²⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Wiwin (Asisten Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandar Lampung) pada tanggal 10 April 2015.

Fungsi Risalah lelang antara lain²⁷:

1. Untuk kepentingan dinas

Seperti untuk Kantor Pertanahan, sebagai dasar peralihan hak atas tanah, sedangkan bagi Bendaharawan barang yaitu sebagai dasar penghapusan atas barang yang dilelang dari daftar inventaris, lalu bagi kreditur sebagai dasar untuk meroya hak tanggungan.

2. Bagi Penjual/pemohon lelang

Yaitu sebagai bukti telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang;

3. Bagi pembeli lelang

Adalah sebagai akta jual beli, dapat dijadikan sebagai dasar untuk balik nama;

4. Bagi administrasi lelang

Berfungsi sebagai pertanggungjawaban dan pelaporan atas pelaksanaan lelang.

2.7 Peserta Lelang

Pelaksanaan lelang di kantor KPKNL kota Bandar Lampung hanya dapat diikuti oleh orang-orang yang berkepentingan saja, jadi dapat disimpulkan lelang tidak terbuka untuk umum dan dibatasi oleh orang-orang yang telah memenuhi syarat-syarat sebagai peserta lelang saja. Orang-orang tersebut antara lain:

1. Pejabat Lelang Kelas I: Sebagai penanggungjawab sekaligus pelaksana lelang di dalam pelaksanaan lelang.

²⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Ary (Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandar Lampung) pada tanggal 10 April 2015.

2. Pihak Bank: Sebagai saksi.
3. Peserta Lelang: hanya orang-orang yang telah menyetor jaminan ke pihak KPKNL, juga orang-orang dari instansi tertentu disertai surat pengantar dari instansinya.
4. Pihak Kepolisian: bisa didatangkan apabila dibutuhkan, namun tetap disertai dengan surat tugas.

Peserta Lelang sebenarnya tidak terbatas, namun agar tidak terjadi kericuhan dan hal-hal yang tidak diinginkan, peserta lelang dibatasi selain dengan syarat pihak dari luar atau umum yang ingin mengikuti lelang diharuskan menyetor jaminan terlebih dahulu, selain pihak-pihak yang telah disebutkan di atas atau dengan surat pengantar dari instansi untuk dapat melihat pelaksanaan lelang di KPKNL kota Bandar Lampung.

Para peserta lelang yang ingin hadir dan membeli barang-barang yang dilelang tidak dibatasi jumlahnya, asalkan sudah menyetor jaminan ke pihak KPKNL. Jaminan minimal di bawah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) disetor ke pejabat lelang kelas I sesaat sebelum dilaksanakannya proses lelang. Sedangkan jaminan di atas Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) disetor ke rekening khusus lelang di bendahara KPKNL kota Bandar Lampung. Peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan ke KPKNL paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit.

Ketentuan mengenai besaran uang jaminan penawaran lelang disebutkan dalam Pasal 32 PMK Nomor 93/PMK.06/2010. Uang jaminan lelang harus sudah efektif diterima paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Uang

jaminan penawaran merupakan prasyarat sebelum melakukan lelang dan hal ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai Pembeli melakukan wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari adanya peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau yang hanya main-main.²⁸

2.8 Kelebihan/Keunggulan Lelang

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan/keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *Built In Control*, Obyektif, Kompetitif, dan Otentik.²⁹

Kelebihan dan keunggulan itu antara lain:

- a. Obyektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.
- b. Kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.
- c. *Build in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan verzet. Hal ini

²⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Wiwin (Asisten Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandar Lampung) pada tanggal 10 April 2015.

²⁹ J. Satrio, 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 38.

dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan.

- d. Otentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

Dengan sifat yang unggul tersebut maka lelang akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga yang optimal sekaligus wajar, dan efisien. Lelang sendiri memiliki dua fungsi, yaitu³⁰:

1. Fungsi privat, terletak pada hakekat lelang dilihat dari tujuan perdagangan. Di dunia perdagangan, lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. Berdasarkan fungsi privat ini timbul pelayanan lelang yang dikenal dengan lelang sukarela.
2. Fungsi publik, ini tercermin dari tiga hal:
 - a. Mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara;
 - b. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang;
 - c. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan sebagai bagian dari sistem hukum acara di samping eksekusi PUPN, Pajak, dan Perum Pegadaian.

³⁰S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, 2012. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Pustaka Bangsa Press, Jakarta, hlm. 58.