



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI WEWENANG PEJABAT LELANG
UNTUK MEMBELI BARANG BERGERAK YANG DILELANG DI
HADAPANNYA (PROBLEMATIKA KETIDAKHARMONISAN
PERATURAN PERUNDANGAN DI BIDANG LELANG)**

TESIS

DESINTHA PUTRI

0906652551

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI WEWENANG PEJABAT LELANG
UNTUK MEMBELI BARANG BERGERAK YANG DILELANG DI
HADAPANNYA (PROBLEMATIKA KETIDAKHARMONISAN
PERATURAN PERUNDANGAN DI BIDANG LELANG)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

DESINTHA PUTRI

0906652551

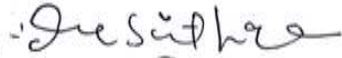
**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Desintha Putri

NPM : 0906652551

Tanda Tangan : 

Tanggal : 20 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Desintha Putri

NPM : 0906652551

Program Studi : Kenotariatan

Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Mengenai Kewenangan Pejabat Lelang Untuk Membeli Barang Bergerak Yang Dilelang di Hadapannya (Problematika Ketidakharmónisan Peraturan Perundangan di Bidang Lelang)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : A.Y. Dhaniarto, S.H, LL,M.



Penguji : F.X. Sutardjo, S.H, M.Sc.



Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H, M.H.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 20 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat Karunia-Nya dan tidak lupa pula penulis hantarkan Shalawat dan Salam kepada Junjungan Nabi Besar kita Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Mengenai Kewenangan Pejabat Untuk Membeli Barang Bergerak Yang Dilelang di Hadapannya (Problematika Ketidakharmisan Peraturan Perundangan di Bidang Lelang)”.

Tesis ini merupakan tugas akhir akademik penulis dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan, Program Studi Notariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini, khususnya kepada :

1. Bapak Aloysius Yanis Dhaniarto, S.H, LL.M., sebagai pembimbing tesis yang penuh dedikasi dan bertanggungjawab yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaganya untuk mengarahkan dan membimbing penulis dengan penuh kesabaran sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Tiada kata yang dapat mewakili rasa terima kasih penulis kepada bapak selain mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT.
2. Bapak Dr. Drs., Widodo Suryandono S.H, M.H, selaku Ketua Sub Program yang telah memberikan pengarahan dan bimbingannya.
3. Para dosen dan staf pengajar, Program Studi Notariat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan bekal ilmu dan bimbingan belajar selama penulis menjalani perkuliahan.
4. Kedua orang tuaku tercinta Papa dan mamaku tersayang yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu hingga perguruan tinggi serta Doa, kasih sayang, perhatian, kesabaran dan dukungan

serta semangat tiada batas agar penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini kupersembahkan untuk mu.

5. Kakak-kakakku tersayang, Masagung, Mbeka, Mbewi, Mas Made, AA, Mba Wisye yang selalu memberikan nasehat dan juga dorongan untuk menjadi manusia yang lebih baik, serta memberikan inspirasi untuk menjadi manusia yang lebih sukses.
6. Keponakanku tercinta Chaca, Haezel, Radit, Kalinda, Athira, Dede Razzqaa yang membuatku selalu tersenyum.
7. Untuk Ardhika yang selalu menemani dan memberikan semangat yang tak henti untuk menyelesaikan tesis ini.
8. Sahabat-sahabatku tercinta Genk kece, Mba Mega, Pak Dapid Rompies, Mba Angie, Pegasus yang selalu memberi semangat kepada penulis.
9. Seluruh teman-teman angkatan 2009 MKN Salemba, semangat dan terus berjuang dalam menggapai cita-citamu.
10. Pihak Sekretariat Pak Sukiman, Pak Kasir dan lain-lain selalu membantu penulis dalam memberikan informasi dan kerjasamanya.
11. Seluruh pihak yang telah memberikan dukungan moril serta doa kepada penulis dalam menyelesaikan studi ini yang penulis tidak sebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis akan mendapatkan pahala yang setimpal dari Allah SWT dan penulis mengucapkan terima kasih. Akhir kata penulis berharap bahwa tesis ini dapat berguna dan memberikan manfaat dalam rangka pengembangan wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum bagi semua pembaca, khususnya pada mahasiswa dan mahasiswi Program Studi Notariat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

20 Januari 2012

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Desintha Putri

NPM : 0906652551

Program Studi : Magister Kenotariatan

Departemen : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

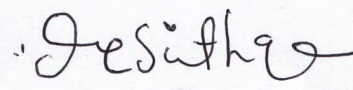
Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk diberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : “Tinjauan Yuridis Mengenai Kewenangan Pejabat Lelang Untuk Membeli Barang Bergerak Yang Dilelang di Hadapannya (Problematika Ketidakharmonisan Peraturan Perundangan di Bidang Lelang)” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Salemba

Pada tanggal : 20 Januari 2012

Yang menyatakan



(Desintha Putri)

ABSTRAK

Nama : Desintha Putri

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Judul : Tinjauan Yuridis Mengenai Kewenangan Pejabat Lelang Untuk Membeli Barang Bergerak Yang Dilelang di Hadapannya (Problematika Ketidakharmonisan Peraturan Perundangan di Bidang Lelang).

Penelitian ini berkaitan dengan problematika yuridis dalam lelang, yang bertujuan untuk mengetahui apakah Pejabat Lelang berwenang untuk membeli barang bergerak yang dilelang dihadapannya. Penelitian ini adalah Penelitian Yuridis Normatif yang dilengkapi dengan penelitian lapangan. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Problematika yuridis antara *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dan aturan pelaksanaannya yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I terkait dengan Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak dalam lelang eksekusi dan non eksekusi yang dipimpinnya dapat disimpulkan bahwa karena kedudukan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* lebih tinggi dari pada Peraturan Menteri Keuangan maka secara yuridis Pejabat Lelang berwenang untuk membeli barang bergerak dalam lelang yang dilelang dihadapannya. Tetapi dilihat dalam praktek, ternyata tidak ada Pejabat Lelang yang melakukan pembelian barang bergerak yang dilelang dihadapannya. Dengan demikian ketentuan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* tersebut kurang efektif. Pejabat Lelang cenderung mematuhi Peraturan Menteri Keuangan. Mengingat hasil penelitian tersebut. Penulis berpendapat sebaiknya yang diubah adalah *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, sebab kedua aturan tersebut merupakan peraturan zaman Hindia Belanda. Peraturan mengenai lelang terutama mengenai Pejabat Lelang sebaiknya diatur dalam Undang-Undang yang telah disesuaikan dengan situasi, kondisi dan perkembangan zaman yang terjadi di bidang lelang di Indonesia sesuai dengan kepribadian dan kebudayaan bangsa Indonesia sehingga peraturan tersebut lebih mencerminkan rasa keadilan, masyarakat sehingga diharapkan keberlakuannya pun akan lebih efektif.

Keywords:

Lelang, Kewenangan Pejabat Lelang, Barang bergerak.

ABSTRACT

Name : Desintha Putri
Study Program : Master of Notary Faculty of Law University of Indonesia
Title : Judicial Review Due to the Authority of the Auction Officer to Purchase the Moving Goods which Auctioned in front of him (Disharmony Issues of the Auction Regulations).

This research related to the auction juridical issues, which aims to determine whether the Auction officials are authorized to purchase the moving goods which auctioned in front of him. This research is normative juridical which equipped with field research. Legal materials used in this research are primary legal materials and secondary legal materials. juridical issues between *Vendu Reglement* and *Vendu Instructie* and rules implementing i.e., the Finance Minister Regulation Number 93/PMK.06/2010 About the auction officials to purchase moving goods in execution and non-execution auction which led by him and it can concluded that because the position of *Vendu Reglement* and *Vendu Instructie* are higher than the Finance Minister regulation, hence in juridical way, auction officials are authorized to purchase moving goods whether in execution and non execution auction. practically, there are no auction officials who purchase moving goods which auctioned in front of him. Thus the *Vendu Reglement* and *Vendu Instructie* regulation are less effective. The Auction officials tend to adhere the finance minister. Regarding to these research result, the authors has an opinion that *Vendu Reglement* and *Vendu Instructie* should be changed, because those regulations are the regulations product of Dutch East Indies era. Regulations regarding with the Auction officials should be regulated in the Act that has been customized with the situation, conditions and time developments that occurred in the field of auctions in Indonesia in accordance with the personality and culture of Indonesian people so that regulation is more reflective of the justice in community so hopefully the enforceability will be more effective.

Key Word:

Auction, the Authority the Auction Officer, Purchase the Moving Goods

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Pokok Permasalahan	9
1.3 Metode Penelitian.....	9
1.4 Sistematika Penulisan	12
BAB 2 TINJAUAN YURIDIS MENGENAI WEWENANG PEJABAT LELANG UNTUK MEMBELI BARANG YANG DILELANG DI HADAPANNYA	14
2.1 Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	14
2.1.1 Istilah dan Pengertian Lelang.....	14
2.1.2 Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang dan Pejabat Lelang.....	16
2.1.3 Fungsi Lelang.....	17
2.1.4 Jenis-Lenis Lelang	18
2.1.5 Tahap-Tahap Pelaksanaan Lelang.....	21
2.2 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Lelang	23
2.2.1 Pengertian Pejabat Lelang.....	23
2.2.2 Penggolongan Pejabat Lelang.....	24
2.2.3 Tugas dan Fungsi Pejabat Lelang	25
2.3 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Lelang	28
2.3.1 Pengaturan Pejabat Lelang.....	28

2.3.2	Syarat-Syarat Pengangkatan Pejabat Lelang	29
2.3.3	Pembebastugasan dan Pemberhentian Pejabat Lelang	30
2.4	Tinjauan Tentang Wewenang dan Wewenang Pejabat Lelang	31
2.4.1	Wewenang	31
2.4.2	Wewenang Pejabat Lelang.....	35
2.5	Tinjauan Umum Tentang Pembeli Lelang.....	37
2.5.1	Pengertian Pembeli Lelang	37
2.5.2	Hak-Hak dan Kewajiban Peserta/Pembeli Lelang.....	38
2.6	Pengertian dan Penggolongan Benda	39
2.6.1	Pengertian Benda	39
2.6.2	Penggolongan Benda.....	40
2.7	Asas Hukum	43
2.7.1	Pengertian Asas Hukum.....	44
2.7.2	Sifat Asas Hukum	45
2.7.3	Fungsi Asas Hukum	46
2.8	Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia.....	47
2.8.1	Pengertian Peraturan Perundang-Undangan	47
2.8.2	Jenis-Jenis Peraturan Pada Masa Hindia Belanda.....	48
2.8.3	<i>Stufenbau Theory</i> dan Teori <i>Die Stufenordnung der Rechtsnormen</i>	51
2.8.4	Tata Urutan Perundang-Undangan Republik Indonesia	52
2.8.5	Analisis Mengenai Penyelesaian Ketidakharmonisan Pengaturan Kewenangan Pejabat Lelang Untuk Membeli Barang Yang Dilelang Di Hadapannya Dalam Pasal Perundang-Undangan Di Bidang Lelang	54

	2.8.6 Analisis Mengenai Kewenangan Pejabat Lelang Membeli Barang Bergerak Yang Dilelang di Hadapannya.....	63
BAB 3	PENUTUP	72
	3.1 Simpulan.....	72
	3.2 Saran	73
	Daftar Pustaka	75
	Lampiran	



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Praktek penjualan umum melalui lelang telah ada sejak zaman Hindia Belanda hingga sekarang. Lelang merupakan penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis dengan cara mengumpulkan peserta lelang. Pengertian lelang secara umum adalah penjualan dimuka umum adalah penjualan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran harga secara terbuka atau lisan, tertutup atau secara tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan.¹

Penyelenggaraannya dilakukan oleh lembaga lelang. Lembaga lelang merupakan salah satu institusi pasar yang mempunyai nilai lebih dibandingkan dengan sarana penjualan barang pada umumnya. Kelebihannya adalah adanya jaminan harga yang optimal karena harus didahului dengan upaya mengumpulkan peserta/peminat lelang dan pemberian kesempatan yang sama kepada para peserta/peminat lelang untuk melakukan penawaran dalam satu waktu sehingga akan menimbulkan kompetisi penawaran. Produk hukumnya cukup legalistik dan autentik karena kepada pemenang lelang akan diberikan petikan risalah lelang yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.

Sejak tahun 1908 sampai sekarang lembaga lelang tetap bertahan sebagai salah satu sarana untuk memperjualbelikan suatu barang. Kepopuleran lelang di Indonesia mengalami pasang surut, padahal jika dilihat dari tujuan utama dari lelang yakni untuk mendapatkan harga tertinggi dari barang yang dilelang akan sangat menguntungkan pembeli sebab pembeli akan mendapatkan barang yang mempunyai kualitas bagus dengan harga yang sesuai.

¹Lelang Barang-Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah, Departemen Keuangan.

Jika dilihat sejarah keberadaannya, lembaga lelang bukanlah lembaga asli Indonesia, hukum adat di Indonesia tidak mengenal lembaga lelang. Lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melangkapi sistem hukum yang dibuat terlebih dahulu. Keberadaan lembaga lelang sebagai salah satu sarana penjualan barang telah ada di Indonesia sejak tahun 1908, ditandai dengan dikeluarkannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang *Staatsblad* 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* Tahun 1940 Nomor 56) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang *Staatsblad* 1908 Nomor 190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* 1930 Nomor 85). Sehingga diperkirakan pada saat itulah mulai berdiri unit Lelang Negara. Unit operasional lembaga lelang di seluruh Indonesia pada waktu itu tidak dapat diketahui dengan pasti.²

Lembaga lelang dikenal dalam hukum perdata barat, yang berarti pelaksanaannya didasarkan pada hukum perdata barat, sedangkan untuk lelang yang dilaksanakan di Indonesia penjual dan pembeli dalam lelang adalah orang Indonesia asli yang tunduk pada hukum adat. Sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 136 *Indische Staatsregeling*, bahwa bagi golongan orang Indonesia asli (bumi putera) berlaku hukum adat, kecuali bagi mereka yang telah masuk golongan hukum lain.³ Perkecualian mengenai hal tersebut diatur dalam Pasal 11 *Algemene Bepalingen (AB)*, yakni golongan bukan Eropa yang pada dasarnya berlaku hukum adat mereka dapat diberikan perkecualian yakni apabila mereka:

1. Dengan sukarela menaati peraturan-peraturan Hukum Perdata dan Hukum Dagang yang berlaku bagi golongan hukum Eropa;
2. Karena keperluan hukum mereka memerlukannya, tunduk pada Hukum Perdata dan Hukum Dagang bagi golongan hukum Eropa;

² Salsabiah, Materi Pokok Pengetahuan Lelang: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, (Jakarta, 2004), hal 2-3.

³ E.Utrecht, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Cetakan Kesembilan. (Jakarta: Ichtiar, 1966), Hal:147

3. Karena keperluan hukum mereka memerlukannya tunduk pada hukum lain.⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 AB tersebut, maka dalam pelaksanaan lelang di Indonesia yang semua peserta lelang merupakan orang Indonesia asli agar dapat tunduk pada hukum perdata dan hukum Dagang Eropa, digunakanlah cara penundukan diri secara sukarela terhadap hukum dagang eropa yang dipertegas dengan klausula pada akhir risalah lelang, yaitu klausula penundukan diri secara sukarela, dimana orang-orang yang tidak tunduk pada hukum perdata eropa, semata-mata karena melakukan pelelangan itu mereka menundukkan diri pada hukum eropa. Klausula tersebut berbunyi “semata-mata oleh karena pembelian dalam lelang ini pembeli-pembeli mengakui bahwa sepanjang peraturan mengenai hal ini yang ditetapkan untuk bangsa eropa dan tidak berlaku kepada mereka, maka mereka yang dalam hal mengenai perjanjian jual beli ini tunduk kepada hukum sipil dan hukum perniagaan Eropa yang semula tidak berlaku terhadap diri mereka”. Pada saat ini klausula tersebut sudah tidak dicantumkan lagi, karena dianggap tidak diperlukan lagi. Hal itu disebabkan karena Indonesia sudah tidak ada penggolongan penduduk lagi dan kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang meterinya berasal dari *Burgerlijk Wet Boek* sudah merupakan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Dalam prakteknya, lelang yang pada masa awal keberadaannya di Indonesia mendapat sambutan yang positif, bahkan memiliki nilai prestise yang tinggi perlahan-lahan mulai merosot kepopulerannya. Citra lelang relatif belum seperti yang diharapkan dan bergerak lambat oleh sebab keterbatasan-keterbatasan untuk melakukan sosialisasi dan edukasi kepada publik. Kemerosotan tersebut diantaranya dipengaruhi oleh perkembangan aturan hukum mengenai lelang yang mempersulit prosedur pembelian barang dalam lelang, yang pada awalnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu*

⁴ *Ibid*, hal 168.

Reglement), orang yang belum memiliki uang sudah dapat mengikuti lelang. Dalam perkembangannya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 11 disebutkan bahwa setiap peserta lelang wajib menyetorkan Uang Jaminan penawaran lelang, yang hanya dikecualikan pada lelang kayu jati pada tangan pertama dan lelang melalui Balai Lelang. Ketentuan tersebut mengharuskan calon pembeli lelang sudah memiliki uang terlebih dahulu sebelum mengikuti lelang. Hal tersebut yang menyebabkan lelang menjadi tidak menarik. Selain itu yang dipengaruhi juga oleh *image* dalam masyarakat bahwa apabila barang dijual dalam lelang akan membuat harga barang itu menjadi jatuh, serta lelang hanya dilakukan oleh orang-orang atau badan hukum yang memiliki masalah keuangan atau dalam keadaan pailit. Meskipun demikian belakangan ini lelang mulai dilirik kembali sebagai salah satu sarana jual beli. Seiring dengan perkembangan tersebut mulai banyak Balai Lelang yang didirikan dan pemerintah mengantisipasi peningkatan minat tersebut dengan tidak hanya membentuk Kantor Lelang Negara di kota besar saja, tetapi kini berada di seluruh ibu kota Propinsi dan beberapa kota yang dianggap perlu sehingga diharapkan dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat di bidang lelang.

Keberadaan Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang memegang peranan yang sangat penting, sebab adanya Pejabat lelang merupakan hal yang mutlak dalam setiap pelaksanaan lelang, tanpa adanya Pejabat lelang maka lelang tidak dapat dilaksanakan. Istilah *Vendumeester* yang terdapat dalam *Vendu Reglement* pada awalnya diterjemahkan dengan istilah Juru Lelang. Istilah Pejabat Lelang tersebut kemudian diubah menjadi Pejabat Lelang, namun perubahannya hanya sebatas perubahan penyebutan saja. Pengaturan awal mengenai Pejabat Lelang terdapat dalam *Vendu Reglement* yang ditetapkan oleh Gubernur Jendral Hindia Belanda pada masa itu adalah Peraturan Lelang yang kedudukannya setingkat dengan Undang-Undang. Ketentuan mengenai syarat mutlak adanya Pejabat Lelang dalam pelelangan dalam Pasal 1.a Peraturan Lelang/*Vendu Reglement*, yang menurut dalam pasal tersebut

bahwa penjualan di muka umum tidak boleh kecuali di depan Pejabat Lelang, perkecualiannya hanya dapat dilakukan dengan Peraturan Pemerintah. Vendu Reglement menetapkan bahwa ketentuan mengenai Pejabat lelang akan diatur lebih terperinci di dalam Vendu Instructie (Instruksi Lelang) merupakan peraturan bagi para pejabat yang ditugaskan melaksanakan peraturan tentang lelang di Indonesia seperti yang ditetapkan dalam Ordonansi 28 Pebruari 1908 St. 189.

Pengaturan mengenai Pejabat Lelang dalam perkembangannya ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 2 ditetapkan, bahwa pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Keuangan tersebut menegaskan bahwa bahkan di dalam peraturan yang terbaru mengenai pelaksanaan lelang, keberadaan seorang Pejabat Lelang dalam pelelangan masih merupakan syarat mutlak agar suatu pelelangan dapat dikatakan salah. Perbuatan menjual barang secara lelang yang dilakukan tanpa campur tangan Pejabat Lelang termasuk dalam perbuatan pidana yang dikategorikan pelanggaran. Atas perbuatan tersebut dapat dikenakan sanksi berupa denda serta pembatalan atas lelang yang telah dilakukan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, menetapkan salah satu kewenangan Pejabat Lelang adalah untuk mengesahkan pembeli lelang. Pembeli lelang, berdasarkan Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi untuk mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Dalam ketentuan Peraturan

Lelang '*Vendu Reglement*' ditentukan bahwa seorang Pejabat Lelang dapat menjadi pembeli lelang dalam lelang yang dipimpinnya dengan syarat barang yang dilelang adalah barang bergerak dan jual belinya harus secara tunai, karena Pejabat lelang tidak boleh memberi izin pembayaran tangguh untuk dirinya sendiri. Ketentuan mengenai kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang yang dilelang di hadapannya terdapat pula dalam *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang). Pada pasal 10 *Vendu Instructie* ditetapkan Pejabat Lelang boleh menjadi pembeli barang-barang bergerak, yang dilelangkan di hadapannya.

Rochmat Soemitro dalam bukunya "Peraturan dan Instruksi Lelang", menerjemahkan Pasal 10 *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) bahwa Pejabat Lelang boleh menjadi pembeli barang-barang bergerak yang dilelang di hadapannya, dan mengkaitkannya dengan pasal 1469 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1469 KUHPerdato menetapkan :

"Pegawai-pegawai yang memangku suatu jabatan umum tidak diperbolehkan atas ancaman yang sama, membeli untuk dirinya sendiri atau untuk orang-orang perantara, barang-barang yang dijual oleh atau di hadapan mereka."

"Sekedar untuk mengenai benda-benda bergerak, Presiden berkuasa, untuk kepentingan umum, jika dianggapnya perlu, membebaskan pegawai-pegawai tersebut dari larangan tersebut di muka."⁵

Pasal 1469 KUHPerdato pada ayat (1) memberikan larangan bagi pejabat umum untuk membeli barang yang dijual di hadapan mereka, namun pada ayat (2) diberikan kemungkinan untuk pembelian terhadap benda bergerak asalkan ada izin dari Presiden. Dari uraian di atas terlihat bahwa meskipun ada larangan bagi Pejabat Umum untuk membeli barang yang di jual di hadapan mereka, namun ada perkecualian bagi hal tersebut, asalkan didasarkan untuk kepentingan umum dan mendapatkan izin dari Presiden. Sehingga ketentuan Pasal 10 *Vendu Instructie* sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1469 KUHPerdato. Yang menjadi perbedaan hanyalah dalam Pasal 1469

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1469.

KUHPerdata ditekankan bahwa pembelian barang tersebut didasarkan pada kepentingan umum dan mendapat izin dari Presiden sedangkan hal tersebut tidak terdapat dalam ketentuan Pasal 10 *Vendu Instructie*.

Dalam perkembangannya, peraturan pelaksana dari *Vendu Reglement*, serta *Vendu Instructie* ditindaklanjuti dalam bentuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan Peraturan Menteri Keuangan terbaru dalam Pasal 69 ayat (1) Selanjutnya bahwa "Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke bawah derajat pertama, suami/isteri serta saudara sekandung Pejabat Lelang, Pejabat 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 lelang dilarang menjadi peserta lelang. Larangan tersebut juga diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pasal 15 huruf c. menetapkan Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan tugasnya dilarang membeli barang yang dilelang dihadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung.

Larangan bagi Pejabat Lelang untuk menjadi pembeli barang yang dilelang di hadapannya diatur lebih terperinci lagi di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I. Dalam Pasal 14 huruf c., Peraturan Menteri Keuangan tersebut ditetapkan bahwa bila ada indikasi Pejabat Lelang membeli barang yang dilelang di hadapannya, hal tersebut merupakan tindakan pelanggaran yang dapat menyebabkan seorang Pejabat Lelang dapat diusulkan untuk dibebastugaskan. Ditegaskan kembali dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b, bahwa apabila indikasi pelanggaran yang disebutkan dalam Pasal 14 huruf c., terbukti maka Pejabat Lelang tersebut dapat diusulkan untuk diberhentikan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, maka secara tegas dinyatakan bahwa seorang

Pejabat Lelang tidak diperbolehkan untuk membeli barang yang dilelang di hadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung.

Hal ini menarik untuk dicermati dan diteliti lebih jauh, sebab terjadi konflik norma antara Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) yang ditindaklanjuti dengan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II yang merupakan peraturan pelaksana dari Peraturan Lelang dan Instruksi Lelang tersebut di atas. Konflik norma tersebut terutama dalam hal pengaturan mengenai kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya, Sebab Peraturan Menteri Keuangan tersebut dalam pembentukannya masih berdasarkan pada ketentuan Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) serta Instruksi lelang (*Vendu Instructie*) yang meskipun ketentuan dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* tersebut merupakan produk peraturan zaman kolonial tetapi sampai sekarang belum dicabut dan dinyatakan masih berlaku. Hal tersebut didasarkan pada pasal I Aturan Peralihan Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 perubahan keempat. Dalam Pasal I Aturan Peralihan tersebut ditetapkan:

"Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini."

Berdasarkan ketentuan tersebut maka *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* masih merupakan peraturan yang menjadi dasar dalam pembentukan peraturan-peraturan mengenai lelang di Indonesia.

Konflik norma dalam hal berwenang tidaknya Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya, juga menimbulkan pertanyaan lebih lanjut, mengenai bagaimanakah pelaksanaan pembelian barang bergerak oleh Pejabat Lelang dalam praktek, sehingga dapat terlihat

bagaimana hubungan antara *das sollen* dan *das sein* dalam hal kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya.

Dari pemaparan latar belakang masalah tersebut Penulis mengambil suatu kajian penelitian hukum mengenai “Tinjauan Yuridis Mengenai Kewenangan Pejabat Lelang Untuk Membeli Barang Bergerak Yang Dilelang di Hadapannya (Problematika Ketidakharmonisan Peraturan Perundangan di Bidang Lelang).”

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan pemaparan yang didasarkan pada beberapa kerangka teoritis di atas, maka penulis dapat menemukan beberapa permasalahan yang timbul, antara lain:

1. Bagaimana penyelesaian ketidakharmonisan pengaturan kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang yang dilelang di hadapannya dalam Pasal perundang-undangan di bidang lelang?
2. Sejauh mana Pejabat Lelang berwenang membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya?

1.3. Metode Penelitian

Penelitian tentang tinjauan yuridis mengenai wewenang pejabat lelang kelas I untuk membeli barang bergerak yang di lelang di hadapannya (problematika ketidakharmonisan peraturan perundangan di bidang lelang) ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada penelitian bahan hukum, baik bahan hukum sekunder maupun bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang dan pejabat lelang pada umumnya, maupun bahan sekunder berupa dokumen hukum maupun kajian terhadap literatur-literatur yang berkaitan dengan lelang dan Pejabat Lelang. Di dalam melangkapi data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, maka dilakukan pula penelitian lapangan karena sasaran

penelitian hukum di samping kaidah atau *das sollen* (penelitian hukum normatif) dapat berupa perilaku atau *das sein* (penelitian lapangan).

Wawancara pada metode penelitian yuridis normatif dapat dilakukan kepada informan dan nara sumber. Yang dimaksud dengan informan adalah orang yang mengetahui secara praktikal dan konseptual mengenai hal tertentu yang terkait dengan penelitian karena tugas/jabatan/kedudukan/fungsi. Sedangkan yang disebut sebagai narasumber adalah orang yang memiliki kualifikasi keahlian dan kemampuan akademik formal yang membidangi pengetahuan tertentu. Sehingga wawancara akan dilakukan kepada salah satu Pejabat Lelang yang merupakan salah satu pelaku yang berwenang dengan penjualan hak tanggungan tersebut

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat deskriptif analitis. Bersifat deskriptif karena hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai fakta-fakta yang berkaitan dengan tinjauan yuridis mengenai hak pejabat lelang kelas I untuk membeli barang bergerak yang di lelang di hadapannya beserta aspek hukumnya. Penelitian ini bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.⁶

Bersifat analitis karena hasil dari penelitian ini dilakukan analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan mengenai tinjauan yuridis mengenai hak pejabat lelang kelas I untuk membeli barang bergerak yang di lelang di hadapannya, kemudian untuk menentukan apakah perlu diadakan penyempurnaan terhadap peraturan lelang (*Vendu Reglement*) serta instruksi lelang (*Vendu Instructie*) serta Peraturan Menteri Keuangan yang merupakan tindak lanjut dari peraturan perundang-undangan tersebut di atas, terutama dalam hal mengenai kewenangan pejabat lelang untuk membeli barang bergerak.

⁶ Sri Mamudji, et al., Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

Sebagaimana telah disebutkan bahwa pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, maka selanjutnya akan diuraikan mengenai cara yang akan digunakan dalam penelitian ini.

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mencari, mempelajari dan mengumpulkan bahan hukum sekunder yang berhubungan dengan objek penelitian, dengan bantuan literatur, perundang-undangan dan dokumen-dokumen yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar 1945.
- b. TAP MRP Nomor III/MPR/2000 Tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- d. Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad 1940:6*).
- e. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1903:85*).
- f. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang.
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- i. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- j. Keputusan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Sekunder adalah bahan yang menjelaskan bahan hukum primer terutama buku-buku hukum termasuk skripsi. Data sekunder merupakan data yang diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi. Pada penelitian yuridis normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) pengetahuan digolongkan sebagai data sekunder.⁷ Data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.⁸ Maka dalam kaitannya dengan studi dokumen-dokumen, penulis akan menggunakan bahan kepustakaan yaitu Tesis, disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum (termasuk media online), kesus-kamus hukum dan putusan pengadilan.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari:

- a. Kamus Umum Bahasa Indonesia
- b. Kamus Hukum Belanda Indonesia
- c. Kamus Inggris Indonesia

Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian kepustakaan, maka diperlukan studi dokumen yaitu mempelajari bahan-bahan hukum yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah suatu penulisan yang saling berhubungan antara bab dengan bab lainnya sehingga menjadi satu rangkaian penulisan

⁷ Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, ed. 1, cet. 12, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), hal. 24.

⁸ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), hal. 5

yang dapat menjelaskan inti dari pengambilan judul dan tema penulisan terkait, maka dalam hal penulisan ini Penulis membagi ke dalam tiga bab.

Dalam bab 1 (satu) pendahuluan, Penulis memaparkan latar belakang permasalahan, perumusan masalah berupa pusat perhatian yang menjadi permasalahan penelitian, metode penelitian yang akan digunakan dan sistematika penelitian.

Pada bab 2 (dua) ini diuraikan tentang pembahasan dan analisa tentang butir-butir pokok permasalahan, landasan teori dan deskripsi mengenai kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak yang dilelang dihadapannya. Bab ini juga membahas analisis hukum mengenai bagaimana penyelesaian ketidakharmonisan pengaturan kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang yang dilelang di hadapannya dan analisis mengenai sejauh mana Pejabat Lelang berhak membeli barang yang dilelang di hadapannya.

Akhirnya dalam bab 3 (tiga) ini Penulis akan menyimpulkan hasil Penelitian yang telah dilakukan atas seluruh uraian dalam bab-bab sebelumnya serta memberikan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas untuk memperoleh solusi atas permasalahan tersebut.

BAB 2

TINJAUAN YURIDIS MENGENAI WEWENANG PEJABAT UNTUK MEMBELI BARANG YANG DILELANG DI HADAPANNYA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Lelang

2.1.1. Istilah dan Pengertian Lelang

Kamus Hukum menyebut “Vendu” yang artinya lelang(an). Istilah lelang dalam kamus Hukum “Veiling” yang artinya penjualan dimuka umum dengan perantara kantor lelang. Dalam bahasa Inggris kata lelang disebut dengan “auction”. Kata lelang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, dijelaskan sebagai “penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang”. “Veiling” diartikan sebagai:⁹

“Pelelangan dengan tawaran makin tinggi (*auctie*) atau secara turun menurun (*afslag*), pada waktu mana kepada semua calon pembeli diberi kesempatan untuk memperoleh barang atau barang-barang dimana persetujuan terjadi tidak dengan cara melakukan kontak individual. Pelelangan eksekusi benda-benda tidak bergerak dan kapal-kapal, dilakukan dalam sidang pengadilan, mula-mula dengan cara penawaran yang semakin meninggi (*opbod*). Kemudian secara menurun. Untuk barang bergerak yang dibeli di pasar atau pelelangan umum berlaku “bezit” sebagai title yang sempurna.”

Pengertian normatif lelang terdapat dalam *Vendu Reglement Staatsblad* 1908:189. Lelang disebut dengan istilah penjualan dimuka umum. Pasal 1 *Vend Reglement* memberikan pengertian bahwa:

“Penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan

⁹. Fockema Andreae, Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia, Penerjemah Saleh Adi Winata, dkk, (Bina Cipta, 1983).

atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan”.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan pengumpulan peminat.

Pengertian mengenai lelang juga diberikan oleh Polderman, seseorang sarjana yang pada tahun 1913 membuat disertasi dengan judul: “Het openbare aanbod” yang mengatakan bahwa:

“Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.”

Pendapat lain mengenai pengertian penjualan dimuka umum diberikan oleh Kepala Inspeksi Lelang bernama Roell, pada tahun 1932, yang menyatakan:

“Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun melalui perantara kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai disaat dimana kesempatan itu lenyap.”

Penjualan melalui lelang pada hakikatnya merupakan penjualan barang kepada orang banyak atau dimuka umum melalui mekanisme lelang pada dasarnya menghasilkan penjualan dengan harga yang tinggi dan wajar.

Dari istilah dan beberapa pengertian mengenai lelang yang telah disebutkan di atas dapat disimpulkan unsur-unsur lelang adalah:

- a. Lelang adalah suatu bentuk jual beli yang terbuka untuk umum
- b. Ada usaha pengumpulan peminat/pembeli melalui pengumuman

- c. Dilakukan dengan cara penawaran tertentu
- d. Lelang bertujuan untuk mendapatkan perjanjian yang paling menguntungkan bagi penjual
- e. Penjualan melalui lelang antara penjual dan pembeli melalui perantara yakni pejabat lelang.

Dari istilah-istilah dan pengertian mengenai lelang hampir tidak ada yang secara jelas menyebutkan peranan pejabat lelang sebagai pemimpin pelaksanaan lelang padahal lelang yang dilaksanakan tanpa adanya Pejabat lelang dinyatakan tidak sah. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1a. *Vendu Reglement* serta dipertegas pula di dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Penjualan secara lelang dianggap sebagai alternatif yang tepat, sebab penjualan barang secara lelang merupakan suatu sistem penjualan yang mematuhi rasa keadilan, keamanan, kecepatan dengan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Adil karena penjualan melalui lelang dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga langsung dapat dikontrol masyarakat. Aman, karena dilaksanakan oleh Pejabat umum yang ditunjuk untuk itu dan diangkat oleh Pemerintah. Cepat, karena adanya pengumuman melalui surat kabar dan pembayaran lelang yang dilakukan secara tunai. Harga wajar, tercermin dari adanya sistem penawaran yang bersaing dan transparan. Memberikan kepastian hukum, karena terhadap pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik.

2.1.2. Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang dan Pejabat Lelang

Peraturan mengenai pelaksanaan lelang di Indonesia masih didasarkan pada Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) yang merupakan peraturan zaman kolonial, tetapi peraturan pelaksanaannya terus mengalami perubahan seiring dengan perkembangan zaman dan keadaan masyarakat. Peraturan pelaksanaan dari peraturan

lelang (*Vendu Reglement*) berupa keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan. Dasar hukum pelaksanaan lelang yang berlaku di Indonesia saat ini antara lain adalah:

- a. Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad 1940:56*).
- b. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85*).
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Secara umum materi yang diatur dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* tidak banyak perbedaannya dengan materi yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perubahan yang terjadi adalah pengaturan dalam teknis pelaksanaan lelang mengenai permohonan lelang, uang jaminan lelang, penawaran lelang, kesalahan/ralat dalam pengumuman lelang dan mengenai penandatanganan lelang.

Pelaksanaan lelang di dalam prakteknya di lapangan diatur dalam Petunjuk Teknis dalam bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disebut DJKN. Petunjuk Teknis mengenai pelaksanaan lelang dan Pejabat Lelang yang berlaku saat ini adalah Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

2.1.3. Fungsi Lelang

Fungsi lelang juga dapat dibedakan menjadi dua fungsi yakni, fungsi privat dan fungsi publik, yaitu:

a. Fungsi privat :

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

b. Fungsi publik :

- 1) Mendukung penegakan hukum (*law enforcement*) dibidang hukum perdata, hukum pidana, hukum perpajakan dan lain-lain, yaitu sebagai bagian dari eksekusi suatu putusan.
- 2) Memberikan pelayanan penjualan dalam rangka pengamanan terhadap asset yang dimiliki/dikuasai oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaannya;
- 3) Mengumpulkan atau mengamankan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan biaya administrasi.¹⁰

2.1.4. Jenis-Jenis Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan mengenai 2 jenis lelang yakni lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.

a. Lelang Eksekusi

Sistem lelang eksekusi merupakan bagian dari hukum publik, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang disamakan sebagai putusan pengadilan.¹¹ Lelang eksekusi dilakukan dalam rangka membantu penegakan hukum.

¹⁰. S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, Hukum Lelang Negara di Indonesia, (Surabaya: CV. Dharma Muda, 2003).

¹¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 Pasal 1 ayat 4

Lelang eksekusi menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 pengertiannya adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan peraturan dalam perundang-undangan. Jenis-jenis lelang eksekusi adalah :

- 1) Lelang barang tidak dikuasai/dikuasai/dimiliki negara (Bea dan Cukai) adalah lelang terhadap barang-barang yang tidak dikuasai yang tidak diselesaikan oleh pemiliknya dalam jangka waktu 60 hari sejak disimpan di tempat penimbunan pebean. Dasar hukumnya adalah Pasal 66 ayat (1) UU Nomor 10 Tahun 1995 Tentang Kepabeanan.
- 2) Lelang Eksekusi pengadilan negeri
Adalah lelang yang dilaksanakan dalam rangka menjalankan keputusan hakim dalam perkara perdata dan penetapan Ketua Pengadilan Negeri.
- 3) Lelang Eksekusi PUPN
Adalah lelang terhadap barang-barang kekayaan penanggung hutang. Pelaksanaan lelang ini dilakukan oleh Ketua dengan mengeluarkan surat paksa yang dapat dijalankan secara penitaan dan pelelangan dan secara penyanderaan terhadap barang-barang kekayaan penanggung hutang. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, yaitu pada bagian III, Pasal 10 ayat (3).
- 4) Lelang Eksekusi Pajak
Adalah lelang terhadap barang-barang sitaan yang berasal dari penanggung hutang pajak. Dasar hukumnya adalah Pasal 25 ayat (1) UU Nomor 19 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 mengenai Penagihan Pajak dengan Surat Pajak.
- 5) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Adalah penjualan di muka umum benda-benda dalam kaitannya dengan pemberesan harta pailit. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 185 ayat (1) menetapkan bahwa semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

- 6) Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Adalah lelang terhadap obyek Hak Tanggungan yang berupa tanah berikot atau tidak berikot benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik dari debitur yang wanprestasi. Dasar hukumnya adalah Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- 7) Lelang Eksekusi Fidusia

Adalah penjualan melalui lelang terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia yang dilakukan apabila debitur atau pemberian fidusia cidera janji. Dasar hukumnya adalah UU Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 29 ayat (1) huruf b.

- 8) Lelang Barang Rampasan

Adalah lelang terhadap barang bukti yang berdasarkan putusan pengadilan dirampas untuk negara. Dasar hukumnya adalah Pasal 273 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

- 9) Lelang Barang Sitaan berdasarkan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Adalah lelang terhadap barang sitaan yang terdiri atas barang yang lekas rusak atau yang membahayakan, sehingga tidak mungkin untuk disimpan sampai diperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan tetap terhadap perkara yang bersangkutan atau jika biaya penyimpanan benda tersebut akan menjadi terlalu

tinggi. Dasar hukumnya adalah Pasal 45 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

10) Lelang BPPN

Adalah lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BPPN, yaitu hasil lelang dari benda-benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah.

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang non eksekusi adalah lelang yang dilaksanakan atas kuasa peraturan perundang-undangan atau atas *free will* (pilihan sukarela), dan dilangsungkan tanpa sengketa (tidak ada unsur penegakan hukum).

Lelang non eksekusi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 adalah Lelang Non Eksekusi dapat dibedakan menjadi:

1) Pasal 1 angka 5

Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan untuk dijual.

2) Pasal 1 angka 6

Lelang eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

2.1.5 Tahap-Tahap Pelaksanaan Lelang

Lelang dilakukan dalam tiga tahap yakni tahap persiapan lelang, tahap pelaksanaan lelang, tahap paska lelang. Dalam tahap persiapan lelang yang harus dilakukan adalah diajukannya permohonan untuk melaksanakan lelang oleh penjual yang bermaksud menjual barangnya secara lelang. Selanjutnya penjual harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk melakukan penjualan melalui pelelangan. Pengumuman lelang teknis pelaksanaannya dibedakan dalam hal pengumuman lelang eksekusi, pengumuman lelang non eksekusi, pengumuman lelang ulang,

pengumuman lelang eksekusi pajak yang semua pengumumannya diatur dengan teknis yang berbeda-beda. Namun secara umum pengumuman lelang sekurang-kurangnya memuat :

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, jam dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, dan jenis hak atas tanah, khusus barang bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
- g. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
- h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan lainnya dari tangan pertama dan Lelang Non eksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
- i. Cara penawaran lelang, dan;
- j. Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli.

Tahap pelaksanaan lelang meliputi penentuan nilai limit oleh penjual terhadap barang yang akan dilelang. Nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan oleh penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk mengesahkan pemegang lelang. Pelaksanaan lelang dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang dengan cara penawaran lelang yang telah ditetapkan oleh kantor lelang dengan memperhatikan usulan dari penjual. Penawaran lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement* menurut Roell ada 3 macam penawaran, yaitu: *bij opbod*, *bij afslag*, *bij openbare inschrijving*¹². Penawaran *bij opbod* adalah penawaran lelang dengan harga semakin meningkat. *Bij afslag* adalah penawaran harga yang semakin menurun. *Bij openbare scrijving* adalah penawaran dengan pendaftaran harga yang biasanya disebut *tender*, pengertiannya adalah

¹² Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang, Cet.1, (Bandung: PT. Eresco, 1987), hal: 155.

penawaran yang lazim dilakukan bila pemerintah akan melakukan penjualan/pembelian¹³.

Setelah pelaksanaan lelang, maka tahap terakhir adalah kegiatan yang meliputi pembuatan risalah lelang oleh Pejabat lelang. Risalah lelang ialah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Pada tahap ini dilaksanakan pula pembayaran dan penyetoran uang hasil lelang termasuk pembayaran bea lelang yang merupakan kewajiban penjual dan pembeli lelang serta kewajiban pembayaran lainnya. Hal terakhir dalam tahap pasca lelang dilakukan oleh Kantor lelang yakni pembukuan dan laporan yang terkait dengan pelaksanaan lelang.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Lelang

2.2.1 Pengertian Pejabat Lelang

Pejabat Lelang yang disebut dengan istilah *Actioneer, vendumeester* diterjemahkan menjadi Pejabat Lelang atau juga Juru Lelang, Tukang Lelang. Pengertian Pejabat Lelang atau juru lelang menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat lelang dalam *Vendu Instructie* yang merupakan peraturan pelaksanaan dari *Vendu Reglement* tidak memberikan pengertian mengenai Pejabat Lelang (yang dahulu masih menggunakan istilah Juru Lelang) secara khusus. Perubahan istilah Juru Lelang menjadi Pejabat Lelang dipengaruhi oleh sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka pada tahun delapan puluhan sebutan untuk Pejabat Umum “Juru Lelang” diganti dengan sebutan “Pejabat Lelang”.

¹³ *Ibid.* hal 157

Pengertian mengenai Pejabat lelang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, pada Pasal 1 angka 2 disebutkan Pejabat Lelang (*Vendumeester* sebagaimana dimaksud dalam *Vendu Reglement*) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.2.2 Penggolongan Pejabat Lelang

Pejabat Lelang dibedakan menjadi dua tingkat, yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. *Vendu Instructie* yang masih menyebut Pejabat lelang dengan istilah Juru Lelang membedakan Juru Lelang menjadi Juru Lelang Kelas I dan Juru Lelang Kelas II. *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* memakai istilah *Vendumeester* bukan Juru Lelang, istilah Juru Lelang itu terjemahan saja. Berdasarkan Pasal 7 disebutkan Juru Lelang Kelas I adalah Pejabat Pemerintah yang diangkat khusus untuk itu. Juru Lelang Kelas I juga merupakan penerima uang kas Negara, yang kepadanya ditugaskan sebagai Juru Lelang. Pengertian mengenai Juru Lelang Kelas I juga diatur dalam Pasal 27 yang menyebutkan bahwa Juru Lelang adalah kepala langsung dari Juru Tulis Lelang dan bila di kantor lelang ada pemegang buku, juga dari lain pegawai kantor lelang. Yang termasuk Juru Lelang Kelas II adalah Pejabat Negara, selain yang disebut dalam ayat (1) Pasal ini, yang menjabat pekerjaan, yang diangkat jabatan Juru Lelang serta orang-orang yang khusus diangkat untuk jabatan ini.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I mengenai pembagian Pejabat Lelang diatur dalam Pasal 3 dan 4. Pejabat Lelang dibedakan dalam dua tingkat yaitu: Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai Direktorat Jendral Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN yang diangkat untuk jabatan itu. Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang. Yang termasuk Pejabat Lelang Kelas II adalah orang-orang tertentu yang

diangkat untuk jabatan itu. Orang-orang tertentu tersebut berasal dari Notaris, Penilai atau Pensiunan Pegawai Negeri Sipil DJKN diutamakan yang pernah menajadi Pejabat lelang Kelas I.

Perbedaan yang tampak dari uraian di atas adalah Pejabat Lelang Kelas I merupakan Pegawai Negeri Sipil sedangkan Pejabat Lelang Kelas II bukanlah Pegawai Negeri Sipil melainkan orang-orang tertentu yang diangkat untuk jabatan itu. Perbedaan lainnya adalah dari tempat kedudukannya. Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan di KPKNL sedangkan Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau di balai lelang.

2.2.3 Tugas dan Fungsi Pejabat Lelang

Tugas dan fungsi Pejabat lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, dan mengenai pelaksanaannya secara teknis diatur dalam Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang petunjuk Teknis Pejabat Lelang.

Tugas Pejabat Lelang mempunyai tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan kegiatan setelah lelang. Tugas Pejabat Lelang secara lebih terperinci disebutkan dalam Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010, Pasal 6 Keputusan DJKN disebutkan tugas Pejabat Lelang, yakni :

- a. Dalam persiapan lelang Pejabat Lelang :
 - 1) Meminta dan menerima dokumen persyaratan lelang yang berkaitan dengan obyek lelang ;
 - 2) Meneliti kelengkapan dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang;
 - 3) 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 perundangan, obyek lelang, dan atau pengumuman lelang;
- 4) Membuat bagian Kepala Risalah Lelang; dan
 - 5) Mempersiapkan bagian Badan dan bagian Kaki Risalah Lelang.
- b. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang :
- 1) Membaca bagian Kepala Risalah Lelang;
 - 2) Memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib, aman, dan lancar;
 - 3) Mengatur ketetapan waktu;
 - 4) Bersikap tegas, komunikatif dan berwibawa;
 - 5) Menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana;
 - 6) Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban dan ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang;
 - 7) Mengesahkan Pembeli Lelang; dan
 - 8) Membuat bagian Badan Risalah Lelang.
- c. Dalam kegiatan setelah lelang Pejabat Lelang :
- 1) Membuat bagian Kaki Risalah Lelang;
 - 2) Menutup dan menandatangani Risalah Lelang;
 - 3) Pejabat Lelang Kelas I menyetorkan Uang Hasil Lelang yang diterima dari Pembeli ke Bendaharawan Penerima atau Rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
 - 4) 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 ke Kas Negara/Penjual.
 - 5) Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang menyetorkan Biaya Administrasi dan PPh (apabila ada) ke Kas Negara serta Hasil Bersih Lelang ke pemilik barang.

Untuk dapat melaksanakan tugas-tugasnya Pejabat lelang mempunyai fungsi sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I yakni sebagai:

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu Pejabat Lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang;
- b. Pemberi Informasi Lelang, yaitu Pejabat Lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang;
- c. Pemimpin Lelang, yaitu Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas dan berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang; dan
- d. Pejabat Umum, yaitu Pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang di wilayah Kerjanya.
- e. Juri atau Hakim. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang harus bertindak adil dan bijaksana untuk menyelesaikan persengketaan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan lelang.
- f. Saksi, sebagai Pejabat Umum, Pejabat lelang juga sebagai saksi untuk menjamin kepastian hukum dari masyarakat.
- g. Bendahara, dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang menerima, menyetorkan dan mempertanggungjawabkan uang hasil lelang.

Fungsi Pejabat Lelang yang disebutkan dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang pejabat Lelang Kelas I sudah terangkum dalam rincian tugas Pejabat Lelang yang dijabarkan dalam Pasal 6 Peraturan DJKN Nomor PER-03/KN/2010. Perbedaannya adalah dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan tersebut disebutkan bahwa salah satu fungsi Pejabat Lelang adalah sebagai Pejabat Umum.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Lelang

2.3.1 Pengaturan Pejabat Lelang

Menurut Pasal 1 Nomor 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, Pejabat Lelang kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib, dan Lelang Non eksekusi sukarela. Sedangkan Pasal 1 Nomor 16 menyatakan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang Non Eksekusi Sukarela.

Dalam *Vendu Reglement* pembagian mengenai Pejabat Lelang hanya ditentukan secara luas dalam Pasal, 3 yakni bahwa Juru Lelang dibedakan dalam dua tingkat. Pengaturan yang lebih terperinci mengenai Pejabat Lelang terdapat dalam *Vendu Instructie*, pada Pasal 7 disebutkan bahwa terdapat Juru Lelang Kelas I dan Juru Lelang Kelas II. Yang dimaksud dengan Juru Lelang Kelas I adalah Pejabat Pemerintah yang diangkat khusus untuk itu serta penerima uang kas Negara, yang kepadanya ditugaskan sebagai Juru Lelang. Pengaturan mengenai Juru Lelang Kelas I juga diatur tersendiri dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 31 dalam *Vendu Instructie*.

Pengaturan mengenai Pejabat Lelang kelas I juga terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, yang merupakan Peraturan Menteri Keuangan yang terbaru mengenai Pejabat Lelang. Dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut pada Pasal 1 angka 4 disebutkan bahwa Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai DJKN yang diangkat untuk jabatan itu. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I maka ditetapkanlah Tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang.

2.3.2 Syarat-Syarat Pengangkatan Pejabat Lelang

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, pada Pasal 3 ditentukan syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai Pejabat lelang Kelas I, yakni:

- a. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan dari dokter pemerintah;
- b. Berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (S1) diutamakan Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi Manajemen/Akuntansi, sarjana Penilai;
- c. Berpangkat serendah-rendahnya Penata Mudah (Golongan III/a);
- d. Lulus Pendidikan dan Latihan (diklat) Pejabat Lelang, Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, atau DPT III PPLN; dan
- e. Tidak pernah mendapat peringatan tertulis atau sedang menjalani hukuman disiplin yang dinyatakan dalam surat keterangan dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan.

Sedangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, ditentukan syarat-syarat untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, yakni:

- a. Sehat jasmani dan rohani;
- b. Berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (S1) diutamakan Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi Manajemen/Akuntansi;
- c. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana;
- d. Tidak pernah terkena sanksi administrasi berat dan memiliki integritas yang tinggi, khusus untuk Pensiunan Pegawai Negri Sipil (PNS) DJPLN/DJKN dengan pangkat/golongan terakhir paling rendah Penata (IIIc);
- e. Memiliki kantor Pejabat Lelang Kelas II paling kurang 36 m²;
- f. Tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk dalam daftar orang tercela (DOT);
- g. Lulus pendidikan dan pelatihan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan

Kementrian Keuangan, kecuali pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau menguasai tentang lelang;

- h. Telah mengikuti praktik kerja (magang), kecuali pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang menguasai tentang lelang, dan
- i. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Mengenai kelengkapan persyaratan yang harus dikumpulkan diatur secara lebih terperinci dalam Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang.

2.3.3 Pembeastugasan dan Pemberhentian Pejabat Lelang

Pejabat Lelang dibebastugaskan apabila ada indikasi melakukan pelanggaran berupa :

- a. Melayani permohonan lelang diluar kemampuannya;
- b. Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- c. Membeli barang yang dilelang dihadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung;
- d. Melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- e. Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat lelang;
- f. Menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang yang telah dilengkapi dokumen yang dipersyaratkan, dan atau;
- g. melibatkan keluarga sedarah, dalam garis lurus ke atas dan kebawah derajat pertama, suami/isteri serta saudara kandung Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.

Ketentuan mengenai hal tersebut terdapat dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I. Pejabat Lelang sudah dapat dibebastugaskan apabila sudah ada indikasi melakukan salah satu dari pelanggaran tersebut.

Ketentuan mengenai Pemberhentian Pejabat Lelang terdapat dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, yakni dalam hal Pejabat Lelang :

- a. Meninggal dunia;
- b. Mundur atas permintaannya sendiri;
- c. Pensiun dari Pegawai Negeri Sipil;
- d. Tidak mampu secara jasmani dan/atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatan Pejabat Lelang Kelas I secara terus menerus lebih dari 1 tahun dan atau;
- e. Berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dan telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas bulan).

Ketentuan mengenai Pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II secara keseluruhan sama dengan ketentuan yang diatur diatas, tetapi terdapat 1 perbedaan yaitu terdapat batas usia, apabila telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun.

2.4 Tinjauan Tentang Wewenang dan Wewenang Pejabat Lelang

2.4.1 Wewenang

Wewenang dalam arti yuridis adalah suatu kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menimbulkan akibat-akibat hukum¹⁴.

Philipus M. Hadjon, dalam tulisannya yang berjudul *Tentang Wewenang Pemerintahan (Bestuursbevoegheid)* yang dimuat di dalam

¹⁴ Indroharto, Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1991). hal: 68.

Majalah Hukum Pro Justitia, Membagi cara memperoleh wewenang atas dua cara utama yaitu :

- a. Atribusi;
- b. Delegasi dan juga terkadang mandat¹⁵.

Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Dari pengertian tersebut di atas tampak bahwa kewenangan yang didapat melalui atribusi adalah kewenangan asli, karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan (utamanya UUD 1945), dengan kata lain dengan atribusi berarti timbul kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan. *Delegasi* diartikan sebagai penyerahan wewenang untuk membuat besluit oleh pejabat pemerintahan (Pejabat Tata Usaha Negara) kepada pihak lain tersebut. Dengan kata penyerahan, ini berarti adanya perpindahan tanggungjawab dari yang memberi delegasi (*gelegans*) kepada yang menerima delegasi (delegetaris).

Suatu delegasi harus memenuhi syarat-syarat tertentu antara lain :

- a. Delegasi harus definitif, artinya delegans tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu ;
- b. Gelegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan lalai ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan ;
- c. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya hirarki ;
- d. Kewajiban memberi keterangan (penjelasan), artinya delegans berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut ;

¹⁵ Philipus Hadjon M, Fungsi Normatif Hukum Administras Dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih, (Pidato peresmian Jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1998). Hal: 91

- e. Peraturan kebijakan artinya delegans memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.¹⁶

Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan atas nama Pejabat Tata Usaha Negara yang memberi mandat¹⁷. Dari pengertian tersebut maka tampak bahwa tanggungjawab tidak berpindah mandataris, dengan kata lain tanggungjawab tetap berada di tangan pemberi mandat, hal ini dapat dilihat dari kata *atas nama*, dengan demikian semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandaritas adalah tanggungjawab si pemberi mandat. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang perbedaan antara delegasi dan mandat dapat dilihat pada bagan di bawah ini :

Hal	Mandat	Delegasi
a. Prosedur pelimpahan	Dalam hubungan rutin atasan bawahan : hal biasa kecuali dilarang secara tegas	Dari suatu organ pemerintahan kepada organ lain : dengan peraturan perundang-undangan
b. Tanggungjawab dan tanggung gugat	Tetap /pada pemberi mandate	Tanggungjawab dan tanggung gugat beralih kepada delegataris
c. Kemungkinan si pemberi menggunakan wewenangan itu lagi	Setiap saat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu	Tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.* hal 95.

		berpegangan pada asas “contraries actus”
--	--	---

Suwoto Mulyosudarmo, dalam bukunya yang berjudul *Peralihan Kekuasaan Kajian Teoritis dan Yuridis terhadap Pidato Nawaksara*, dalam bab III tentang Pembagian Tanggung Jawab, dinyatakan bahwa perolehan kekuasaan dibagi atas :

- a. Perolehan kekuasaan yang sifatnya atributif,
- b. Perolehan kekuasaan dengan cara atributif

Bersifat asli karena berasal dari keadaan yang belum ada menjadi ada, sedangkan kekuasaan yang sifatnya derivatif disebut sebagai pelimpahan kekuasaan, karena dari kekuasaan yang telah ada dialihkan kepada pihak lain. Perolehan kekuasaan yang sifatnya derivatif dapat berbentuk delegasi dan mandat. Pada pendelegasian kekuasaan delegearis melaksanakan kekuasaan atas nama sendiri dan dengan tanggung jawab sendiri, oleh karenanya disebut pelimpahan kekuasaan dan tanggung jawab¹⁸. Mandat berasal dari bahasa latin *mandatum* yang berasal dari kata mandat, *atum* yang artinya melimpahkan (*everdragen*), di dalam mandat, mandataris bertindak atas nama pemberi mandat, karena itu dia tidak memiliki tanggungjawab sendiri. Di samping itu dikemukakan juga apa yang disebut sub delegatie dan sub mandat.¹⁹ Pembagian lebih rinci lagi disampaikan oleh Indroharto, yaitu: atribusi, delegasi, mandat, sub delegasi, mandat kepada bukan bawahan, delegasi dan mandat wewenang legislatif.²⁰

Sebagai suatu konsep hukum publik, wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen, yaitu :

- a. Pengaruh
- b. Dasar hukum

¹⁸ Suwoto Mulyosudarmo, Peralihan Kekuasaan Kajian Teoritis dan Yuridis terhadap Pidato Nawaksara, (Jakarta: Gramedia, 1997), hal:42.

¹⁹ *Ibid.* hal. 49.

²⁰ Indroharto, Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1991). hal: 68.

c. Konformitas hukum

Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum. Komponen dasar hukum, ialah bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya dan komponen konformitas hukum mengandung makna adanya standar wewenang, yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Dimilikinya wewenang oleh organ pemerintahan bukan berarti dia dapat bertindak sekehendaknya, karena wewenang itu sendiri dibatasi oleh beberapa hal yaitu: materi, tempat dan waktu, pelanggaran terhadap batas-batas tersebut merupakan “tindakan melanggar wewenang” (*inbevoegdheid*).

Philipus M. Hadjon dengan mengutip pendapat Waline mengemukakan ada tiga bentuk *onbevoegdheid* yaitu: *onbevoegdheid ratione materie*; *onbevoegdheid ratio loci* dan *onbevoegdheid ratione temporis*.

Utrecht dalam bukunya yang berjudul Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia menyebutkan dengan istilah *tidak berkuasa ratione materiane*; *tidak berkuasa ratione loci* dan *tidak berkuasa ratione temporis*.²¹

2.4.2 Wewenang Pejabat Lelang

Kewenangan Pejabat Lelang dalam *Vendu Instructie*, tidak disebutkan secara terperinci dalam satu Pasal, namun dapat disimpulkan bahwa yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang adalah :

- a. Berwenang untuk dan atas nama Gubernur Jenderal mewakili Indonesia menerima piutang yang dijadikan jaminan pada pelelangan berupa hipotik atas barang tak bergerak, turut dalam pembuatan akta

²¹ E. Utrecht, Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia, Cet. 9, (Bandung: Universitas Padjajaran, 1960), hal. 87.

tentang hal itu, menandatangani dan selanjutnya melakukan semua hal yang bersangkutan yang diperlukan.

- b. Berwenang untuk dan atas nama Gubernur Jenderal mewakili Indonesia, untuk memberikan *consent* bentuk roya piutang yang diberikan dengan jaminan hipotik atas barang tak bergerak dalam pelelangan.
- c. Berwenang untuk dan atas nama Gubernur Jenderal mewakili Indonesia, menerima barang gadai sebagai jaminan.
- d. Berwenang untuk menghentikan pelelangan sementara waktu apabila hal itu dipandang perlu untuk kepentingan ketertiban.
- e. Berwenang menjadi pembeli barang-barang bergerak yang dilelangkan dihadapannya.

Kewenangan Pejabat Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 174/PMK.01/2010 diatur dalam Pasal 13, yakni :

- a. Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- b. Melihat barang yang akan dilelang;
- c. Menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib lelang.
- d. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu, apabila diperlukan dalam menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- e. Meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan
- f. Mengesahkan pembeli lelang dan/atau;
- g. Membatalkan pengesahan pembeli Lelang yang wanprestasi dengan membuat pernyataan pembatalan.

Terdapat perbedaan antara kewenangan Pejabat Lelang dalam *Vendu Instructie* dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.01/2010, terlihat dalam *Vendu Instructie*, kewenangan Pejabat Lelang terutama dalam hal mewakili Gubernur Jenderal untuk menerima jaminan yang

akan dipergunakan dalam pelelangan. Jadi Pejabat lelang kewenangannya merupakan kewenangan dari Gubernur Jenderal yang didelegasikan kepadanya. Serta dalam *Vendu Instructie* disebutkan bahwa Pejabat Lelang boleh membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya, hal tersebut tidak disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010. Sedangkan kewenangan Pejabat Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 merupakan kewenangan yang dimiliki sendiri oleh Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang di bawah pimpinannya dan bukan merupakan kewenangan yang didelegasikan dari Pejabat di atasnya.

2.5 Tinjauan Umum Tentang Pembeli Lelang

2.5.1 Pengertian Pembeli Lelang

Pengertian pembeli lelang atau siapa saja yang dapat menjadi pembeli lelang tidak disebutkan secara terperinci di dalam *Vendu Reglement*. Pengertian mengenai pembeli lelang terdapat pada Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditentukan yang dimaksud dengan pembeli dalam lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Pembeli lelang dapat bertindak untuk dirinya sendiri dan dapat pula bertindak selaku kuasa, apabila pembeli lelang bertindak untuk orang lain atau badan dalam Pasal 68 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 ditentukan bahwa pembeli lelang tersebut harus disertai dengan surat kuasa. Penjelasan lebih lanjut terdapat dalam Pasal 17 Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, ditentukan bahwa sebelum pelaksanaan lelang, peserta lelang dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk mengikuti lelang/mengajukan penawaran lelang dengan bukti Surat Kuasa yang bermaterai cukup dengan dilampiri fotocopy Kartu

Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa. Meskipun demikian ada pembatasannya yakni penerima kuasa tidak diperbolehkan menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama. Bank sebagai suatu badan juga dapat dianggap sebagai pembeli. Hal tersebut terjadi sebab Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan menyatakan bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Apabila jangka waktu tersebut telah terlampaui maka bank dianggap sebagai pembeli. Hal tersebut diatur dalam Pasal 70 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Tentang siapa saja yang dapat menjadi peserta/pembeli lelang, yakni perorangan maupun Badan usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang, kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku seperti : Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, dan Pegawai DJKN, yang terkait dengan pelaksanaan lelang dilarang menjadi pembeli.

2.5.2 Hak-Hak dan Kewajiban Peserta/Pembeli Lelang

Hak-hak peserta/pembeli lelang dalam meliputi :

- a. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan/penjelasan tambahan.
- b. Melihat/meneliti barang yang akan dilelang.
- c. Meminta salinan Risalah Lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
- d. Meminta kembali yang jaminan lelang/kelebihan uang jaminan.
- e. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumen apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.

Kewajiban pembeli lelang terdapat dalam Pasal 71 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, yakni pembeli lelang mempunyai

kewajiban atas pembayaran harga lelang, Bea Lelang dan pungutan lain yang diatur berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Penjelasan mengenai kewajiban peserta/pembeli lelang yang terdiri dari :

- a. Menyetor uang jaminan lelang kepada KPKNL Kelas II apabila diisyaratkan untuk itu.
- b. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
- c. Mengisi surat penawaran di atas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan (dalam hal penawaran lelang secara tertutup/tertulis)
- d. Membayar Pokok Lelang dan Bea Lelang secara tunai dalam hal menjadi pemenang/pembeli lelang.
- e. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang.

Peserta lelang yang sudah ditetapkan sebagai pembeli lelang apabila tidak memenuhi kewajibannya maka akan dikenakan sanksi. Sanksi tersebut ditegaskan dalam Pasal 41 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 yakni tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

2.6 Pengertian dan Penggolongan Benda

2.6.1 Pengertian Benda

Pengertian benda menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah barang selain itu diartikan pula sebagai segala sesuatu yang berwujud atau berjasad (bukan roh).²²

Pengertian benda menurut Sri Soedewi adalah barang berwujud yang dapat ditangkap oleh panca indera tapi barang tidak berwujud termasuk benda juga. Sedangkan pengertian benda secara yuridis adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek *eigendom* (hak milik). Pengertian benda menurut hukum terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²². W.J.S., Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), hal. 117.

Pasal 499, disebutkan kebendaan yaitu tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.²³

Subekti mengemukakan bahwa pengertian yang paling luas dari perkataan “benda” (*zaak*) ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang. Dalam Kamus Istilah Hukum Kata *zaak* diartikan dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan obyek hak: barang-barang dan hak, setiap obyek hak: kadang-kadang hanya benda berwujud, barang-barang, tapi hanya sepanjang dapat dikuasai oleh manusia dan mempunyai harga/nilai.

2.6.2 Penggolongan Benda

Utrecht dalam bukunya *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, menyebutkan bahwa menurut hukum eropa yang berlaku di negara kita, benda dibagi menjadi 2 (dua) macam : 1) benda berwujud dan benda tidak berwujud; 2) benda materiil atau tidak materiil. Pada KUHPerdara Pasal 504 benda dibagi menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak.²⁴

Menurut Vollmar, pembedaan/penggolongan benda dapat dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu:

- a. Menurut hukum benda dibedakan berdasarkan ketentuan Pasal 503, 504 dan 505 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembagian benda yang ditentukan dalam Pasal-Pasal tersebut meliputi :
 - 1) Benda bergerak dan benda tidak bergerak (Pasal 504 KUHPerdara)
 - 2) Benda dapat dipakai habis dan benda tidak dapat dipakai habis (Pasal 505 KUHPerdara)
 - 3) Benda bertubuh dan benda tidak bertubuh (Pasal 503 KUHPerdara)
- b. Pembagian benda yang tidak disebutkan dalam undang-undang, terdiri atas:
 - 1) Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti

²³. Sri Dewi, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Cet. 4, (Yogyakarta: Librty ,1981) hal. 13.

²⁴. E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cet. 9, (Jakarta: Icti.1966). hal. 242.

- 2) Benda yang sudah ada dan benda yang masih akan datang. Benda yang masih akan datang dibedakan menjadi 3 (dua) yaitu absolut dan relatif.
- 3) Benda dalam perniagaan dan benda di luar perniagaan.
- 4) Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi²⁵.

Menurut sistem Hukum Perdata Barat sebagaimana diatur dalam KUHPerduta benda-benda dapat dibedakan menjadi beberapa kelompok, yaitu :

- a. Benda yang berwujud dan yang tidak berwujud
- b. Benda yang dalam perdagangan dan yang di luar perdagangan
- c. Benda yang dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis
- d. Benda yang sudah ada dan barang yang masih akan ada
- e. Benda yang bergerak dan tidak bergerak²⁶.

Pembagian benda dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)* menurut Moch. Isnaeni dapat dibedakan menjadi :

- a. Benda berwujud dan benda tidak berwujud ("*lichamelijke zaken – onlichamelijke zaken*", Pasal 504 BW);
- b. Benda bergerak dan benda tidak bergerak ("*roerende zaken – onroerende zaken*", Pasal 504 bw)
- c. Benda habis pakai dan benda tidak habis pakai ("*verbruikbare zaken onverbruikbare zaken*", Pasal 505 BW)
- d. Benda dalam perdagangan dan benda di luar perdagangan ("*zaken in de handel – zaken buiten de handel*", Pasal 1334 BW)
- e. Benda yang sudah ada dan benda yang masih akan ada ("*toekomstige zaken – tegenwoordige zaken*", Pasal 1334 BW)
- f. Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi ("*deelbare zaken – ondeelbare zaken*", Pasal 1163 BW)

²⁵. H.F.A Vollmar, Hukum Benda, disadur oleh Tarsito Chidir Ali, (Bandung, 1978), hal: 54-55.

²⁶ Sri Soedewi, Hukum Perdata: Hukum Benda, Cet. 4, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hal. 19.

- g. Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti (“*vervangbare zaken – onvervangbare zaken*”, Pasal 1694 BW)²⁷.

Dari pembagian-pembagian kelompok benda tersebut di atas, yang paling penting ialah pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak, sebab pembagian ini mempunyai akibat-akibat yang penting dalam hukum²⁸. Menurut Sri Soedewi bahwa akibat yang sangat penting dalam hukum dari pembagian tersebut berkaitan erat dengan empat hal yaitu *bezit*, penyerahan, kadaluarsa dan pembebanan²⁹.

Benda bergerak dan tak bergerak masih dibedakan lagi menjadi beberapa macam jenis. Benda tak bergerak dibedakan menjadi tiga macam :

- a. Benda tak bergerak karena sifatnya
Pada pokoknya adalah tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya.
- b. Benda tak bergerak karena ketentuan undang-undang.
Didasarkan pada Pasal 508 KUHPerdata, misalnya hak memungut hasil atas benda tak bergerak, hak memakai atas benda tak bergerak.
- c. Benda tak bergerak karena tujuan pemakaiannya
Ialah segala apa yang meskipun tidak sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah/bangunan dimaksudkan untuk mengikuti tanah/bangunan itu untuk jangka waktu yang lama, misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik.³⁰

Pembagian benda bergerak dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

- a. Benda bergerak karena sifatnya

²⁷ Moch. Isnaeni, Hipotik Pesawat Udara di Indonesia, (Surabaya: CV, Dharma Muda, 1996), hal 115.

²⁸ Soebekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet.14, (Jakarta: Internusa, 1992), hal. 61.

²⁹ Sri Soedewi, Hukum Perdata: Hukum Benda, Cet. 4, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hal.22.

³⁰ Surini Ahlan Sjarif, Intisari Hukum Benda Menurut Bugerlijk Wetboek, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984), hal. 9.

Ialah semua barang yang dapat dipindahkan dari tempat satu ke tempat lain, terkecuali barang dalam Pasal 507 KUHPerdara, contohnya meja, kursi.

b. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang

Adalah segala hak atau benda yang bergerak terkecuali hak kepemilikan yang oleh undang-undang disamakan dengan obyeknya. Dasar hukumnya adalah Pasal 511 KUHPerdara, misalnya hak memungut hasil (hasil yang dipungut dari benda bergerak)³¹.

Pitlo mengemukakan bahwa pembagian benda bergerak dan benda tak bergerak memang merupakan pembagian yang paling penting, namun dalam perkembangan ilmu pengetahuan di Nederland sekarang ini dikenal pembedaan benda atas nama dan benda tidak atas nama. Benda atas nama adalah benda yang terdaftar di dalam register dan disebutkan atas nama yang berhak. Benda-benda yang tidak bergerak terdaftar dalam register umum di kantor-kantor hipotik, sedangkan benda-benda bergerak hampir semuanya merupakan benda tidak atas nama³².

Drion mengemukakan bahwa di Nederland berkembang pendapat-pendapat modern yang cenderung untuk membedakan benda atas nama dan tidak atas nama, atau benda-benda terdaftar dan benda-benda tidak terdaftar dari pada pembedaan atas benda bergerak dan benda tak bergerak. Benda terdaftar ialah benda-benda yang pemindahan dan pembebanannya disyaratkan harus didaftarkan dalam register yang bersangkutan³³.

2.7 Asas Hukum

Asas hukum merupakan sebagian dari hidup kejiwaan kita. Dalam setiap asas hukum manusia melihat suatu cita-cita yang hendak dicapainya, sebab bukankah tujuan hukum itu adalah kesempurnaan masyarakat itu merupakan

³¹ E. Utrecht, Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia, Cet. 9, (Bandung: Universitas Padjajaran, 1960), hal. 242.

³² Sri Soedewi, Hukum Perdata: Hukum Benda, Cet. 4, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hal 21.

³³ *Ibid.* hal.21-22.

suatu cita-cita, sebaliknya kaidah hukum itu sifatnya historis. Dalam hubungan antara asas hukum dan kaedah hukum yang konkrit itulah terdapat sifat hukum.³⁴

Asas hukum itu dibagi menjadi dua : 1) asas hukum umum, yaitu yang berhubungan dengan seluruh bidang hukum; 2) asas hukum khusus, berfungsi dalam bidang yang lebih sempit seperti dalam bidang hukum perdata, pidana dan sebagainya yang sering merupakan penjabaran dari asas hukum umum.

2.7.1 Pengertian Asas Hukum

Mengenai pengertian asas hukum ada berbagai pendapat, diantaranya adalah pendapat Bellefroid, yang berpendapat bahwa “asas hukum umum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum. Asas hukum itu merupakan pengendapan hukum positif dalam suatu masyarakat”.³⁵

Pendapat lainnya dikemukakan oleh van Eikema Hommes, yang mengemukakan bahwa :

“Asas hukum itu tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, tetapi perlu dipandang sebagai dasar-dasar hukum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku. Pembentukan hukum praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut. Dapat dikatakan bahwa asas hukum ialah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif.”

Paul Scholten memberikan definisi asas hukum sebagai berikut : “pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang berkenaan dengannya ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya”.

³⁴ Soedikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hal. 35.

³⁵ *Ibid*, hal. 5.

Sudikno Mertokusumo memberikan pendapat bahwa asas hukum bukan merupakan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang menjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri umum yang terdapat dalam peraturan konkrit tersebut.

2.7.2 Sifat Asas Hukum

Asas hukum mempunyai beberapa sifat, yang secara umum akan diuraikan menjadi beberapa sifat yang utama, yaitu :

a. Bersifat abstrak

Sifat asas hukum adalah abstrak, yaitu tidak dituangkan dalam peraturan atau tidak dituangkan dalam suatu Pasal. Di samping itu juga tidak dapat langsung diterapkan pada peristiwanya sekalipun sudah dituangkan dalam bentuk Pasal. Jadi asas itu tidak dapat diterapkan dalam suatu peristiwa konkritnya.

b. Bersifat umum

Asas hukum itu bersifat umum, yang artinya tidak hanya berlaku untuk suatu peristiwa tertentu saja. Karena bersifat umum maka ada kemungkinan diadakan penyimpangan atau pengecualian terhadap asas hukum tersebut. Namun penyimpangan dan pengecualian itu yang menyebabkan ketentuan umumnya menjadi kuat dan sistem hukumnya menjadi luwes dan tidak kaku.

c. Bersifat dinamis

Asas hukum bersifat dinamis yakni mengikuti perkembangan kaedah yang berubah mengikuti perkembangan masyarakat yang dipengaruhi oleh tempat dan waktu. Perubahan mengikuti tempat dan waktu juga dikenal dengan istilah "*historisch bestimmt*".

d. Bersifat universal

Sifat asas hukum yang universal, dikemukakan oleh Scholten, yang menyatakan meskipun asas hukum bersifat dinamis, namun ada asas hukum yang berlaku kapan saja dan tidak terpengaruh oleh tempat dan waktu³⁶.

2.7.3 Fungsi Asas Hukum

Fungsi asas hukum pada umumnya adalah untuk penyatuan faktor riil (berakar dalam kenyataan masyarakat) dan ideal (berakar pada nilai-nilai yang dipilih sebagai pedoman oleh kehidupan bersama).³⁷

Pendapat mengenai fungsi asas dikemukakan diantaranya oleh Bruggink, yang menyatakan bahwa fungsi asas hukum itu adalah “merealisasikan ukuran nilai sebagai mungkin dalam kaidah-kaidah dari hukum positif dan penerapannya. Namun, mewujudkan ukuran nilai itu secara sepenuhnya sempurna dalam suatu sistem hukum positif adalah tidak mungkin”.

Klanderma berpendapat fungsi asas hukum dapat dibedakan menjadi fungsi di dalam hukum dan fungsi di dalam ilmu hukum. Fungsi asas hukum adalah hukum untuk melengkapi sistem hukum, yang artinya membuat sistem hukum menjadi luwes. Selain itu juga untuk memberi ikhtiar yang akan mempermudah dalam mempelajari ilmu hukum dan fungsi lainnya adalah bersifat mengesahkan atau memperkuat dan mempunyai pengaruh yang normatif dan mengikat para pihak. Sedangkan dalam ilmu hukum asas hukum bersifat mengatur dan eksplikatif (menjelaskan). Dalam kaitannya dengan kaidah perilaku, asas hukum adalah kaidah yang memuat ukuran (kriteria) nilai. Asas hukum itu berfungsi sebagai meta kaidah terhadap kaidah perilaku, karena menentukan interpretasi terhadap aturan hukum dan dengan itu wilayah penerapan aturan tersebut, tetapi asas hukum juga pedoman bagi perilaku, walaupun

³⁶ *Ibid hal.* 7-9.

³⁷ J.J.H. Bruggink, Refleksi Tentang Hukum. Alih Bahasa oleh Arief Sidharta, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999). Hal. 122-123.

dengan cara yang kurang langsung jika dibandingkan dengan kaidah perilaku.

Asas hukum dalam hubungannya dengan sistem hukum, asas hukum mengemban fungsi ganda, sebagai pondasi dari sistem hukum positif dan batu uji kritis terhadap sistem hukum positif. Menurut Paul Scholten, asas hukum merupakan pondasi dari sistem hukum sebab asas hukum berfungsi di dalam dan di belakang sistem hukum positif. Hal itu disebabkan karena asas hukum berisi ukuran nilai dan sebagai kaidah penilaian, asas hukum mewujudkan kaidah hukum tertinggi dari suatu sistem hukum. Asas hukum terlalu umum untuk dapat berperan sebagai pedoman dari perbuatan karena itu perlu di konkritisasi. Jika pengkonkritan sudah terjadi dan ditetapkan dalam aturan-aturan hukum positif dan putusan-putusan hakim, maka asas masih tetap memiliki sifat sebagai kaidah penilaian. Saat itulah fungsi asas hukum sebagai batu uji kritis naik ke permukaan, sebab ukuran nilai yang diberikan asas hukum itu sulit untuk diwujudkan secara sepenuhnya.

2.8. Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia

2.8.1 Pengertian Peraturan Perundang-Undangan

A. Hamid Attamimi dalam ceramah ilmiah dengan judul “Pendidikan Hukum dan Perundang-undangan yang disampaikan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jakarta pada tanggal 21 Juni 1988, mengatakan bahwa “kata ‘perundang-undangan’ (*wetgeving, Gesetzgebung*) dapat berarti kegiatan atau fungsi, yaitu perbuatan membentuk peraturan negara, baik pusat maupun daerah, dan dapat pula berarti hasil atau produk dari kegiatan atau fungsi tersebut....”³⁸.

Dalam bukunya *Ilmu Perundang-Undangan Dasar-Dasar dan Pembentukannya*, Maria Farida Indrati Soeprapto memberikan pengertian mengenai peraturan perundang-undangan yakni peraturan-peraturan yang

³⁸ CST, Kansil, dkk, Kemahiran Membuat Perundang-undangan, (Jakarta: Perca, 2003), hal 1.

dibentuk oleh Presiden dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, yaitu Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan lainnya yang dibentuk oleh lembaga-lembaga pemerintahan dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Pengertian normatif tentang peraturan perundang-undangan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang, pada Pasal 1 angka 2 disebutkan :

“Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum”

Dari pengertian tersebut dapat ditarik unsur-unsur peraturan perundang-undangan yaitu : **Peraturan tertulis, dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang, dan mengikat secara umum.**

Pengertian tersebut hampir sama dengan pengertian peraturan perundang-undangan yang diberikan oleh Maria Farida Indrati Soeprato, hanya saja tidak dijelaskan pengertian lembaga pemerintah yang dimaksud, apakah dilingkungan eksekutif saja atau termasuk juga lembaga pemerintah dalam arti luas (di luar lembaga eksekutif), dan juga tidak disebutkan unsur mengikat umum dari peraturan perundang-undangan tersebut.

2.8.2 Jenis-Jenis Peraturan Pada Masa Hindia Belanda

Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) dan Instruksi lelang (*Vendu Instructie*) dibentuk pada tahun 1908, karena itu pembahasan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada masa Hindia Belanda pada sub bab ini dibatasi pada masa tahun 1855 – 1926. Akibat perubahan *Grondwet* (Undang-Undang Dasar) Belanda, terjadi perubahan sistem pemerintahan Belanda untuk Indonesia, yakni Raja tidak lagi mutlak kekuasaannya tetapi harus diatur bersama dengan *De-Staten Generaal* atau

Parlemen belanda. Dalam *Grondwet* 1948 disebutkan bahwa Tata Pemerintahan di Indonesia harus diatur dengan *Wet* (Undang-Undang) yang menyebabkan lahirnya *Regerings Reglement* yang disingkat *R.R*, yang mulai berlaku sejak 1855 di dalam *R.R* disebutkan bahwa ada empat soal yang harus diatur dengan *Wet*, yakni 1) tentang pertanggungjawaban keuangan; 2) tentang mata uang; 3) tentang pertambangan; 4) tentang bank. Selain keempat hal tersebut di atas, Raja masih dapat mengatur soal-soal lainnya secara bebas³⁹.

Pada masa 1855-1926 peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia adalah *Koninklijk Besluit* atau *KB* (Keputusan Raja) yang dibuat oleh *Kroon* (Raja dan menteri-menteri) saja. Berlaku pula *Ordonnantie* (Undang-Undang di Hindia Belanda), itu dibuat oleh Gubernur Jenderal bersama-sama dengan *Raad van Nederlands Indie (R.v.I)*, Dewan pertimbangan Agung belanda. *Ordonnantie* dibuat oleh Gubernur Jenderal melalui dua jalan :

- a. Dengan pertolongan atau bantuan dari *Kroon* yang berupa izin atau pengesahan kemudian;
- b. Tanpa pertolongan dari *Kroon*, jadi Gubernur Jenderal membuat *Ordonnantie* hanya dengan advise atau nasehat *R.v.I* saja.

Sebelum 8 Maret Tahun 1942, peraturan-peraturan umum termuat dalam lembaran yang diterbitkan oleh Pemerintah Hindia Belanda, yang bernama “*Staatsblad*” beserta “*Bijblad*” nya. *Staatblad* pertama kali terbit tahun 1816.⁴⁰

Peraturan perundang-undangan zaman Hindia Belanda masih ada yang tetap berlaku di negara kita sampai saat ini. Peraturan perundang-undangan tersebut diantaranya :

- a. *Wet*

³⁹ *Ibid.* hal. 169-171.

⁴⁰ Kusumadi, Pudjosewojo, Pedoman Pembelajaran Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Aksara Baru, 1986), hal.27.

Wet merupakan suatu peraturan perundang-undangan yang dibentuk di negeri Belanda, oleh *Regering* dan *Staten Generaal* bersama-sama dengan nasihat dari *Raad van State*. *Wet* ini berlaku untuk wilayah Belanda dan Hindia Belanda. Beberapa *Wet* yang masih berlaku diantaranya adalah *Wetboek van Strafrecht* yang diterjemahkan menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, *Wetboek van Koophandel* yang diterjemahkan menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terjemahan-terjemahan tersebut masih berupa terjemahan oleh para ahli dan belum ada terjemahan resmi dari Pemerintah.

b. *Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)*

AMvB adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh *Kroon* (Raja) dan Menteri-menteri dengan mendapatkan nasihat dari *Raad van State*. Peraturan ini dibentuk di Belanda, tetapi diberlakukan untuk Negeri Belanda dan Hindia Belanda.

c. *Ordonnantie*

Ordonnantie adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh *Gouverneur Generaal* (Gubernur Jenderal) dan *Volksraad* (Dewan Rakyat), di Jakarta dan berlaku bagi wilayah Hindia Belanda. Bagi *Ordonnantie* yang masih berlaku di Indonesia kedudukannya setingkat dengan Undang-Undang.

d. *Regeringsverordening (Rv)*

Rv adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Hindia Belanda. Pembentukannya adalah *Gouverneur Generaal* (Gubernur Jenderal) di Jakarta. *Rv* merupakan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Hindia Belanda. Pembentukannya adalah *Gouverneur General* (Gubernur Jenderal) di Jakarta. *Rv* merupakan peraturan pelaksanaan dari *Wet*, *Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)*, dan

Ordonnantie. Rv kedudukannya setingkat dengan peraturan Pemerintah.⁴¹

2.8.3 *Stufenbau Theory* dan Teori *Die Stufenordnung Der Rechtsnormen*

Stufenbau theory atau dikenal juga dengan teori tangga merupakan teori jenjang norma yang dikemukakan oleh Hans Kelsen teorinya menyatakan :

“bahwa tertib hukum/legal order itu merupakan *a system of norms* yang berbentuk seperti tangga piramid. Pada tiap-tiap tangga terdapat kaidah-kaidah (*norms*) dan dipuncak piramid terdapat kaidah yang disebut kaidah dasar (*Grundnorm*). Di bawah kaidah dasar ini terdapat kaidah yang disebut Undang-Undang Dasar; di bawah Undang-Undang Dasar terdapat kaidah yang disebut peraturan, di bawah peraturan terdapat kaidah yang disebut ketetapan. Maka dasar berlakunya dan legalitas suatu kaidah terletak pada kaidah yang ada di atasnya”.

Istilah *norms* oleh Hans Kelsen diartikan sebagai *imperatief voorschrift*, yaitu peraturan hukum yang harus dituruti dan dilindungi oleh sanksi. *Norms* dibedakan lagi menjadi 2 (dua) yakni : 1) *generaal-norms* atau *abstrakte normen* yang dibentuk oleh badan legislative, yakni kaidah yang berlaku umum, mengikat umum, seperti kaidah dasar, Undang-Undang Dasar, Undang-Undang dan peraturan-peraturan; 2) *individual norms* atau *concrete normen* yang dibentuk oleh badan eksekutif, yaitu kaidah-kaidah yang berlaku khusus yang mengikat seseorang tertentu yang diketahui identitasnya.⁴²

Teori *die Stufenordnung der Rechtsnormen* dikemukakan oleh Hans Nawiasky yang merupakan murid dari Hans Kelsen. Teori ini merupakan pengembangan dari *Stufenbau theory*, Hans Nawiasky dalam bukunya *Allgemeine Rechtslehre* berpendapat bahwa selain norma itu berlapis-lapis dan berjenjang norma hukum dari suatu negara juga berkelompokkan

⁴¹. Maria Farida Indrati Soeprato, Ilmu Perundang-Undangan Dasar-Dasar dan Pembentukannya, Cet. 11, (Yogyakarta: Kanisius, 1998. Hal, 104-105.

⁴². Bachsan Mustafa. *Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Ramadja Karya. hal. 8.

norma-norma hukum suatu negara menjadi empat kelompok besar, yang terdiri atas :

Kelompok I : *Staatsfundamentalnorm* (Norma Fundamental Negara)

Kelompok II : *Staatsgrundgesetz* (Aturan Dasar/POkok negara)

Kelompok III : *Fornell Gezetz* (Undang-Undang formal)

Kelompok IV : *Verordnung & Autonome Satzsung* (Aturan pelaksana & aturan otonom).

Kelompok-kelompok norma hukum itu hampir selalu ada pada tata susunan norma hukum tiap-tiap negara walaupun istilah maupun jumlah norma hukum dalam tiap kelompoknya berbeda.⁴³

2.8.4 Tata Urutan Perundang-Undangan Republik Indonesia

Pada awalnya tata urutan peraturan perundang-undnagan Republik Indonesia ditetapkan dalam Ketetapan MPRS Nomor XX/MPRS/1996, Ketetapan tentang Memorandum Dewan Perwakilan rakyat Gotong Royong mengenai Sumber Tertib Hukum Republik Indonesia Dan Tata Urutan Perundangan Republik Indonesia. Adapun tata urutannya adalah sebagai berikut :⁴⁴

- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (Ketetapan MPR);
- c. Undang-Undang (UU);
- d. Peraturan Pemerintah sebagai Pengganti Undnng-Undang (PERPU);
- e. Peraturan Pemerintah (PP);
- f. Keputusan Presiden (KEPPRES);
- g. Peraturan-peraturan pelaksanaan lainnya seperti :

⁴³. Maria Farida Indrati Soeprapto, Ilmu Perundang-Undangan I, Cet.1, (Yogyakarta: Kanisius, 2007), Hal: 71.

⁴⁴. *Ibid*, Hal: 71.

- 1) Peraturan Menteri;
- 2) Instruksi Menteri;
- 3) Dan lain-lainnya.

Tata urutan peraturan perundang-undangan tersebut tidak dapat diubah kedudukannya sebab disusun berdasarkan tinggi rendahnya badan penyusun peraturan tersebut dan menunjukkan tinggi rendahnya tingkat kedudukan masing-masing peraturan negara tersebut, artinya peraturan yang lebih rendah isinya tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Ketetapan MPRS Nomor XX/MPRS/1966 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Ketetapan MPRS tersebut telah diganti dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor III/MPR/2000 Tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan. Pada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundangan ditetapkan jenis dan hierarki tata urutan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah :

- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia;
- c. Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu);
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota.

2.8.5 Analisis Mengenai Penyelesaian Ketidakharmonisan Pengaturan Kewenangan Pejabat Lelang Untuk Membeli Barang Yang Dilelang di Hadapannya Dalam Pasal Perundang-Undangan Dibidang Lelang.

Pada sub bab ini dibahas tentang problematika yuridis mengenai kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak dalam bidang lelang non eksekusi. Dari hasil telaah pustaka yang Penulis lakukan mengenai hal tersebut problematika yang timbul adalah adanya konflik norma tentang pengaturan Kewenangan Pejabat Lelang Kelas I untuk membeli barang bergerak dalam lelang non eksekusi. Konflik norma terjadi antara pengaturan mengenai hal tersebut dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, serta dalam Peraturan Menteri Peraturan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II yang merupakan peraturan pelaksanaan yang terbaru dalam bidang lelang. Ada perbedaan pengaturan mengenai kewenangan Pejabat Lelang Kelas I dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas. Pada *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* Pejabat Lelang mempunyai kewenangan untuk membeli barang bergerak yang dilelang dihadapannya, sedangkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II ditentukan dengan jelas bahwa Pejabat Lelang Kelas I tidak berwenang untuk membeli barang bergerak yang dilelang dihadapannya disertai dengan sanksi yang akan dijatuhkan apabila melanggar ketentuan yang telah ditetapkan. Hal tersebut menyebabkan timbul problematika yuridis mengenai kewenangan Pejabat Lelang, sebab kedudukan peraturan-peraturan tersebut tidak sejajar dan isinya bertentangan, namun meskipun isinya bertentangan dengan Surat Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur mengenai lelang dan Pejabat Lelang tersebut di atas masih tetap mendasar pada *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*.

Vendu Reglement dan *Vendu Instructie* meskipun merupakan produk hukum zaman kolonial tetap masih berlaku sebagai hukum positif di Indonesia berdasarkan pada Pasal I Aturan Peralihan Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 perubahan keempat. Dalam Pasal I Aturan Peralihan tersebut ditetapkan:

“Segala peraturan Perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.”

Berdasarkan uraian yang telah saya bahas, kedudukan *Vendu Reglement* adalah setingkat dengan Undang-Undang dan *Vendu Instructie* yang merupakan pelaksana dari *Vendu Reglement* kedudukannya setingkat dengan Peraturan Pemerintah. Kedudukan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* lebih tinggi dari Peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan. Meskipun dalam pembentukannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, dan Peraturan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang didasarkan pada *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dengan Peraturan Menteri Keuangan tersebut maka timbulah problematika hukum.

Problematika yuridis yang timbul dapat dipecahkan dengan dilandaskan pada 3 (tiga) hal. Tiga hal tersebut yang pertama adalah teori hukum, dalam hal ini adalah Stufenbau theory dari Hans Kelsen dan teori die Stufenordnung Rechtsnormen dari Hans Nawiasky, yang kedua adalah Asas Hukum yakni asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori, hal ketiga yang dapat kita gunakan adalah hukum positif yakni Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Stufenbau theory dari Hans Kelsen merupakan teori mengenai jenjang norma yang berbunyi:

“bahwa tertib hukum/ legal order itu merupakan a system of norms yang berbentuk seperti tangga piramid. Pada tiap-tiap tangga terdapat kaidah-

kaidah (norms) dan dipuncak piramid terdapat kaidah yang disebut Undang- Undang Dasar di bawah Undang-Undang Dasar terdapat Kaidah yang disebut peraturan, di bawah Undang-undang Dasar terdapat Kaidah yang disebut ketetapan. Maka dasar berlakunya dan legalitas suatu kaidah yang terletak pada kaidah yang ada di atasnya”.

Stufenbau theory menjelaskan bahwa dasar berlaku dan legalitas norma yang kedudukannya lebih rendah didasarkan pada norma yang kedudukannya lebih tinggi. Hans Kelsen dalam bukunya yang berjudul Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Empiris-Deskriptif menjelaskan bahwa hukum mempunyai khas yakni dalam pembentukannya hukum mengatur sendiri pembentukannya. Norma hukum sampai derajat tertentu menentukan sendiri cara pembentukan dan isi dari norma hukum lain. Hal itu disebabkan suatu norma hukum dapat dikatakan valid apabila dibentuk sesuai dengan cara pembentukan yang ditentukan oleh norma hukum lainnya yang kedudukannya lebih tinggi dan norma hukum lainnya tersebut pembentukannya juga didasarkan pada norma hukum yang lebih tinggi lagi. “Hubungan antara norma yang mengatur pembentukan norma lain dengan norma yang lainnya dapat digambarkan dengan hubungan antara superordinasi dan subordinansi.

Hans Nawiasky mengembangkan Stufenbau theory dengan mengemukakan Teori die Stufenordnung der Rechtsnormen. Hans Nawiasky membagi norma-norma hukum suatu Negara ke dalam 4 kelompok besar, yakni:

1. Kelompok I : Staatsfundamentalnorm (Norma Fundamental Negara)
2. Kelompok II : Staatsgrundgesetz (Aturan Dasar/Pokok Negara)
3. Kelompok III : FormellGezets (Undang-undang Formal)
4. Kelompok IV : Verornung & Autonome Satzsung (Aturan Pelaksana & aturan otonom)⁴⁵.

⁴⁵. Maria Farida Indrati Soeprapto. Ilmu Perundang-Undangan Dasar-Dasar dan Pembentukannya. Cet. 11. Yogyakarta: Kanisius.1998. Hal. 27.

Teori yang dikemukakan oleh Hans Nawiasky ini karena merupakan pengembangan dari Stufenbau theory maka ada persamaan yang jelas yakni menunjukkan jenjang-jenjang dari norma hukum. Tiap kelompok norma yang berada di bawah tidak boleh bertentangan dengan norma yang ada di atasnya, sebab norma-norma hukum yang ada di atasnya merupakan dasar pembentukan dari norma hukum yang ada di bawahnya. Kelompok norma hukum yang dibuat oleh Hans Nawiasky menunjukkan bahwa aturan pelaksana berada dalam kelompok yang terakhir, yakni kelompok keempat yang berada di bawah kelompok Undang-undang formal. Dari pembagian kelompok tersebut terlihat bahwa aturan-aturan pelaksana harus didasarkan pada Undang-Undang yang ada di atasnya, yang merupakan dasar dari pembentukannya.

Berdasarkan Stufenbau theory dari Hans Kelsen dan teori die Stufenordnung der Rechtsnormen dari Hans Nawiasky maka suatu aturan pelaksana dari undang-undang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang menjadi dasar pembentukannya. Jika dikaitkan dengan problematika hukum antara *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dengan Peraturan Menteri Keuangan yang terkait dengan kewenangan Pejabat Lelang Kelas I untuk membeli barang bergerak yang dilelang dihadapannya maka seharusnya ketentuan yang ada dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut tidak boleh bertentangan dengan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang kedudukannya setingkat dengan Undang-undang.

Hal lain yang dapat dijadikan dasar untuk memecahkan problematika hukum di atas adalah asas hukum. Pengertian mengenai asas hukum telah diuraikan dalam sub-sub sebelumnya, dari berbagai pengertian mengenai asas hukum, penulis sependapat dengan pengertian yang diberikan oleh Sudikno Mertokusumo. Mengenai pengertian asas hukum, ia memberikan pendapat bahwa asas hukum bukan merupakan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum

yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri umum yang terdapat dalam peraturan konkrit tersebut.⁴⁶ Asas hukum akan menjadi latar belakang bagi pembentukan hukum positif, maka hukum positif yang terbentuk semestinya sesuai dengan asas hukum yang menjadi landasan bagi pembentuknya.

Pendapat dari beberapa sarjana mengenai fungsi asas hukum yang telah diuraikan sebelumnya. Dalam penulisan ini saya, menggunakan pendapat yang dikemukakan oleh J.J.H Bruggink, dengan argumentasi apabila dikaitkan dengan problematika yuridis mengenai jenjang norma hukum maka fungsi asas hukum yang dikemukakan oleh Bruggink dalam bukunya *Refleksi Tentang Hukum*, memberikan gambaran yang jelas mengenai fungsi asas hukum dalam tatanan norma hukum. Bruggink berpendapat asas hukum mempunyai fungsi sebagai meta kaidah terhadap kaidah perilaku, sebab menentukan interpretasi terhadap aturan hukum itu dan dengan itu wilayah penerapan aturan tersebut, walaupun dengan cara kurang langsung jika dibandingkan dengan kaidah perilaku.⁴⁷ Fungsi asas hukum yang dikemukakan oleh Bruggink menempatkan asas hukum di atas norma-norma hukum positif yang akan mengatur perilaku manusia. Hal itu berarti apabila dikaitkan dengan fungsinya sebagai meta kaidah dari kaidah perilaku maka, norma hukum yang berlaku harus berdasarkan kepada asas hukum yang menjadi dasar dari pembentukannya.

Asas hukum yang terkait dengan jenjang norma hukum dengan asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*. Asas hukum ini berarti bahwa peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Berdasarkan asas hukum tersebut maka dalam pembentukan norma hukum, norma hukum yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi, dengan kata lain norma hukum yang lebih tinggi

⁴⁶ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hal. 5-6.

⁴⁷ J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*. Alih Bahasa oleh Arief Sidharta, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999). Hal.123.

harus dijadikan dasar bagi pembentukan norma hukum yang lebih rendah. Sesuai dengan *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, maka Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, yang kedudukannya lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang kedudukannya lebih tinggi karena setingkat dengan Undang-undang.

Hal ketiga dapat dijadikan dasar bagi penyelesaian problematika yuridis tersebut di atas adalah menggunakan hukum positif yang berlaku, dalam hal ini adalah Undang-undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Pengertian Peraturan Perundang-undangan telah dijelaskan pada sub sebelumnya. Dari pengertian yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 unsur-unsur Peraturan Perundang-undangan adalah sebagai berikut:

1. Peraturan tertulis
2. Dibentuk oleh Lembaga Negara atau Pejabat yang berwenang
3. Mengikat secara umum

Pada Undang-undang Nomor 12 tahun 2011 diatur juga mengenai hierarki Peraturan Perundang-Undangan, yang diatur pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
3. Peraturan Pemerintah
4. Peraturan Presiden
5. Peraturan daerah

Peraturan Perundang-undangan selain yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) di atas diatur dalam Pasal 8 ayat (1). Peraturan Perundang-Undangan

lainnya secara lebih rinci terdapat pada penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011, yang berbunyi:

“Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.”

Penjelasan Pasal 8 ayat (1) menyebutkan Peraturan Menteri termasuk dalam Peraturan Perundang-undangan lainnya. Sebelum Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 ditetapkan, figur hukum Peraturan Menteri substansinya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Peraturan; yang biasa digunakan untuk menyebutkan Peraturan Menteri yang bersifat mengatur (*Regeling*).
2. Keputusan; penetapan yang sifatnya khusus, individual.

Peraturan Menteri dibentuk oleh Menteri-Menteri yang memegang suatu Departemen yakni Menteri Koordinator dan Menteri Negara yang hanya dapat membentuk Keputusan yang berlaku secara interen (tidak mengikat secara umum). Setelah Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 ditetapkan, terjadi pergeseran pengertian antara Peraturan dan Keputusan. Dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 istilah Peraturan termasuk dalam Peraturan Perundang-Undangannya sedangkan Keputusan termasuk dalam kategori regulasi yang merupakan penjabaran dari Peraturan. Istilah Keputusan identik dengan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini dikeluarkan oleh Menteri.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I merupakan Peraturan Menteri yang bersifat mengatur (*regeling*), sebab dalam kedua Peraturan Menteri Keuangan tersebut diatur mengenai hal-hal yang bersifat umum dalam

kaitannya dengan pelaksanaan lelang dan Pejabat Lelang. Peraturan Menteri Keuangan tersebut dibuat sebelum ditetapkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011, maka meskipun bersifat mengatur (*regeling*) tetapi masih mempergunakan isi Keputusan. Berdasarkan materi yang terdapat didalamnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat dikategorikan sebagai Peraturan Menteri, yang sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 termasuk ke dalam Peraturan Perundang-Undangan lainnya.

Pembahasan Mengenai Problematika yuridis adanya konflik norma mengenai kewenangan Pejabat Lelang Kelas I untuk membeli barang bergerak antara ketentuan dalam *Vendu Reglement* serta peraturan pelaksanaannya yakni *Vendu Instructie* dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Tentang Pejabat Lelang Kelas tentang Pejabat Lelang yang didasarkan pada 3 (tiga) hal yakni:

1. Stufenbau theory dari Hans Kelsen dan teori die Stufenordnung der Rechtsnormen dari Hans Nawiasky;
2. Asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori;
3. Huhum Positif yang berlaku saat ini yakni, Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Ketiga hal yang dijadikan dasar pembahasan problematika yuridis secara garis besar memberikan pedoman bahwa suatu peraturan yang kedudukannya lebih rendah harus didasarkan peraturan yang lebih tinggi, yang merupakan dasar pembentukannya. Hal itu berarti peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dan kekuatan berlakunya suatu peraturan apabila telah sesuai dengan peraturan yang ada di atasnya atau dengan kata lain tidak bertentangan dengan peraturan yang menjadi dasar pembentukannya, apabila hal tersebut tidak dapat dipenuhi

maka Peraturan Perundang-undangan tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kedudukannya lebih rendah dari *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, sebab Peraturan Menteri Keuangan tersebut merupakan Peraturan pelaksana dari *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, dan dalam pembentukannya kedua Peraturan Menteri Keuangan tersebut berdasarkan pada *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*. Sesuai dengan pembahasan mengenai konflik norma tersebut di atas, maka Peraturan Menteri Keuangan tersebut dapat dikatakan tidak mempunyai kekuatan yang berlaku, sebab secara substansi bertentangan dengan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang menjadi dasar pembentukannya.

Untuk menyelesaikan konflik norma tersebut agar terciptanya kesesuaian dalam norma hukum yang mengatur mengenai kewenangan Pejabat Lelang Kelas I untuk membeli barang bergerak yang dilelang dihadapannya, maka perlu diadakan perubahan terhadap salah satu norma hukum tersebut baik *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* maupun Peraturan Menteri Keuangan. Menurut pendapat Penulis yang sebaiknya diubah adalah *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, sebab kedua aturan tersebut merupakan peraturan zaman Hindia Belanda. Peraturan mengenai lelang terutama mengenai Pejabat Lelang sebaiknya dalam Undang-Undang yang telah disesuaikan dengan situasi, kondisi dan perkembangan zaman yang terjadi di bidang lelang di Indonesia sesuai dengan kepribadian dan kebudayaan bangsa Indonesia sehingga peraturan tersebut lebih mencerminkan rasa keadilan, masyarakat sehingga diharapkan keberlakuannya pun akan lebih efektif.

Perbedaan pengaturan mengenai kewenangan Pejabat Lelang Kelas I untuk membeli barang bergerak antara *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang merupakan peraturan zaman kolonial dengan Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan peraturan pelaksana di bidang lelang yang berlaku saat ini membuat penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan dilapangan kewenangan oleh Pejabat Lelang Kelas I dalam pembelian barang bergerak pada lelang non eksekusi dan lelang eksekusi.

2.8.6 Analisis Mengenai Kewenangan Pejabat Lelang Membeli Barang Bergerak Yang Dilelang di Hadapannya

Pada Sub bab ini akan dibahas mengenai pelaksanaan pembelian barang bergerak oleh Pejabat Lelang dalam lelang eksekusi maupun non eksekusi. Pembahasan ditekankan pada ada atau tidaknya pembelian barang bergerak oleh Pejabat Lelang yang dilelang di hadapannya serta alasannya, peraturan yang dijadikan dasar pelaksanaan lelang. Hal tersebut terkait adanya problematika yuridis antara *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II yang merupakan peraturan pelaksana dalam pelaksanaan lelang.

Dalam pembahasan ini, Penulis meneliti dengan mewawancarai Pejabat Lelang KPKNL Jakarta V. Pelaksanaan lelang pada Kantor Pelayanan Keuangan dan Lelang Negara (KPKNL) Jakarta V meliputi lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.

Berdasarkan wawancara terhadap Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V, *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* masih menjadi dasar pelaksanaan lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri

Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II serta Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang merupakan peraturan pelaksana yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan lelang. Peraturan pelaksana tersebut bertentangan dengan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* mengenai pembelian barang bergerak oleh Pejabat Lelang yang dilelang di hadapannya, namun di dalam prakteknya meskipun bertentangan namun semua peraturan tersebut masih dianggap peraturan yang menjadi dasar dari pelaksanaan lelang.

Kewenangan dari pejabat lelang untuk membeli barang bergerak dalam lelang yang dipimpinnya seperti yang diatur dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, berdasarkan wawancara kepada para Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V tidak pernah digunakan. Hal tersebut berarti bahwa para Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V tidak pernah melakukan pembelian barang bergerak dalam lelang yang dipimpinnya, meskipun hal tersebut diperbolehkan. Pembelian terhadap barang bergerak yang dilelang di hadapannya dalam lelang eksekusi maupun non eksekusi memang tidak pernah dilakukan oleh para Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V, namun pendapat mereka mengenai berwenang atau tidaknya Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak dalam lelang berbeda-beda.

Perbedaan Pendapat dikemukakan oleh Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V dapat dibedakan menjadi dua kelompok besar, yakni yang berpendapat bahwa Pejabat Lelang tidak berwenang untuk membeli barang bergerak dan pendapat yang lain menyatakan bahwa Pejabat Lelang berwenang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya. Kepala Bagian Umum Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara Etto Sunaryanto, menyatakan bahwa Pejabat Lelang tidak berwenang untuk membeli barang bergerak dalam lelang eksekusi ataupun lelang non eksekusi yang dipimpinnya, dimaksudkan untuk menjaga obyektifitas penjualan dalam

lelang. Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V, Mardanius Subagyo dan Agus Rodani mendasarkan ketidakwenangan tersebut pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 69 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pasal 14 huruf c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut dianggap sudah cukup untuk membatasi kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya. Terlepas dari Ketentuan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang memberikan kewenangan untuk melakukan hal tersebut, namun karena dalam praktek pelaksanaan lelang Peraturan Menteri Keuangan tersebut yang dijadikan dasar untuk pelaksanaannya dan adanya sanksi yang tegas dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut, maka isi ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditaati dan dipatuhi. Pendapat bahwa pejabat lelang berwenang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya, dikemukakan oleh Pejabat Lelang yang lain KPKNL Jakarta V, Gunardi, berpendapat didasarkan pada ketentuan dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang memperbolehkan hal tersebut dilakukan.

Pada Pasal 1469 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan pengecualian bagi Pejabat Umum untuk membeli barang bergerak yang dijual dihadapan mereka sekedar dilakukan demi kepentingan umum dan atas izin Presiden. Kepentingan umum belum memiliki pendefinisian secara jelas dengan pasti, menurut Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V kepentingan Umum tersebut dapat diartikan sebagai hal-hal yang menyangkut hajat hidup orang banyak. Di KPKNL Jakarta V meskipun ada pengecualian dalam Pasal 1469 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun belum pernah dilakukan pembelian barang bergerak oleh Pejabat Lelang dalam lelang eksekusi dan lelang non eksekusi demi kepentingan umum. Pejabat Lelang KPKNL Jakarta V, Mardanius Subagyo, berpendapat bahwa Pasal 1469 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan produk hukum zaman

Hindia Belanda dapat memberi kesempatan pada para Pejabat umum untuk melakukan penyelundupan hukum dengan mengatasnamakan kepentingan umum, guna mendapatkan sesuatu untuk kepentingan pribadinya.

Pembelian barang oleh Pejabat Lelang yang dilelang dihadapannya diperbolehkan hanya untuk barang bergerak. Menurut pendapat Pejabat Lelang, Yanuar Edi Purwoko, terhadap barang bergerak pun masih terdapat pembatasan. Barang bergerak yang dimaksudkan untuk mempermudah proses pergantian kepemilikan.

Penjualan barang melalui lelang dimaksudkan untuk mendapatkan harga tertinggi yang akan menguntungkan bagi penjual lelang. Apabila ada Pejabat Lelang yang ikut turut serta dalam proses pembelian barang bergerak yang dipimpinnya dalam proses lelang tersebut apakah akan merugikan para pembeli lelang lainnya? Jawaban atas pertanyaan tersebut oleh para Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V Kepala Seksi Pelayanan Lelang mengemukakan bahwa karena Pejabat Lelang mengetahui harga limit, mereka mempunyai akses langsung ke penjual, serta mempunyai kekuasaan untuk memutuskan dalam penentuan pemenang lelang, maka dengan turut sertanya Pejabat Lelang dalam pembelian barang yang dilelang tersebut kemungkinan akan dapat merugikan peserta lelang lainnya. Pejabat Lelang, Bambang Sulistyio mengungkapkan hal yang sama bahwa turut sertanya Pejabat Lelang dalam pembelian barang yang dilelang tersebut kemungkinan akan dapat merugikan peserta lelang lainnya. Pejabat Lelang, Yanuar Edi Purwoko mengungkapkan hal yang sama bahwa turut sertanya Pejabat Lelang untuk membeli barang dalam pelelangan yang dipimpinnya akan dapat merugikan peserta lelang lainnya. Menurut pendapatnya dari sisi kepatutan sebagai seorang Pejabat Lelang, Pejabat Lelang tidak akan mampu menjalankan fungsinya yang menurut peraturan tersebut adalah Pejabat Lelang harus independen. Hal lain yang menjadi alasan utama hal bahwa Pejabat Lelang tidak boleh turut serta sebagai pembeli dalam lelang yang dipimpinnya adalah karena filosofi Pejabat

Lelang adalah sebagai Hakim, Juri yang mengambil keputusan untuk menetapkan pembeli lelang dengan adil.

Pendapat yang berbeda dikemukakan oleh Gunardi menurut pendapatnya pembelian barang bergerak oleh Pejabat Lelang tidak akan merugikan Pembeli lelang lainnya sepanjang pelaksanaannya dilakukan secara transparan, kompetitif, aman, maka terhadap hal tersebut tidak akan ada masalah. Siapapun yang menawar dengan harga tertinggi berhak menjadi pemenang lelang. Sepanjang lelang tersebut dilaksanakan secara transparan dan terbuka untuk umum, karena penentuan pemenang lelang adalah penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit.

Perbedaan ketentuan mengenai wewenang atau tidaknya Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak yang dilelang dihadapannya, menurut pendapat sebagian Pejabat Lelang KPKNL Jakarta V, Pejabat Lelang dalam kedudukannya sebagai Pejabat Umum sebaiknya diberikan kewenangan sebagai pembeli lelang. Hal ini dimaksudkan untuk mengoptimalkan harga dan kompetensi yang sehat. Pada prinsipnya Lelang terbuka untuk umum dan diupayakan untuk mendapatkan peserta yang sebanyak-banyaknya guna tercapainya harga yang optimal. Untuk itu, diberikan kesempatan yang sama pada Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di bawah pimpinannya. Selain kedudukannya sebagai Pejabat Umum, adapula yang berpendapat bahwa bahkan dalam kedudukannya sebagai pribadi, Pejabat Lelang hendaknya diberi kesempatan untuk menjadi pembeli lelang dalam lelang yang dipimpinnya. Seyogyanya dapat membeli barang bergerak dalam jumlah yang terbatas sepanjang untuk memenuhi kebutuhannya dan bukan untuk keperluan bisnis. Hal tersebut perlu diatur lebih lanjut dengan mensinkronisasikan aturan Pasal 1469 KUHPerdara, *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dengan aturan pelaksanaannya, baik dalam bentuk Peraturan Menteri Keuangan, Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara. Apabila pembelian oleh Pejabat Lelang dalam kedudukannya sebagai pribadi agar

menunjuk kuasa untuk melakukan penawaran, yang mewakili Pejabat Lelang dalam proses pembelian dalam lelang.

Sebagian pejabat di KPKNL Jakarta V berpendapat bahwa sebaiknya Pejabat Lelang tidak diberi kewenangan untuk membeli barang bergerak dalam lelang yang dipimpinnya. Menurut Yanuar Edi Purwoko Sementara sebaiknya para Pejabat Lelang tidak diberi kewenangan untuk menjadi pembeli dalam lelang yang dilelang di hadapannya sebab melihat situasi saat ini, hal tersebut untuk menghindari kecurigaan masyarakat yang saat ini masih tinggi terhadap Korupsi yang dilakukan oleh Pejabat-Pejabat Pemerintahan dan dengan tidak diberikannya kewenangan tersebut diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap Pemerintah. Sebab Pejabat Lelang harus Independen agar dapat melaksanakan fungsinya sebagai Pejabat Lelang.

Problematika yuridis antara *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang memberikan kewenangan bagi Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak pada lelang yang dipimpinnya serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II yang tidak memberikan kewenangan tersebut pada Pejabat Lelang. Sebagaimana yang diuraikan dalam bab ini, bahwa kedudukan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* lebih tinggi dari Peraturan Menteri Keuangan, sehingga berdasarkan hierarki peraturan Pejabat Lelang mempunyai kewenangan untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya. Para Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V memberikan pendapat mengenai masih relevan atau tidaknya *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dijadikan dasar hukum bagi pelaksanaan lelang di Indonesia, terutama berkaitan dengan kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak dalam lelang eksekusi dan non eksekusi di bawah pimpinannya. Kepala KPKNL Jakarta V berpendapat *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* masih relevan untuk

dijadikan dasar hukum pelaksanaan lelang, namun semestinya *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dibuatkan aturan yang jelas dengan peraturan Pemerintah, terutama untuk menegaskan bahwa Pejabat Lelang boleh membeli barang bergerak khususnya kendaraan dan inventaris kantor. Pendapat yang berbeda dikemukakan oleh Pejabat Lelang KPKNL Jakarta V Mardanius Subagyo dan Agus Rodani, menurut mereka *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* sudah tidak relevan lagi sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia, sebab jika dikaitkan dengan kewenangan yang diberikan pada Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak dalam lelang yang dipimpinnya sebaiknya *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* tidak diberlakukan lagi untuk menghindari kecurigaan masyarakat terhadap korupsi yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintah.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan para Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V diperoleh informasi sebagai berikut:

1. Terdapat perbedaan pendapat di antara Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta V tentang boleh atau tidaknya Pejabat Lelang membeli barang bergerak dalam lelang eksekusi dan lelang non eksekusi yang dipimpinnya, ada yang menyatakan boleh dan ada pula pendapat yang berbeda, menyatakan tidak boleh;
2. Bahwa pembelian barang bergerak yang dilelang dihadapannya oleh Pejabat Lelang tidak pernah dilakukan dalam prakteknya di KPKNL Jakarta V;
3. Peraturan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* masih merupakan aturan hukum yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan lelang didalam praktek, bersama-sama dengan aturan pelaksanaannya yang berbentuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, serta Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara Nomor

PER03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, meskipun ada perbedaan substansi antara aturan pokok dan aturan pelaksanaannya tersebut.

Hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa di dalam prakteknya, pembelian barang bergerak yang dilelang di hadapannya oleh Pejabat Lelang tidak dilaksanakan, meskipun diperbolehkan oleh Undang-Undang. Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak dilaksanakannya Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) yang merupakan peraturan zaman kolonial karena dapat menimbulkan:

1. Conflict of interest,
2. Kesadaran masyarakat dalam hal keterbukaan sangat rendah; dan
3. Korupsi.

Terkait dalam Kewenangan Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya, jika dilihat dari segi profesi notaris, Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan yang lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dalam kewenangannya dalam membuat akta otentik dapat dilihat dari:

1. Akta yang dibuatnya,
2. Untuk siapa akta itu dibuat,
3. Tempat kedudukan,
4. Waktu.

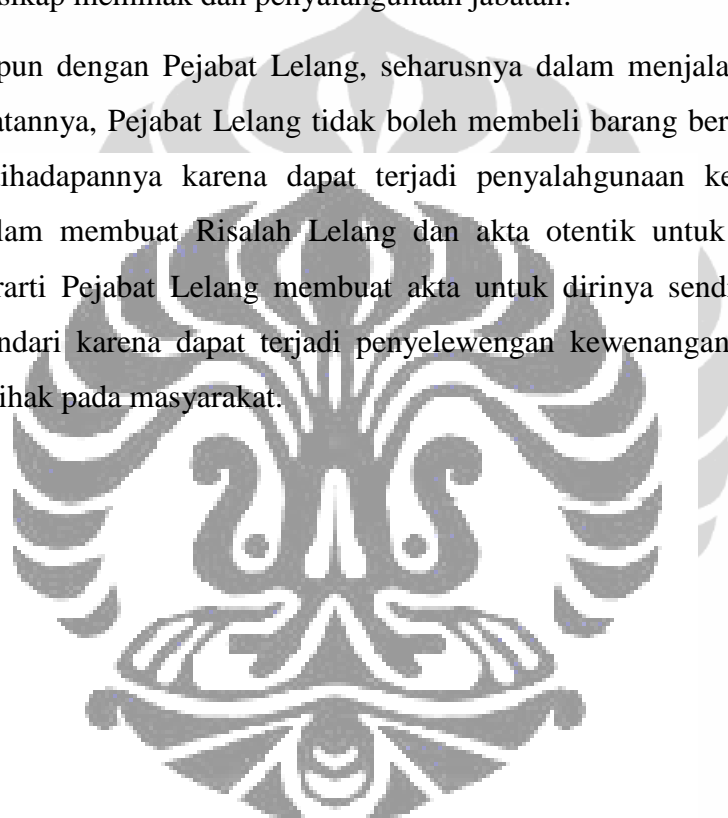
Dapat dilihat untuk siapa akta itu dibuat, dalam ketentuan UUJN pada Pasal 52 yang berbunyi:

“Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri/isteri/suami/atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ata ke atas tanpa

pembatasan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa”.

Peraturan di atas menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya, dibatasi dengan peraturan di atas. Maksud dan tujuannya dari ketentuan di atas bahwa dalam menjalankan tugasnya notaris harus bersikap netral, tidak boleh berpihak, maka ketentuan ini dibuat untuk mencegah terjadinya sikap memihak dan penyalahgunaan jabatan.

Begitupun dengan Pejabat Lelang, seharusnya dalam menjalankan tugas dalam jabatannya, Pejabat Lelang tidak boleh membeli barang bergerak yang dilelang dihadapannya karena dapat terjadi penyalahgunaan kewenangan. Sebab, dalam membuat Risalah Lelang dan akta otentik untuk pemenang lelang, berarti Pejabat Lelang membuat akta untuk dirinya sendiri. Hal ini harus dihindari karena dapat terjadi penyelewengan kewenangan dan sikap tidak memihak pada masyarakat.



BAB 3 PENUTUP

3.1 Simpulan.

1. Problematika yuridis antara *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dan aturan pelaksanaannya yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I terkait dengan Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II untuk membeli barang bergerak dalam lelang eksekusi dan non eksekusi yang dipimpinnya dapat disimpulkan bahwa karena kedudukan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* lebih tinggi dari pada Peraturan Menteri Keuangan maka secara yuridis Pejabat Lelang berwenang untuk membeli barang bergerak yang dilelang di hadapannya. Tetapi dilihat dalam praktek, ternyata tidak ada Pejabat Lelang yang melakukan pembelian barang bergerak yang dilelang di hadapannya. Dengan demikian ketentuan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* tersebut kurang efektif. Pejabat Lelang cenderung mematuhi Peraturan Menteri Keuangan. Mengingat hasil penelitian tersebut, Penulis berpendapat sebaiknya yang diubah adalah *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, sebab kedua aturan tersebut merupakan peraturan zaman Hindia Belanda. Peraturan mengenai lelang terutama mengenai Pejabat Lelang sebaiknya diatur dalam Undang-Undang yang telah disesuaikan dengan situasi, kondisi dan perkembangan zaman yang terjadi di bidang lelang di Indonesia sesuai dengan kepribadian dan kebudayaan bangsa Indonesia sehingga peraturan tersebut lebih mencerminkan rasa keadilan, masyarakat sehingga diharapkan keberlakuannya pun akan lebih efektif.

2. Pembelian barang bergerak oleh Pejabat Lelang yang dilelang dihadapannya, dalam prakteknya di KPKNL Jakarta V tidak pernah dilakukan, meskipun dimungkinkan oleh *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang kedudukannya lebih tinggi dari aturan pelaksanaannya yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II yang melarang Pejabat Lelang untuk membeli barang bergerak dalam lelang yang dipimpinnya. Hal ini berarti dapat disimpulkan pula, bahwa Pejabat Lelang KPKNL Jakarta V dalam pelaksanaan lelang lebih condong mempergunakan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

3.2 Saran

1. Sebaiknya segera ditetapkan Undang-Undang mengenai petunjuk pelaksanaan lelang yang sesuai dengan kondisi yang masih ada masa sekarang ini yaitu menggantikan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang mempergunakan produk zaman Hindia Belanda dengan Undang-Undang yang baru, sehingga diharapkan dapat memenuhi kebutuhan akan peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan lelang di Indonesia dan dapat menghilangkan konflik yuridis yang ada dalam peraturan pelaksana lelang di Indonesia.
2. Pejabat lelang sebaiknya tidak diberikan kewenangan untuk membeli barang bergerak dalam lelang yang dipimpinnya. Hal ini sesuai dengan filosofi dari Pejabat Lelang yang bertindak sebagai Hakim, Juri yang seyogyanya tidak terlibat dalam lelang yang dipimpinnya, untuk tidak

mengurangi kesempatan kepada Negara untuk membeli barang melalui lelang, maka di dalam Undang-Undang yang baru dalam ketentuan yang mengatur mengenai pembeli lelang, sebaiknya disebutkan secara tegas bahwa instansi pemerintah dapat menjadi pembeli lelang, terutama untuk mewakili kepentingan Negara untuk mendapatkan barang-barang bergerak yang berkualitas bagus dengan harga yang pantas dan dapat dipergunakan untuk kepentingan umum.



DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR BUKU

Bruggink. J.J.H. *Refleksi Tentang Hukum*. Alih Bahasa oleh Arif Sidharta. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1999.

Hadjon. Philipus. M. *Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Bersih*. Pidato Peresmian penerimaan Jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. 1983.

Indroharto. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1991.

Kansil. CST. Dkk. *Kemahiran Membuat Perundang-Undangan*. Jakarta: Perca. 2003.

Mamudji. Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Huku*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2005.

Mantayborbir. S dan Iman Jauhari. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa. 2003.

Mertokusumo. Sudikno. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty. 1996.

_____. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. edisi kelima. Yogyakarta: Liberty. 1998.

Mulyosudarmo. Suwoto. *Peralihan Kekuasaan Kajian Teoritis dan Yuridis Terhadap Pidato Nawaksara*. Jakarta: Gramedia. 1997.

Mustafa. Bachsan. *Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Ramadja Karya. 1985.

Pudjosewojo. Kusmadi. *Pedoman Pembelajaran Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Aksara Baru. 1986.

Puspa. Yan. Pramandya. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu. 1977.

- Sjarif. Surini Ahlan. *Intisari Hukum Benda Menurut Burgelijk Wetboek*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1984.
- Soedewi. Sri. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Cet.4. Yogyakarta: Liberty. 1981.
- Soekanto. Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: UI. Pres, 1986.
- Soekanto. Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1. Cet. 12. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2010.
- Soemitro. Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Edisi Kedua. Cet. 1. Bandung: PT. Eresco. 1987.
- Soeprapto. Maria Farida Indrati Soeprapto. *Ilmu Perundang-Undangan Dasar-Dasar dan Pembentukannya*. Cet. 11. Yogyakarta: Kanisius.1998.
- _____, Maria Farida Indrati. *Ilmu Perundang-Undangan I*. Cet.1. Yogyakarta: Kanisius. 2007.
- Subekti. R. dan R, Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Ed. Revisi. Cet. 28. Jakarta: PT Pradnya Paramita. 1996.
- Sianturi. Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju. 2008.
- Utrecht. E. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: Universitas Padjajaran.1960.
- _____. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Cetakan Kesembilan. Jakarta: Ichtiar. 1966.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Republik Indonesia 1945.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*. LN RI Tahun 2011 Nomor 83. TLN RI Nomor 5234.

_____. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. LN RI Tahun 2004 Nomor 117. TLN RI Nomor 4432.

_____. *Tentang Penjualan dan Pemindahtanganan Barang-Barang Yang Dimiliki atau Dikuasai Negara*. Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1970

Menteri Keuangan Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Nomor 93/PMK.06/2010.

_____. *Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Tentang Pejabat Lelang Kelas I*. Nomor 174/PMK.01/2010.

_____. *Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Tentang Pejabat Lelang Kelas II*. Nomor 175/PMK.01/2010

_____. *Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara*. Nomor 135/PMK.01/2006.

Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*).

_____. (*Vendu Instructie Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85*).

PERATURAN LELANG
PERATURAN PENJUALAN DI MUKA UMUM DI INDONESIA
(Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908)

(Dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3, pasal 1 Peraturan ini telah diganti dengan pasal 1, la, lb.)

Pasal 1. Untuk penerapan peraturan ini dari peraturan pelaksanaan yang telah dan akan ditetapkan berdasarkan peraturan ini, yang dimaksud dengan "penjualan umum" (openbare verkopen) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. (Vendu-regl. lb, 94.5.)

1a. Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.

Dengan peraturan pemerintah, penjualan umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang. (S. 1940-503; S. 1941-546.)

Barangsiapa berbuat bertentangan dengan ketentuan pasal ini, akan didenda sebanyak-banyaknya sepuluh ribu gulden; tindak pidananya dipandang sebagai pelanggaran.

Bila perbuatan termaksud dalam alinea yang lalu dilakukan oleh suatu badan hukum, maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap anggota-anggota pengurusnya yang ada di Indonesia, atau jika anggota-anggota itu tidak ada, terhadap wakil-wakil badan hukum itu di Indonesia.

Ketentuan alinea yang lalu berlaku juga terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil badan hukum lain.

1b. Cara menyelenggarakan pelelangan ditentukan oleh penjual. (Vendu-regl. 94.5.)

Mengenai barang-barang yang sudah dilelang tetapi belum ada penawaran harga yang disetujui, penjual dapat meminta agar cara pelelangannya diubah.

2. (s.d.u. dg. S. 1917-262; S.1940-56jo. S. 1941-3.) Lelang yang diadakan oleh orang yang dikuasakan oleh juru lelang, dianggap dilakukan oleh juru lelang sendiri.

3. (s.d.u. dg. S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Juru lelang terbagi atas dua kelas.

Orang-orang dari golongan jabatan mana yang termasuk masing-masing kelas, hal itu ditetapkan oleh pemerintah (Gubernur Jenderal).

Tempat kedudukan para juru lelang ditunjuk oleh Menteri Keuangan (Directeur van Financien), dernikian pula tempat-tempat yang juga dianggap sebagai tempat kedudukan para juru lelang, sejauh mengenai pelaksanaan daftar biaya termaksud dalam pasal 44 peraturan ini, Selanjutnya, harus ditentukan pula termasuk golongan manakah para pejabat termaksud dalam alinea kedua di atas, yaitu para juru lelang yang berkedudukan ditempat-tempat tersebut, di mana batas daerah masing-masing, dan para pejabat manakah yang ditugaskan untuk mengawasi setiap daerah tersebut.

4. (s.d.u. dg. S. 1940-537 jo. S. 1941-3.) Kecuali dalam hal yang ditetapkan pada alinea berikut, tagihan yang timbul dari penjualan yang dilakukan di hadapan juru lelang atas beban pembeli harus dibayar kepada pemerintah, yang wajib membayar hasil penjualan kepada penjual, dengan memperhatikan ketentuan pasal 34.

Jika penjual mengadakan ketentuan di antara syarat-syarat penjualan, bahwa pembayaran oleh para pembeli tidak akan dilakukan kepada pemerintah, maka pemerintah tidak wajib membayar hasil lelang kepada penjual. (Vendu-regl. 19 dst., 21, 25, 31, 34, 42.)

5. Barangsiapa ingin mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal ini kepada juru lelang, atau di tempat-tempat di mana ditempatkan pemegang buku, kepada pemegang buku, dengan memberitahukan pada hari atau hari-hari apa penjualan hendak diadakannya.

Permohonan-permohonan untuk itu harus ditulis dalam suatu daftar, yang dapat dilihat oleh orang-orang yang berkepentingan atas permintaan mereka.

Penjualan sedapat mungkin diadakan pada hari atau hari-hari yang diminta, dengan memperhatikan peraturan-peraturan khusus yang ditetapkan oleh pemerintah mengenai hal itu. Bila dalam suatu hari permohonan yang diajukan lebih banyak daripada yang dapat dilaksanakan, maka permohonan-permohonan untuk hari tersebut dilaksanakan menurut urutan waktu; penjualan eksekusi dan penjualan perabot rumah tangga (inboedel) orang yang akan pindah mempunyai hak didahulukan, jika permohonan untuk itu diajukan sekurang-kurangnya delapan hari sebelum hari yang dikehendaki.

(s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Urituk penjualan-penjualan selain penjualan harta kekayaan dan penjualan yang diadakan berdasarkan alinea kelima pasal 9, tak seorang pun dapat memperoleh lebih dari satu hari lelang atau penjualan dalam jangka waktu empat belas hari, jika karenanya penjualan yang lainnya harus diundurkan.

Jika suatu penjualan tidak dapat dilaksanakan pada hari yang diminta, maka hal itu harus diberitahukan secepat mungkin kepada pemohon.

(s.d.u. dg. S. 1935-453.) Semua persoalan yang timbul dalam menerapkan pasal ini dan pada umumnya pertanyaan mengenai penjualan manakah yang dipandang sebagai penjualan perabot rumah tangga orang-orang yang akan pindah atau sebagai penjualan harta orang-orang yang meninggal, diputuskan oleh pegawai kantor lelang negeri.

6. (s.d.u. dg. S. 1935-453.) Jika perlu, pengawas kantor lelang negeri boleh menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, usaha-usaha pertanahan di atas tanah sewa, kapal yang isinya dua puluh meter kubik atau lebih, dan efek (surat-surat berharga) pada suatu hari tertentu dalam satu minggu. (Vendu-regl. 204.)

Penjualan tidak boleh dilakukan pada hari Minggu dan hari besar.

7. Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.

8. (s.d.u. dg. S. 1910-467; S. 1912-583; S. 1935-453.) Pengawas kantor lelang negeri harus menentukan peraturan umum mengenai jam berapa penjualan harus dimulai, dan jam berapa penjualan dapat dihentikan oleh juru lelang.

Dari peraturan tersebut, atas permintaan dari pemohon dan dengan persetujuan pengawas kantor lelang negeri, dapat diadakan penyimpangan mengenai jam mulainya penjualan.

Jika penjualan dilanjutkan atas permintaan penjual sesudah dapat dihentikan oleh juru lelang atau kuasanya, maka mereka, sarna seperti dalam mengadakan lelang di waktu malam seperti yang disebut dalam alinea berikut, dapat meminta bayaran tambahan kepada penjual untuk diri sendiri dan untuk pegawai lelang bawahannya menurut tarif yang ditentukan oleh kepala pemerintah daerah (I), tanpa mengurangi ketentuan alinea terakhir dalam pasal ini Juru lelang dapat menagih pembayaran di muka, kecuali jika penjualnya adalah pemerintah. (Vendu-regl.44.)

Untuk barang-barang tersebut dalam pasal 6, buku-buku dan barang-barang kesenian atau ilmu lain, serta harta kekayaan, pengawas kantor lelang negeri dapat mengizinkan lelang pada malam hari, dengan pengertian, bahwa izin untuk itu dapat diberikan hanya jika hal itu tidak memberatkan juru lelang dan bawahannya, berhubung dengan pekerjaan yang harus mereka lakukan pada siang hari.

Pembayaran tambahan terrnaksud dalam pasal ini hanya diperhitungkan untuk penjualan lanjutan dan lelang malam yang diadakan di luar tempat kedudukan juru lelang atau tempat kediamannya.

9. Pengawas kantor lelang negeri harus menentukan tawaran paling rendah untuk pelelangan dengan harga meningkat dan tawaran paling tinggi untuk pelelangan dengan harga menurun.

Dalam hal penjualan dengan memasukkan tawaran dalam sampul tertutup, juru lelang atau kuasanya akan menentukan kapan harga penawaran harus dimasukkan kepadanya. Penawaran harga ditulis dalam bahasa Indonesia dengan huruf Latin dan berisi nama, nama kecil, pekerjaan dan tempat tinggal orang yang memasukkan tawaran tertulis; harga yang ditawarkan dibulatkan dalam rupiah dan sen, ditulis dengan huruf menurut kebiasaan dan ditandatangani oleh orang yang memasukkan tawaran.

Juru lelang atau kuasanya dapat menolak seseorang yang mengajukan lebih dari satu sampul penawaran untuk pelelangan yang sarna.

(s.d.u. dg. S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Jikajuru lelang atau kuasanya, sesuai dengan ketentuan alinea kedua pasal 1b, mengganti cara pelelangan dengan yang lain, maka batallah penawaran yang sudah diajukan mengenai barang-barang yang bersangkutan, tanpa mengurangi ketentuan alinea kelima dalam pasal ini.

(s.d.t. dg. S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Jika dalam syarat-syarat suatu penjualan termaksud dalam alinea pertama pasal 6 ditentukan bahwa pelelangan dengan penawaran menaik dalam satu bulan sesudah mulai akan diikuti oleh pelelangan dengan penawaran menurun, atau sebaliknya, maka penawaran atau persetujuan yang sudah dilakukan, sejauh belum diberikan sebelumnya atau dihentikan, tetap mengikat sampai selesai penjualan, asal urutan cara pelelangan dan saat pelelangan yang kedua disebut dalam syarat-syarat penjualan itu.

Barangsiapa telah memasukkan tawaran tertulis, tidak dapat lagi menarik diri.

10. (s.d.u. dg. S. 1935-453.) Untuk penjualan umum, upah lelang dihitung menurut ketentuan peraturan pemerintah. Di samping itu, diatur pula penjualan yang diminta tetapi tidak dilangsungkan

pada hari yang telah ditetapkan untuk itu, dalam hal mana pembatalan yang tidak pada waktunya menimbulkan kewajiban membayar ganti rugi. (S. 1935-454.)

11-17. *Dicabut dg. S. 1935-453.*

18. (*s.d.u. dg. S. 1934-27,511.*) Dari orang-orang miskin hanya dipungut uang miskin. (*s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.*) Tanpa mengurangi ketentuan alinea keempat pasal ini, jumlah uang miskin untuk penjualan barang-barang tersebut dalam alinea pertama pasal 6 adalah empat perseribu dari jumlah harga penjualan.

Untuk penjualan barang-barang bergerak lain daripada yang disebut dalam alinea kedua pasal ini, jumlah uang miskin adalah tujuh perseribu dari jumlah harga penjualan.

Jika barang-barang termaksud dalam alinea kedua dijual dalam satu bagian dengan barang-barang termaksud dalam alinea ketiga, maka untuk semuanya, uang miskin harus dibayar menurut ketentuan alinea ketiga.

19. (*s.d.u. dg. 8. 1934-27,511; S. 1935-453.*) Upah lelang, sejauh tidak ditentukan lain oleh peraturan pemerintah termaksud dalam pasal 10, dibayar oleh penjual. (*Vide Regelen vendusalaris pasal 1-4, 9, 10.*)

Uang miskin dibayar oleh pembeli, kecuali jika diperjanjikan bahwa harga pembelian tidak akan dibayar kepada pemerintah, dalam hal pengecualian ini uang miskin dibayar oleh penjual.

Jika atau sejauh upah lelang yang harus dibayar oleh penjual tidak dapat diperhitungkan dengan cara yang ditentukan dalam pasal 34, upah lelang, sebagaimana juga uang miskin yang harus dibayar oleh penjual, harus dibayar dalam delapan hari sesudah penjualan.

Jika tidak membayar dalam jangka waktu tersebut, penjual didenda seperti menurut ketentuan pasal 23. (*Vide Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. Kep. 476/MKII/7/1972 tanggal 3 Juli 1972, ayat (1).*)

20. (*s.d.u. dg. S. 1935-453.*) Penjualan dilakukan sebagai berikut:

1. untuk barang-barang bergerak yang tidak disebut dalam pasal 6, yang tidak dijual dengan contoh, atau atas permintaan pemerintah, atau dengan perjanjian, bahwa harga pembelian tidak dibayar kepada pemerintah, penjualan dilakukan di tempat barang-barang itu berada, kecuali bila pengawas kantor lelang negeri memutuskan lain;
2. untuk semua barang-barang lain, penjualan dilakukan di tempat yang diinginkan oleh penjual.

Rumah-rumah lelang pemerintah, dengan izin pengawas kantor lelang negeri, dapat digunakan untuk mengadakan penjualan.

Penjualan dengan contoh tidak boleh diadakan tanpa seizin pengawas kantor lelang negeri. Dalam penjualan seperti itu, contoh-contoh harus disegel dengan cap oleh kantor lelang, oleh penjual dan satu atau dua di antara para pembeli, dan jika mereka yang disebut terakhir menghendaki, contoh-contoh itu dapat disimpan di kantor lelang sampai dilakukan penyerahan.

(*s.d.u. dg. S. 1916-583; S. 1935-453.*) Barang-barang termaksud dalam pasal 6, dengan pengecualian efek-efek atas tunjuk, tak boleh dijual kecuali sesudah juru lelang yakin, bahwa penjual memang berhak menjualnya. Bukti-bukti tentang hak menjual ini harus disampaikan kepada juru lelang, dan sekurang-kurangnya tiga hari sebelum penjualan, harus diperlihatkan kepada peminat di kantor lelang. (S. 1916-517.)

(*s.d.u. dg. S. 1916-583.*) Efek atas tunjuk harus diserahkan pada waktu pelelangan; penjualan batal jika tidak dilakukan penyerahan pada waktu termaksud.

Ketentuan-ketentuan ketiga alinea yang lalu tidak berlaku jika diperjanjikan bahwa harga pembelian tidak akan dibayarkan kepada pemerintah.

(*s.d.t. dg. 8. 1912-583 jo. 8.1913-248; s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.*) Penjualan karena keputusan hakim berdasarkan pasal 197 Reglemen Indonesia, atau pasal 208 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura, mengenai barang-barang tidak bergerak yang disita, tidak dapat dilakukan kecuali jika kepada juru lelang diberikan bukti-bukti pengumuman penjualan, sekurang-kurangnya tiga hari sebelum hari penjualan, atau yakin dengan cara lain bahwa pengumuman telah dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang. (Vendu-regl. 37 alinea I a nomor 3° dan alinea kedelapan.)

21. Syarat-syarat penjualan ditentukan oleh penjual.

(*s.d.u. dg. 8. 1935-453.*) Perjanjian termaksud dalam alinea kedua pasal 4 hanya dapat dibuat dalam penjualan barang-barang tersebut dalam pasal 6 dan penjualan barang-barang dagangan dari tangan pertama seisin kayu. Perjanjian itu harus dibuat sedemikian rupa, sehingga sebelum penjualan, sudah ada kepastian, apakah penjualan itu dilakukan menurut ketentuan alinea pertama atau alinea kedua pasal 4.

Jika perjanjian tersebut tidak diadakan, maka berlaku ketentuan dua pasal berikut ini.

Ketentuan alinea yang lalu tidak berlaku untuk penjualan barang-barang pemerintah.

22. (s.d.u. dg. S. 1910-257; S. 1935-453.) Kecuali dalam hal termaksud dalam alinea pertama pasal 28, para pembeli harus membayar harga pembelian dan biaya yang menjadi beban mereka dalam waktu tiga bulan sesudah hari penjualan. Tetapi jika penjualan dilakukan dengan penangguhan pembayaran selama sepuluh hari hal ini hanya dapat diperjanjikan oleh penjual dalam penjualan barang dagangan dari tangan pertama seisin kayu atau dengan perjanjian pembayaran tunai, maka pembayaran harus dilakukan dalam jangka waktu yang diperjanjikan atau pada waktu penjualan.

(s.d.t. dg. S. 1916-583.) Tanpa memperhatikan ketentuan mengenai jangka waktu pembayaran dalam alinea pertama pasal ini, tagihan pemerintah terhadap pembeli dengan segera dapat dituntut:

- a. jika pembeli tidak membayar tunggakan dari satu utang lelang alan lebih pada teguran pertama yang ditujukan untuk itu;
- b. jika harta kekayaan atau barang-barang tidak bergerak kepunyaan pembeli dijual di muka umum, entah karena kehendaknya sendiri, atau karena keputusan hakim. (Vendu-regl. 232.)

Dalam penjualan barang gadai, pengawas kantor lelang negeri yang bersangkutan harus menentukan apakah akan dilakukan dengan pembayaran tunai atau tidak.

(s.d.u. dg. S. 1916-583; S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Apa yang harus dibayar oleh penjual sendiri sebagai pembeli barang-barang gadai, sedapat mungkin diperhitungkan dengan penghasilan yang diterimanya.

(s.d.u. dg. S. 1935-453.) Jika penjualan dilakukan di depan juru lelang kelas II atau di depan orang yang dikuasakan olehnya, barang-barang yang tidak termasuk harta kekayaan orang yang meninggalkan tempat atau meninggal dan tidak dijual untuk pemerintah, atas perintah pengadilan atau atas perintah atau dengan izin halai harta peninggalan, harus dijual dengan pembayaran tunai, kecuali bila pengawas kantor lelang negeri memberikan izin tertulis untuk memperjanjikan, bahwa penjualan akan dilakukan dengan kredit.

Pemerintah (Gubernur Jenderal) dapat menentukan bahwa di daerah atau bagian-bagian daerah tertentu penjualan barang-barang termaksud dalam alinea yang lalu harus dilakukan dengan pembayaran tunai, tanpa membedakan di hadapan siapa dilakukan penjualan tersebut, kecuali jika di sini pengawas kantor lelang negeri memberikan izin untuk memperjanjikan bahwa penjualan akan dilakukan dengan kredit.

Izin tertulis seperti yang dimaksud dalam dua alinea yang lalu dan permintaan untuk itu bebas dari meterai.

Pembayaran pada saat penjualan harus dilakukan kepada juru lelang atau kuasanya. Semua pembayaran lain juga harus dilakukan kepada juru lelang, kecuali jika pegawai lain ditunjuk untuk menerimanya.

23. (s.d.u. dg. S. 1929-491; S. 1930-354.) Jika tidak dilakukan pembayaran dalam jangka waktu yang ditentukan, debitur yang bersangkutan akan didenda 2 % dari apa yang harus dibayarnya, dan bila sesudah satu bulan utang itu belum juga dibayar, denda akan dinaikkan menjadi 5%.

(s.d.t. dg. S. 1916-583.) Dalam hal-hal termaksud pacta pasal 22 alinea kedua, denda mulai berlaku sesudah lampau jangka waktu pembayaran yang ditentukan dalam alinea pertama pasal tersebut.

Denda tidak dihitung lagi sejak hari meninggalnya debitur, hila harts peninggalannya diterima dengan hak istimewa untuk mengadakan pendaftaran harta kekayaan; juga denda tidak bertambah selama harta kekayaan debitur diurus oleh balai harta peninggalan.

24. Di atas hak istimewa seperti dirnaksud dalam pasal1 139 nornor 3° Kitab Undang-undang Hukurn Perdata, mengenai tagihan terhadap para pembeli, pemerintah mempunyai hak istimewa atas semua barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur dalam urutan tingkatan sesudah utang-utang yang dalam pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukurn Perdata diberi hak istimewa.

Hak istimewa ini hapus setelah lampau satu tahun sejak hari penjualan.

25. Kecuali dalam hal penjualan yang disertai perjanjian, bahwa pembayaran tidak akan dilakukan kepada pemerintah, apakah pembayaran secara kredit diizinkan atau tidak, itu diserahkan kepada kebijaksanaan juru lelang. Dalam pada itu, ia harus mengurus pembayaran kredit yang belum lunas, yang diizinkan olehjuru lelang sebelumnya, dan jika di tempat yang bersangkutan terdapat lebih dari seorangjuru lelang, ia juga harus mengurus pembayaran kredit-kredit yang diizinkan oleh rekan-rekan sekerjanya itu, seolah-olah kredit-kredit itu diizinkan sendiri. Setiap juru lelang bertanggungjawab atas pembayaran secara kredit yang diizinkan sendiri atau oleh kuasanya.

Pembayaran secara kredit, kecuali dalam keadaan yang ditentukan dalam pasal berikut, harus ditolak :

1. untuk mereka yang bekerja tetap sebagai pembeli barang-barang lelang;
2. untuk mereka yang belum membayar lunas utang lelangnya;

3. untuk mereka yang selama dua belas bulan terakhir perlu diberi tindakan khusus supaya membayar utang lelangnya.
(s.d.t. dg. S. 1929-147.) Juru lelang tidak berwenang untuk menizinkan kredit bagi dirinya sendiri, dan sejauh mengenai pelelangan di kantor lelang kelas 1, bagi pegawai kantor tersebut.

26. Kepada mereka yang menurut pendapat juru lelang tidak menunjukkan jaminan yang cukup untuk pelunasan utang, dan kepada orang-orang termaksud dalam pasal 25 alinea kedua, izin kredit biasa dapat diberikan jika juru lelang yakin bahwa mereka akan memenuhi kewajiban mereka.

Jaminan harus terdiri dari hipotek atas barang tidak bergerak, yang harganya tidak dibebani, sedikitnya sepertiga lebih dari jumlah kredit, atau jaminan satu orang atau lebih yang menurut pendapat juru sita adalah orang yang terpendang, di luar orang-orang termaksud dalam pasal 25. Setiap penjamin baru mengikatkan diri secara perorangan dengan melepaskan hak istimewa akan hasil penjualan, dan jika lebih dari seorang menyatakan diri sebagai penjamin, juga hak istimewa akan pembagian utang. Penjamin dapat ditentukan dengan akta khusus atau dengan lisan sewaktu penjualan dilakukan.

(s.d.u. dg. S. 1929-147.) Penjaminan dapat juga dilakukan dengan penyerahan buku tabungan pos sebagai gadai, asal saja jumlah tabungan tersebut paling tidak sama besar dengan jumlah kredit, atau surat-surat berharga atas tunjuk oleh atau berdasarkan peraturan pemerintah, yang nilainya harus melebihi jumlah kredit sekian persen menurut ketentuan peraturan pemerintah tersebut. (Vendu-instr. 13b, 13c; S. 1930-84.)

(s.d.u. dg. S. 1929-147.) Penggadaian buku tabungan pos harus segera diberitahukan oleh juru lelang kepada direktur tabungan pos.

27. Kepada siapa pun tidak akan diberikan kredit blangko yang lebih dari dua puluh lima gulden. Barangsiapa menginginkan kredit yang lebih besar, harus melalui cara yang ditentukan dalam pasal 26, yaitu mengadakan jaminan untuk seluruh kredit. Ketentuan dalam kedua alinea di atas tidak berlaku untuk penjualan hasil-hasil perusahaan pemerintah.

28. (s.d.u. dg. S. 1916-538.) Jika blangko kredit ditolak pacta seseorang yang kepadanya penjualan diizinkan, ia harus memberikan jaminan sesuai dengan ketentuan pasal 26 atau membayar pada waktu penjualan. (Vendu-regl. 221.)

Jika hal itu tidak dipenuhinya, maka tidak boleh turut menawar untuk selanjutnya, dan yang telah dilelangkan harus dilelang kembali.

Ia bertanggung jawab terhadap penjual atas kekurangan, jika tawaran yang terjadi pacta pelelangan yang kedua kurang dari tawaran pada pelelangan yang pertama.

29. Yang dianggap sebagai penawar tertinggi dalam penawaran tertulis adalah orang yang mernasukkan tawaran tertinggi yang diakui sah oleh juru lelang atau kuasanya, dan yang dianggap dapat diberi kredit oleh juru lelang atau kuasanya itu, atau jika tidak menghendaki kredit, yang mernbayar secara tunai atau mernberikan jaminan menurut ketentuan pasal 26.

30. Jika beberapa orang sama-sama mernasukkan penawaran tertinggi atau sama-sama menyetujui harga tertinggi, atau jika di antara tawaran-tawaran yang sah ada dua atau lebih yang sama-sama merupakan tawaran tertinggi, juru lelang atau kuasanya akan menentukan siapa penawar tertinggi.

31. Dalam penjualan yang mernuat perjanjian bahwa pembayaran harga pembelian tidak dilakukan pada pemerintah, pemberian atau penolakan kredit, penilaian jaminan para pembeli dan pengambilan keputusan termaksud dalam pasal.30, diserahkan kepada penjual.

32. (s.d.u. dg., S. 1935-453; S. 1940-56)jo. S. 1941-3.) Penjualan barang-barang termaksud dalam alinea pertama pasal 6, dilakukan sejauh dengan syarat, bahwa pembeli berhak menerangkan dengan akta notaris, untuk siapa ia mernbelinya. Keterangan semacam itu, agar dikuatkan oleh orang yang untuknya dilakukan pembelian, berakibat bahwa orang yang diberi keterangan itu dipandang sebagai pembeli, jika keterangan tersebut, dalam tiga bulan sejak hari diberikan, diperlihatkan kepada dan ditandatangani sebagai tanda diketahui oleh juru lelang, atau jika di kantor lelang ada pernegang buku, kepada dan oleh pernegang buku itu; dan dalam hal ada pernegang, keterangan itu hanya berakibat demikian jika disetujui oleh penjamin itu.

Pembeli pertama dan penjaminnya tetap bertanggung jawab atas harga pembelian dan biaya-biaya.

33. (s.d.u. dg. S. 1918-187.) Jika tagihan pemerintah yang timbul dari penjualan umum belum dilunasi pada akhir tahun timbulnya tagihan, atau sejak dulu dianggap tidak dapat ditagih lagi, maka penagihan dilakukan sebagai berikut:

- a. sejauh mengenai tagihan terhadap pembeli, kepada juru lelang yang di hadapannya atau di daerahnya dilakukan penjualan, dan sejauh penagihan utang ditugaskan kepada pegawai-pegawai lain, kepada mereka hila mereka lalai dalam melakukan tugas itu;
- b. sejauh mengenai tagihan terhadap penjual, kepada orang atau orang-orang yang lalai melakukan penagihan.

Besarnya ganti rugi untuk masing-masing ditentukan oleh pernerintah. Jika tagihan yang menjadi beban pembeli timbul dari penjualan yang dilakukan oleh juru lelang kelas II, padanya dikenakan penggantian, jika hanya ia sendiri yang tersangkut dalam penagihan.

Dalam hal-hal lain, soal apakah dan sampai jumlah berapakah menurut pasal ini dikenakan penggantian, tidak diputuskan kecuali sesudah para pegawai yang bersangkutan, para ahli warisnya atau mereka yang memperoleh hak, atau, jika ia tak hadir, para pengurus harta peninggalan, diberi kesempatan untuk menunjukkan, bahwa para pegawai tersebut tadi dalam menagih utang-utang, dan mengenai juru lelang kelas 1 dalam mengizinkan kredit, telah bekerja sesuai dengan kewajibannya. (S. 1889-192.)

34. Kecuali jika diperjanjikan bahwa pembayaran harga pembelian tidak akan dilakukan kepada pernerintah, untuk hasil penjualan, dengan memperhatikan ketentuan alinea keempat pasal ini, diberikan suatu surat petuliuk pembayaran pada kas negara atau surat perintah membayar uang: (Vendu-regl. 193.)

- a. (s.d.u. dg. S. 1935-453.) sesudah lampau empat minggu sejak hari penjualan, untuk penjualan dengan kredit sepuluh hari dan penjualan dengan pembayaran tunai;
- b. sesudah lampau empat bulan setelah hari penjualan, untuk yang lain-lainnya.

Surat petunjuk pembayaran pada kas negara atau surat perintah membayar yang diberikan kepada dan atas nama orang yang berhak atau wakilnya yang sah dan pada kas negara di daerah tempat kedudukan juru lelang yang melaksanakan penjualan.

Pengganti surat petunjuk pembayaran pada kas negara atau surat perintah membayar uang, jika diminta, diberikan kepada yang berhak atau wakilnya yang sah, secepat-lekasnya sesudah penjualan dalam bentuk surat petunjuk pembayaran pada kas negara atau surat perintah membayar uang satu atau lebih akseptasi atas namanya atau atas tunjuk, semuanya sejumlah yang harus dibayar, dan dapat dibayar di kas negara yang ditunjuk di atas dalam empat minggu atau empat bulan sesudah hari penjualan, tergantung pada jenisnya, apakah termasuk yang diuraikan dalam huruf *a* atau *b* dari alinea pertama pasal ini.

(s.d.u. dg. S. 1916-583; S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Surat petuliuk pembayaran pada kas negara, surat perintah membayar uang dan akseptasi diberikan untuk jumlah hasil penjualan, sesudah dikurangi upah lelang dan biaya lelang dalam penjualan barang-barang gadai yang dibebankan kepada pembeli, juga setelah dikurangi utang yang harus dibayar penjual sebagai pembeli barang.

(s.d.u. dg. S. 1925-421; S. 1932-210; S. 1934-175.) Surat petuliukpembayaran pada kas negara, surat perintah membayar uang dan akseptasi diberikan berdasarkan ketentuan pasal 5 ayat (1) "Peraturan Pengurusan Administrasi" (S: 1933-381) oleh pejabat yang berwenang untuk menilai, membereskan. dan menentukan dapat tidaknya dibayar tagihan-tagihan atas beban pemerintah.

35. (s.d.u. dg. S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri.

36. *Dicabut dg. S. 1912-583.*

37. Berita acara berisikan:

- a. di bagian pokok:
 1. tanggal dengan huruf;
 2. nama kecil, nama dan tempat kedudukan juru lelang, serta nama kecil, nama dan tempat kediaman kuasanya jika penjualan dilakukan di hadapan kuasanya itu;
 3. nama kecil, nama, pekerjaan dan tempat kediaman orang yang meminta penjualan dilakukan; jika ia tidak bertindak atas namanya sendiri, juga uraian tentang kedudukan di mana ia meminta diadakan penjualan, dan jika berdasarkan pasal 20 juru lelang harus yakin bahwa penjual berhak untuk menjual, juga pendapatnya tentang hal itu;
 4. tempat penjualan;
 5. keterangan umum tentang sifat barang yang dijual; tetapi dalam menuliskan letak dan batas-batas barang-barang tidak bergerak, harus diterangkan bukti hak milik menurut bunyi kata-katanya, dengan menyebut hak pengabdian pekarangan yang ada di atasnya dan beban yang diletakkan pada barang-barang tersebut;
 6. syarat-syarat penjualan;

- b. di bagian batang tubuh;
1. uraian tentang barang yang dilelangkan;
 2. nama dan pekerjaan tiap-tiap pembeli; juga tempat kediamannya, jika ia tidak berdiam di tempat penjualan;
 3. harga yang dikabulkan dengan angka;
 4. harga yang dihentikan dengan angka;
 5. (*s.d.t. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.*) dalam penjualan yang dilakukan menurut ketentuan alinea kelima pasal 9, tawaran atau persetujuan harga yang tetap mengikat, juga dengan angka; nama dan pekerjaan penawar atau orang yang menyetujui harga yang bersangkutan, serta tempat kediamannya jika tidak berdiam di tempat penjualan;

c. pada bagian penutup:

1. jumlah barang lelang yang laku, dengan hurttle dan angka;
2. jumlah yang dikabulkan dan jumlah yang ditahan untuk itu, semuanya dengan huruf dan angka.

Jika berdasarkan pemberian kuasa pembelian dilakukan untuk orang lain, maka dalam berita acara harus disebut, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa.

Jika pemberian kuasa itu dilakukan seacara lisan, maka hal itu harus disebut dalam berita acara dan, jika pemberi kuasa tidak membayar *pacta* waktunya, maka penerima kuasa bertanggung jawab seolah-olah ia membeli untuk diri sendiri.

Jika pemberian kuasa dilakukan seacara tertulis, maka surat kuasa harus dilekatkan pada berita acara, kecuali mengenai beberapa penjualan, surat-surat harus disimpan di kantor lelang. Jika surat kuasa dibuat di hadapan notaris dengan minut, maka cukuplah hal itu disebut dalam berita acara.

Jika seseorang dengan lisan menjadi penjamin pembeli, maka hal itu harus disebut dalam berita acara. Jika penjaminan dilakukan seacara tertulis, maka akta penjaminan harus dilekatkan *pacta* berita acara, kecuali mengenai beberapa penjualan, yang akta-aktanya harus disimpan di kantor lelang. Pelekatan termaksud dalam dUB alinea yang lalu harus disebut dalam berita acara.

Tiap-tiap pembayaran yang dilakukan *pacta* waktu perliualan yang tidak berdasarkan perjanjian pembayaran tunai, juga harus disebut dalam berita acara.

(*s.d.t. dg. S. 1912-583.*) Dalam penjualan eksekusi termaksud dalam alinea terakhir pasal 20, dalam bagian pokok berita acara harus dicantumkan bahwa bukti-bukti pengumuman termaksud dalam ketentuan itu telah diberitahukan pada waktunya kepada juru lelang, atau dengan jalan lain ia telah yakin bahwa pengumuman itu telah diberikan.

(*s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.*) Pada permulaan penjualan, juga dalam melanjutkan penjualan yang terhenti di pertengahan pelelangan, bagian pokok berita acara harus dibacakan dengan suara keras oleh atau atas nama juru lelang kepada hadirin. Hal pembaeaan ini harus disebut dalam berita acara.

38. (*s.d.u. dg. S. 1912-583.*) Setiap halaman berita acara, kecuali halaman terakhir, harus disahkan dengan tanda tangan oleh juru lelang atau kuasanya.

Berita acara tersebut ditandatangani oleh juru lelang atau kuasanya, dan oleh orang yang utuknya permohonan penjualan itu diadakan; jika ia tidak ingin turut-serta menandatangani atau tidak hadir pada waktu penutupan berita acara, maka hal itu harus dinyatakan dalam berita acara.

Pencantuman bahwa penjual tidak mau melakukan penandatanganan atau tidak hadir, berlaku sebagai penandatanganan

39. Tidak diperbolehkan membuat perubahan atau tambahan dalam berita acara, kecuali pada bagian margin (pinggir) atau, jika di situ tidak terdapat tempat kosong, langsung sebelum tempat tanda tangan berita acara, dengan menunjuk halaman dan baris yang bersangkutan.

Tidak boleh diadakan peneoretan atas kata-kata, huruf-huruf atau angka-angka yang tertera dalam berita acara, kecuali dengan garis tipis sedemikian rupa, sehingga apa yang tadinya tertulis di situ tetap dapat dibaca. Banyaknya kata, huruf dan angka yang digaris, harus dicantumkan di bagian margin halaman kertas.

Semua yang menurut pasal ini ditulis pada bagian margin berita acara, harus ditandatangani oleh para penandatangani berita acara. (*Vendu-regl. 40.*)

40. (*s.d.u. dg. S. 1912-583; S. 1917-262; S. 1940-56 jo. S. 1941-3.*) Juru lelang bertanggungjawab atas semua kerugian yang timbul akibat tidak ditaatinya ketentuan-ketentuan pasal 37, 38 dan 39 tersebut di atas.

41. Berita acara disimpan oleh juru lelang atau penggantinya; di tempat terdapat lebih dari satu juru lelang, berita acara disimpan oleh pemegang buku *pacta* kantor lelang. Juru simpan wajib memperlihatkan berita acara tersebut dengan mengirimbkannya kepada pengawas kantor lelang negeri atas permintaannya.

Kepada penjual dapat diberikan suatu grosse dari berita acara dengan pembayaran yang sarna, di atas bea meterai, jika diperjanjikan bahwa pembayaran harga pembelian tidak dilakukan kepada pemerintah; jika perjanjian demikian tidak diadakan, maka grosse hanya boleh diberikan kepada pemerintah.

42. (*s.d.u. dg. S. 1916-583.*) Setiap orang yang berkepentingan dapat menerima salinan atau kutipan berita cara yang diotentikkan mengenai penjualan dengan pembayaran atas bea meterai sebesar dua gulden lima puluh sen untuk setiap salinan atau kutipan. (*Vendu-regl. 452.*)

Untuk setiap pembelian tersendiri atau untuk pembelian-pembelian yang dilakukan oleh satu orang yang sarna atau orang-orang yang diizinkan seera bersama-sama dengan pembayaran yang sarna untuk menyerahkan suatu kutipan berita acara sebagai grosse. Kutipan demikian harus berisikan bagian pokok dan penutup, termasuk pula bagian batang tubuh berita acara, akan tetapi hanya sejauh pembelian yang bersangkutan.

Grosse harus memakai kata-kata "Derni keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa" pada bagian kepalanya dan kata-kata "dikeluarkan untuk grosse pertama" pada bagian penutup, dan memuat nama orang yang menerimanya.

Grosse yang diserahkan secara demikian, baik kepada pembeli dan penjaminnya, maupun kepada orang yang menyatakan diri membeli untuk orang lain atas kekuatan pemberian kuasa secara lisan, diberi kekuatan yang sarna seperti grosse akta hipotek dan grosse akta notaris, berisikan kewajiban untuk melunasi sejumlah liang, dibuat di Indonesia, dan pada bagian pokoknya dicantumkan kata-kata "Derni keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa". (*Rv. 435 dst., 440; JR. 224; RBg. 258.*) Salinan, kutipan dan grosse diberikan oleh juru simpan berita acara.

Untuk salinan, kutipan dan grosse yang diberikan untuk kepentingan pemerintah, tidak dipungut biaya apa pun juga.

43. Untuk duplikat suatu rekening atau kuitansi yang diberikan kepada orang yang berkepentingan atas permintaannya, dipungut biaya dua puluh lima sen. (*Vendu-regl. 452.*)

44. (*s.d.u. terakhirdg. S. 1935-453.*) Untuk penjualan yang dilakukan di luar daerah tempat kedudukan atau tempat tinggal kuasanya, juru lelang atau kuasanya dan pegawai bawahan kantor lelang dapat memperhitungkan biaya perjalanan dan biaya penginapan kepada penjual menurut daftar biaya untuk itu, yang ditentukan oleh kantor perjalanan negara.

Dari jumlah yang harus dibayar, juru lelang dapat menagih pembayaran dimuka, kecuali jika penjualnya adalah pemerintah.

Untuk penerapan daftar biaya termaksud dalam pasal ini, pemerintah dapat menetapkan peraturan khusus mengenai penjualan harta kekayaan.

45. (*s.d.u. dg. S. 1919-450; S. 1929-491 jo. S. 1930-354; S. 1935-453.*) Bagian mana dalam upah lelang termasuk santi rugi yang harus dibayar kepada juru lelang kelas II karena membatalkan penjualan tidak pada waktunya, itu ditentukan oleh pemerintah, juga dalam hal tidak dibayarnya bagian tersebut.

Pembayaran-pembayaran tersebut dalam pasal 42 dan 43, yang diterima oleh juru lelang termaksud di atas, seluruhnya untuk juru lelang.

(*s.d.t. dg. S. 1929-491jo. S. 1930-354; s.d.u. dg. S. 1940-56jo. S. 1941-3.*) Juru lelang kelas II menerima upah persepsi menurut persentase yang ditentukan oleh Menteri Keuangan dari jumlah harga pembelian, upah lelang dan uang miskin yang dibayar oleh debitur dan dibukukan.

(*s.d.t. dg. S. 1929-491jo. S. 1930-354.*) Pengurangan upah tidak boleh dilakukan berhubung dengan tagihan termaksud dalam pasal 33.

(*s.d.t. dg. S. 1929-491 jo. S. 1930-354.*) Kepada juru lelang kelas II, untuk pembayaran gaji pegawai-pegawai yang diperlukannya, dapat diberikan pembayaran di muka, sejauh ditunjukkan pentingnya hal itu, semuanya menurut peraturan yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

46. (*s.d.u. dg. S. 1917-262,558; S. 1918-187; S. 1940-56jo. S. 1941-3.*) Sejauh tidak ditentukan sebaliknya, ketentuan-ketentuan yang lalu dari peraturan ini tidak berlaku terhadap penjualan yang dilakukan berdasarkan ketentuan alinea kedua pasal 1a tanpa perantaraan juru lelang.

(*s.d.u. dg. S. 1935-453.*) Sejauh mengenai penjualan hasil-hasil pemerintah, ketentuan-ketentuan itu, tanpa mengurangi apa yang ditentukan berdasarkan atau dalam pasal 10, 21 alinea terakhir, dan 27, hanya diterapkan sejauh sesuai dengan syarat-syarat yang berlaku bagi penjualan-penjualan tersebut.

Dalam hal penjualan kayu pemerintah, jika untuk pembayaran ditentukan jangka waktu yang lain dari jangka waktu yang ditentukan dalam alinea pertama pasal 22, maka dalam penerapan pasal 33, kata-kata "tahun timbulnya tagihan" yang terdapat dalam pasal tersebut terakhir, harus diganti dengan kata-

kata "tahun, dalam tahun mana tagihan sudah harus dilunasi menurut syarat-syarat penjualan"
.Alinea keempat dihapus berdasarkan S.1940-56jo. S. 1941-3.

47. Dicabut dg. S. 1918-187.

48. (s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Pengertian "juru lelang" dalam peraturan ini mencakup juga pemegang buku atau pembantu pemegang buku (ajung pemegang buku) yang ditugaskan oleh pengawas kantor lelang negeri untuk melakukan penjualan umum.

49. (s.d.t. dg. S. 1916-583.) Peraturan ini dapat dinamakan "Peraturan Lelang" .



INSTRUKSI LELANG

(Instructie voor de ambtenaren, belast met de toepassing van het reglement op de openbare verkooping in Nederlandsch-Indie)

Oed. 28 Februari 1908 No.4, S. 1908-190, s.d.u. dg. S. 1908-537, S. 1910-258 dan 468, S. 1912-584, S. 1914-648, S. 1915-530, S. 1916-584, S. 1917-263 dan 559, S. 1919-448, S. 1925-426, S. 1929-148 dan 492, S. 1930-85, S. 1931-373jo. 423 dan S. 1940-57.

PENGAWAS KANTOR LELANG NEGERI

Pasal 1. (s.d.u. dg. S. 1929-148.) Pengawas kantor lelang negeri adalah kepala langsung dari juru lelang, pemegang buku dan kasir, dan memberikan kepada mereka perintah-perintah yang dipandang perlu untuk kelancaran pekerjaan. Ia wajib mengusahakan agar ketentuan mengenai lelang, ditaati, khususnya dalam memberi kredit. Ia wajib mengawasi, agar ketentuan berita acara semua pelelangan memenuhi syarat-syarat.

Ia wajib memberi perintah yang diperlukan agar perlawanan yang diberitahukan kepada kantor lelang mengenai pembayaran uang pembelian (kooppenningen), surat keputusan yang memuat perintah termaksud dalam pasal 487 dan pasal IO15 Reglemen Acara Perdata, atau perdamaian termaksud dalam pasal-pasal 483, 547, dan 1011 reglemen tersebut, selekas mungkin disampaikan kepada juru lelang yang bersangkutan.

Ia wajib menjaga dengan segala daya yang ada padanya agar tidak terjadi keterlambatan dalam penagihan uang yang harus dibayar kepada kantor lelang.

2. (s.d.u. dg. S. 1940-57.) Jika ada permintaan untuk mengadakan lelang yang lebih daripada apa yang dapat dilakukan oleh juru lelang, maka pengawas kantor lelang negeri akan menugaskan pewegang buku dan pemegang-buku pembantu untuk melakukan lelang, sejauh pekerjaan pemegang buku, pemegang buku pembantu dan kasir pembantu mengizinkan.

3. (s.d.u. dg. S. 1925-426 dan S. 1940-57.) Pengawas kantor lelang negeri harus mengirimkan surat yang diterimanya berdasarkan pasal 16, setelah diperiksa dan diberi tanda tangan sebagai tanda persetujuannya, dan surat-surat yang diterimanya berdasarkan pasal 21, 24, dan 40, kepada pejabat ter maksud dalam alinea terakhir pasal 34 Peraturan Lelang (Vendu-reglement).

4. Pengawas kantor lelang negeri yang bukan kepala daerah, segera setelah mengetahui adanya ketidakberesan dalam pengurusan, wajib memberitahukan hal itu kepada kepala daerah.

5. Pengawas kantor lelang negeri tidak akan memberikan izin untuk mengadakan lelang berdasarkan contoh (monster), hila menurut pendapatnya penjual bermaksud menjual barang yang tidak tersedia.

6. Pengawas kantor lelang negeri yang bukan kepala daerah, sebelum me- mangku jabatannya, harus bersumpah di hadapan kepala daerah, "Saya ber- sumpah bahwa saya selaku pengawas kantor lelang negeri akan melaksanakan kewajiban saya dengan saksama. Semoga Tuhan Yang Maha Esa beserta saya".

JURU LELANG PADA UMUMNYA

7. (s.d.u.t. dg. S. 1908-537 dan S. 1919-448.) Yang termasuk juru lelang kelas I ialah:

1. pejabat pemerintah yang diangkat khusus untuk itu;
 2. kepala kas negara yang ditugaskan untuk memegang jabatan juru lelang sebagai jabatan tambahan.
- Yang termasuk juru lelang kelas II ialah:
1. pejabat negara, selain yang disebut dalam alinea pertama pasal ini, yang memegang jabatan yang dirangkapkan dengan juru lelang;
 2. orang-orang yang khusus diangkat untuk jabatan ini.

8. Juru lelang wajib mengurus daftar permintaan lelang termaksud pada pasal 5 Peraturan Lelang.

9. Juru lelang wajib menjaga ketertiban pelelangan, dan meminta bantuan kepala kepolisian setempat hila perlu untuk itu. Demi ketertiban, pelelangan dapat dihentikan selama waktu yang dianggapnya perlu. Bila digunakan wewenang ini, kepada orang-orang yang berkumpul, juru lelang akan memberitahukan saat dimulai lagi pelelangan.

10. Juru lelang boleh menjadi pembeli barang-barang bergerak yang dilelang di hadapannya.

11. Juru lelang wajib menyetorkan uang yang diterima dari penjualan barang pada kas lelang selama pelelangan berjalan, secepat-cepatnya setelah lelang selesai.

12. (s.d.t. dg. S. 1930-85.) Ia wajib mengurus buku-buku berikut:

1. daftar lelang menurut model A atau A-1 yang diperbarui;
2. daftar para debitur, untuk tiap lelang tersendiri, menurut model B atau B-1 yang diperbarui;
3. buku kas, menurut model C atau C-1 yang diperbarui;
4. daftar para debitur yang belum melunasi utang, satu per satu menurut model D atau D-1;
5. daftar jaminan seperti yang disebut dalam pasal 26 Peraturan Lelang, sejauh hal itu diadakan dengan akta khusus, menurut model yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan (Directeur van Financien). Pada akhir triwulan, dalam buku kas diadakan rekapitulasi mengenai penerimaan penerimaan dalam jangka waktu yang bersangkutan dengan penyetorannya ke kas negara dalam triwulan tersebut.

13. Ia wajib menyimpan dengan teratur surat-surat resmi yang masuk dan menit surat-surat resmi yang keluar, yang bersangkutan dengan tata usaha lelang, dan memberi nomor urut yang berlaku untuk satu tahun pada surat-surat keluar dan masuk. Ia wajib mengatur arsip sedemikian rupa sehingga mudah dipergunakan.

13a. (s.d.t. dg. S. 1916-584.) Dalam lingkungan pekerjaan masing-masing, para juru lelang, atas nama pemerintah sebagai wakil Indonesia, berwenang untuk menerima hipotek atas barang tak bergerak sebagai jaminan bagi kredit yang diberikan pada pelelangan, turut dalam pembuatan akta tentang hal itu, menandatangani dan melakukan hal-hal yang perlu.

Disamping itu dalam lingkungan pekerjaan masing-masing, para jurulelang atas nama pemerintah sebagai wakil Indonesia, berwenang untuk memberikan consent untuk raya piutang yang diberikan dalam pelelangan dengan jaminan hipotek atas barang tidak bergerak.

13b. (s.d.t. dg. S. 1930-85.) Dalam lingkungan pekerjaan masing-masing, para juru lelang, atas nama pemerintah sebagai wakil Indonesia, berwenang untuk menerima barang gadai sebagai jaminan seperti yang disebut dalam alinea ketiga pasal 26 Peraturan Lelang dan melakukan hal-hal yang perlu.

13c. (s.d.t. dg. S. 1930-85.) Mengenai penerimaan barang gadai sebagai jaminan termaksud dalam alinea ketiga pasal 26 Peraturan Lelang, harus dibuat akta rangkap dua. Barang gadai yang diterima sebagai jaminan harus diuraikan dalam akta itu sedemikian rupa, sehingga tidak mungkin tertukar.

Satu eksemplar dari akta tersebut disimpan oleh juru lelang.

Kredit tidak akan diberikan sebelum akta termaksud dibuat dan barang-barang jaminan diterima, sedangkan dalam pemberian barang gadai sebagai jaminan berupa buku tabungan dan surat-surat deposito atas nama, sebelumnya harus telah diterima suatu surat pernyataan telah menerima pemberitahuan, seperti yang dimaksud dalam pasal 1153 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

14. Pemberian grosse pertama dari berita acara tentang pelelangan dicatat pada menit berita acara, dengan menyebutkan, bila grosse adalah kutipan dari pembelian yang bersangkutan.

15. Pada bagian bawah berita acara setiap penjualan eksekusi, juru lelang yang melaksanakan pelelangan harus mencatat apakah perlawanan termaksud dalam pasal berikut, yaitu terhadap penyerahan uang pembelian, telah diberitahukan dengan resmi atau tidak dan bila telah diberitahukan, dengan exploit mana pemberitahuan dilakukan.

16. Juru lelang wajib mengirimkan suatu petikan berita acara penjualan yang memuat kepala dan penutup berita acara, termasuk jumlah-jumlah, untuk berapa dijual dan sampai berapa berhenti penawaran, serta Catatan termaksud dalam pasal yang lalu, dengan formulir E atau E-1 yang diisi tanpa surat pengantar kepada pengawas kantor lelang negeri; dalam kolom keterangan harus disebut apakah akseptasi untuk rendemen bersih diminta atau tidak, dan bila diminta, sampai jumlah berapa; bila mengenai alinea keempat pasal 34 Peraturan Lelang harus disebutkan juga, berapa jumlah utang dari penjual sebagai pembeli barang gadai. Juga harus disebut di mana mereka yang berkepentingan hendak menerima akseptasi.

Pengiriman termaksud dalam alinea pertama pasal ini harus dilakukan sebagai berikut:

bila tidak ada perlawanan yang diberitahukan dengan resmi ke kantor lelang mengenai penyerahan uang pembelian, dalam 24 jam setelah penjualan berakhir, sejauh penjualan ini dilakukan di hadapan juru

lelang sendiri, dan dalam 24 jam setelah juru lelang menerima kabar tentang berakhirnya suatu penjualan, sejauh penjualan tersebut dilakukan oleh seorang wakil juru lelang.

Bila menurut ketentuan-ketentuan dalam Buku Kedua dan Keempat dari Reglemen Acara Perdata perlawanan terhadap pembayaran uang pembelian diberitahukan dengan resmi pada kantor lelang, dalam 24 jam setelah diketahui oleh juru lelang, bahwa suatu perdamaian seperti yang dimaksud dalam pasal-pasal 483, 547, dan 1011, reglemen tersebut telah terjadi, atau setelah perintah termaksud dalam pasal 487 dan pasal 1015 reglemen tersebut diterima olehnya. Protes, surat yang menuliskan adanya perdamaian, dan surat perintahnya, dilekatkan pada formulir E atau E-1.

17. Juru lelang wajib berusaha, agar perhitungan yang disusun menurut Model F dan F-I tentang tagihan yang timbul dari penjualan disampaikan kepada para debitur secepat mungkin setelah penjualan berakhir, sedapat mungkin dengan buku ekspedisi.

18. Tiap pembayaran seketika dicatat dalam buku kas, dalam daftar para debitur, dan dalam daftar orang-orang yang belum melunasi utang; pembayaran termaksud dalam pasal 11, dapat dicatat dalam buku kas mengenai tiap-tiap pembelian dalam satu jumlah.

Untuk tiap-tiap pembayaran, juru lelang akan memberikan kuitansi, kecuali bila pembayar menyatakan tidak menghendaki kuitansi. Bila utang hapus bukan karena pembayaran, hal ini dicatat dalam daftar orang-orang yang belum melunasi utang.

19. Bila seorang debitur menunggak pembayaran, ia dipindahkan ke dalam daftar orang-orang yang belum melunasi utang dan juru lelang akan mengambil langkah-langkah yang perlu untuk menagih utang tersebut. Bila harta seorang debitur diurus oleh balai harta peninggalan, maka juru lelang akan mengajukan tagihan pada waktunya, dengan permintaan untuk didahulukan sejauh hal itu memungkinkan. Penagihan kekurangan pembayaran dicatat dalam daftar orang-orang yang belum melunasi utang.

20. (*s.d.u.t. fig. S. 1915-530 dan S. 1930-85.*) Juru lelang menyimpan uang yang diterima dari buku tabungan dan surat-surat berharga dalam brankas atau dalam kas atau dalam peti besi yang ditanam di tanah atau tembok; bila juru lelang, dalam kedudukannya atau jabatannya yang lain, dapat menggunakan kamar penyimpanan uang, maka brankas atau peti besi itu ditempatkan dalam kamar tersebut. Di bagian atas brankas atau peti itu harus dituliskan "uang lelang", dan di dalamnya tidak boleh disimpan uang atau kertas berharga apa pun selain yang diterima oleh juru lelang sebagai juru lelang.

Pada hari ke-10 dan ke-20 dan hari terakhir tiap-tiap bulan, buku kas ditutup; jumlah penerimaan dalam jangka waktu yang telah ditutup bukunya oleh juru lelang pada hari-buka-kas berikutnya, bila ia tidak sekaligus meryadi penerima uang negara, harus disetor kepada penerima uang kas negara yang di daerahnya terletak kantor lelang; bersama dengan itu ia harus melampirkan daftar setoran rangkap 3 yang disusun menurut model G atau G-1; satu eksemplar tinggal pada penerima uang negara, dua eksemplar lainnya diberi tanda terima uang dan dikembalikan oleh penerima uang negara kepada juru lelang; satu eksemplar di-tinggalkan pada kantor lelang, dan yang lainnya dilampirkan pada pertanggung-jawaban triwulanan.

Bila juru lelang itu juga meryabat penerima uang negara, maka pada hari-hari yang disebut di atas ia harus memindahkan jumlah penerimaan dalam jangka waktu yang telah lampau ke kas negara; jumlah dari tiap-tiap macam penerimaan ditulis di bawah kepala (pembukuan), di mana penerimaan harus dipertanggung-jawabkan.

21. (*s.d.t. dg. S. 1930-85, S. 1940-57.*) Pada akhir tiap triwulan, dalam jangka waktu empat hari, juru lelang wajib mengirimkan pertanggungjawaban rangkap dua mengenai triwulan yang telah lewat, yang disusun menurut model H atau H-1, kepada Menteri Keuangan tanpa surat pengantar melalui pengawas kantor lelang negeri dan pejabat termaksud dalam alinea terakhir pasal 34 Peraturan Lelang.

Bersama dengan itu harus dilampirkan:

1. turunan daftar pelepasan (model A atau A-1) mengenai triwulan yang dipertanggungjawabkan itu;
2. daftar para debitur yang belum melunasi utangnya lebih dari 3 bulan, yang disusun menurut model J atau J-1;
3. turunan daftar termaksud dalam pasal 12 alinea pertama nomor 50, sejauh mengenai jaminan-jaminan yang masih berakut, dengan menyebut jumlah uang yang masih harus dibayar bagi tiap jaminan;
4. sejauh menyangkut juru lelang kelas dua, perincian triwulanan mengenai jumlah uang pembelian, gaji lelang dan uang miskin, jumlah uang yang dibayarkan untuk mengurangi utang para debitur yang terdapat pada folio 1 dari pertanggungjawaban, juga mengenai tahun-tahun sebelum tahun yang sedang berjalan, yang menjadi dasar dari perincian yang digunakan juru lelang sebagai penjelasan, dengan menyatakan apakah dalam jumlah uang yang dibukukannya dalam buku kas

termasuk atau tidak uang yang telah diterima oleh juru lelang pendahulunya dari para debitur cq. dengan menyebut jumlah-jumlah uangnya. Selain itu, *pacta* pertanggungjawaban mengenai triwulan terakhir setiap tahun, dicantumkan suatu daftar pos-pos yang terbuka pada akhir Desember dari tahun yang bersangkutan, secara terperinci mengenai sembiian buian pertama dan secara umum mengenai tiga buian terakhir.

22. (*s.d.u. dg. S. 1940-5.*) Lembatan pertanggungjawaban yang dikirimkan kepada juru lelang, disimpan olehnya dalam arsipnya; teguran-teguran mengenai pertanggungjawaban pengawas kantor lelang negeri dari penguasa termaksud dalam ayat terakhir pasal 34 Peraturan Lelang atau dari Menteri Keuangan, harus dijawab secepatnya oleh juru lelang.

23. Dalam sepuluh hari setelah triwulan berakhir, kepada pejabat balik nama barang-barang tidak bergerak dan kapal-kapal, juru lelang wajib mengirimkan suatu keterangan mengenai barang-barang tidak bergerak dan kapal-kapal yang telah dijual, dengan menyebut tanggal pelelangan dan hal-hal lain yang berpengaruh dalam jangka waktu balik nama, mengenai perjual, pembeli, harga beli, dan kewajiban keuangan lainnya yang dipikul oleh pembeli.

24. (*s.d.u. Itg. S. 1930-85 dan S. 1940-57.*) Dalam hal juru lelang mengundurkan diri, meninggal dunia, sakit, hilang, cuti atau diganti untuk sementara waktu, berita acara serah terima kepada pengantinya atau pengganti sementara harus dibuat rangkap empat menurut model K, satu eksemplar untuk juru lelang yang mengundurkan diri dan satu eksemplar untuk juru lelang penggantinya; pengganti wajib mengirimkan satu eksemplar kepada Badan Pemeriksa Keuangan dan satu eksemplar melalui pengawas kantor lelang negeri kepada Menteri Keuangan.

Pada tiap eksemplar berita acara harus dilampirkan satu daftar yang berisi tiap-tiap tagihan secara tersendiri, juga suatu daftar terinci yang ditandatangani oleh kedua juru lelang dan komisi dan dibuat berdasarkan daftar termaksud dalam pasal 12 alinea pertama nomor 50 mengenai apa-apa yang masih *acta pacta* saat serah terima, yakni akta-akta dan surat-surat dengan jaminan-jaminan yang masih berlaku, buku tabungan dan surat-surat berharga lain yang digadaikan dan masih berlaku, dengan menyuruhkan bukti-bukti bunga yang *acta* mengenai surat-surat berharga tersebut.

Bila serah-terima itu mengenai kantor lelang kelas II, *pacta* ketiga eksemplar berita acara yang dibuat menurut model K -1, juga dilampirkan suatu perincian yang ditandatangani oleh kedua juru lelang dan komisi, yang mencantumkan (sendiri-sendiri untuk tiap triwulan timbulnya suatu tagihan yang bersangkutan dengan jumlah-jumlah yang dibayar) berapajumlah uang pembelian, upah lelang dan uang miskin yang terdapat dalam jumlah yang disetorkan dalam triwulan terjadinya serah terima, dan dalam jumlah penerimaan setelah penyetoran *pacta* kas negara, sekedar mengenai satu triwulan atau lebih, yang mendahului triwulan terjadinya serah terima, belum diajukan pertanggungjawaban. Pada perincian itu, yaitu untuk setiap triwulan tersendiri, ditunjukkan juga jumlah- jumlah gaji lelang dan uang miskin yang termasuk dalam tiap folio I dari pertanggungjawaban yang diajukan mengenai triwulan-triwulan sebelumnya atau pertanggungjawaban mengenai triwulan itu, dikurangkan dari jumlah yang timbul dari debit.

Berdasarkan perincian itu, oleh juru lelang yang mengundurkan diri harus diberikan suatu keterangan yang ditandatangani, yang menyatakan ada tidaknya uang yang diterimanya dari para debitur tetapi belum dibukukan dalam buku kas lelang, Serta ada tidaknya uang demikian yang diterimanya dari juru lelang yang digantikannya dan dibukukan seakan-akan diterima olehnya sendiri dengan menyebutkan jumlah uangnya.

25. Juru lelang, sebelum memangku jabatannya, wajib bersumpah di depan kepala pemerintah daerah sebagai berikut:

"Saya bersumpah bahwa saya akan melaksanakan kewajiban saya sebagai juru lelang dengan saksama. Semoga Tuhan Yang Maha Esa beserta saya".

Sumpah ini diangkat di depan kepala pemerintah setempat, bila hal ini - untuk tiap keadaan ditentukan tersendiri - dikuasakan padanya oleh kepala pemerintah daerah.

JURU LELANG KELAS I

26. Selain buku-buku tersebut dalam pasal 12, juru lelang wajib membuat daftar mengenai pembayaran seperti dimaksud dalam pasal 42 dan pasal 43 Peraturan Lelang menurut model O.

27. Juru lelang adalah kepala langsung dari juru tulis lelang, dari penyeru lelang, dan hila di kantor lelang tidak ada pemegang buku tersendiri, dari pegawai lain di kantor lelang.

28. Juru lelang dapat menyuruh menagih utang yang belum dibayar oleh seorang tukang lelang, tetapi wajib membayar biaya penagihan bila itu tidak dapat dibebankan kepada debitur dan ternyata bahwa juru lelang dapat mengetahui hal itu sebelumnya.

29. Juru lelang tidak berwenang memberi kuasa kepada orang lain untuk mengadakan pelelangan.

30. Dalam penerimaan yang dibukukan dalam buku kas menurut pasal 18 dan disetor di kas negara menurut pasal 20, sudah termasuk denda karena pembayaran terlambat dan pembayaran termaksud dalam pasal 42 dan pasal 43 Peraturan Lelang.

Pembayaran tersebut terakhir dibukukan dalam buku kas pada hari terakhir tiap bulan sebagai satu jumlah.

31. (*s.d.t. dg. S. 1916-584 dan S. 1930-85.*) Terhadap juru lelang di kantor lelang yang mempunyai pemegang buku yang khusus, tidak berlaku ketentuan pasal-pasal 8, 12, 13, 13a alinea kedua, 13c alinea ketiga, 14-23, 26, 28, dan 30; pada penggantian juru lelang tidak perlu dibuat berita acara termaksud dalam pasal 24. Juru lelang berhak melihat semua daftar dan surat dari arsip kantor segera setelah selesai lelang, ia wajib menyampaikan berita acara yang dibuat kepada pemegang buku.

JURU LELANG KELAS II

32. (*s.d.u.t. dg. S. 1910-468, S. 1914-684, S. 1917-263 dan 599, dan terakhir dg. S. 1940-57.*) Di dalam daerahnya di luar tempat kedudukannya, juru lelang, atas biayanya dan tanggung jawabnya, boleh mengadakan pelelangan yang diwakilkan kepada orang yang diberi kuasa dengan persetujuan pengawas kantor lelang negeri.

33. Juru lelang mengangkat pegawai yang diperlukan, menggaji dan memberhentikannya.

34. (*s.d.u.t. dg. S. 1929-492.*) Dalam penerimaan yang menurut pasal 18 dibukukan dalam buku kas dan menurut pasal 20 disetor ke kas negara, juga ter. masuk denda karena pembayaran terlambat.

Pembayaran termaksud dalam pasal 42 dan pasal 43 Peraturan Lelang tidak boleh dibukukan dalam buku kas dan tidak boleh disetor ke kas negara.

Kepala Pemerintahan Daerah dapat mengizinkan, bahwa penyetoran pacta kas negara oleh juru lelang, yang di tempat kedudukannya tidak acta kas negara, dilakukan dalam jangka waktu antara yang lebih paryang daripada yang ditunjuk dalam pasal 20.

35. Dalam penagihan utang lelang, juru lelang yang masih dalam jabatannya pacta waktu penagihan, bertindak atas nama pemerintah.

Bila penagihan, sejauh tidak dapat dibebankan kepada debitur, dibebankan kepada juru lelang, dan bila pelelangan dilaksanakan oleh orang lain daripada orang yang melakukan penagihan dibebankan kepada kedua orang itu, masing-masing separuh.

Bila lelang dilakukan oleh juru lelang lain daripada juru lelang yang menagih utang, maka atas permintaan dan untuk kepentingan juru lelang tersebut terakhir, bagian yang telah dibayarnya lebih dahulu untuk juru lelang sebelumnya harus dikurangkan dari jumlah yang akan diterima oleh juru lelang sebelumnya itu, yang terdapat pada kas negara, berupa gaji lelang dan santi rugi atas pelelangan yang diminta tetapi tidak jadi dilangsungkan.

36. Bila menurut pendapatnya kepentingan negara memerlukan, kepala Pemerintah Daerah dapat menagih utang lelang atas nama pemerintah.

Biaya penagihan, sejauh tidak dapat dibebankan kepada debitur, dibebankan kepada juru lelang atau kepada para juru lelang yang harus melakukan penagihan atas biaya sendiri berdasarkan asas pasal yang lalu. Untuk menuntut biaya penagihan, kepala daerah dapat menggunakan bagian upah lelang yang ada pada kas negara dan santi rugi karena pelelangan dimohon tetapi tidak jadi dilaksanakan, yang akan diterima oleh juru lelang atau para juru lelang.

37. Semua buku tata usaha harus diserahkan oleh juru lelang pacta akhir jabatannya kepada penggantinya.

38. Juru lelang harus mengadakan tata usaha tersendiri mengenai lelang, yang dilakukan selama pengurusannya, dan yang dilakukan oleh juru lelang sebelumnya; mengenai tiap tata usaha, ia harus membuat suatu pertanggungjawaban triwulan

Mengenai tata usaha yang dilakukan harus diadakan perhitungan triwulanan menurut model P.

39. (s.d.t. dg. S. 1910-258jo.S.K. Menteri Keuangan No. 10012 L tanggal 22 Mei 1951.) Juru lelang, selain menikmati apa yang ditentukan dalam alinea kedua pasal ini dan upah lelang dari lelang yang dilakukan selama dalam pengurusannya, juga mendapat ganti rugi mengenai lelang yang dimohon untuk dilaksanakan, tetapi tidak jadi dilaksanakan, sebanyak tiga persepuluh.

Dalam hal tagihan yang timbul dari pelelangan dan diterima oleh juru lelang lain daripada yang melakukan lelang, kecuali yang dimaksud pada alinea keempat, keduanya menikmati upah lelang yang terdapat dalam jumlah yang diterima masing-masing tiga persepuluh.

Ketentuan-ketentuan alinea di atas tidak berlaku:

- a. mengenai upah lelang yang terdapat dalam tagihan yang uangnya telah disetor ke kas negara dan dibukukan dalam buku kas lelang oleh juru lelang lain daripada juru lelang yang menerimanya dari debitur, dengan pengertian bahwa bila juru lelang yang menerima uang dan yang membukukan itu lain daripada juru lelang yang melakukan lelang, maka juru lelang tersebut terakhir ini menerima tiga persepuluh dari upah lelang dimaksud;
- b. mengenai upah lelang yang terdapat dalam tagihan yang timbul dari pemberian kredit yang bertentangan dengan ketentuan alinea keempat dan kelima pasal 22 Peraturan Lelang di Indonesia, sejauh mengenai bagian dari gaji juru lelang yang melakukan pelelangan.

Kepala-kepala kantor lelang kelas II yang diangkat dalam daerah yang ditetapkan menurut keputusan Menteri Keuangan berhak menerima upah lelang 2/5 dari jumlah bea lelang dari lelang-lelang yang telah diadakannya, dan dari ganti rugi pembatalan permintaan lelang, yang diterimanya mengenai tata usahanya.

40. (s.d.u. dg. S. 1912-584.) Tanpa mengurangi apa yang ditentukan dalam alinea ketiga pasal 35 dan alinea kedua pasal 36, kepada juru lelang atau bekas juru lelang harus diberikan bagiannya dalam upah lelang dari pelelangan yang diadakan dalam satu triwulan dan dalam ganti rugi dari pelelangan yang dimohon dalam triwulan itu tetapi tidak jadi dilakukan pada permulaan triwulan kedua yang berikut.

Bila dari pelelangan atau pelelangan sebelumnya dilakukan olehnya masih ada utang lelang yang belum dilunasi, maka jumlah yang diberikan harus dikurangi dengan utang yang belum terbayar. Tergantung pada pelunasan utang lelang, jumlah yang ditahan akan dibayarkan pada permulaan triwulan setelah utang dilunasi.

Dalam hal dimaksud pada alinea kedua yang lalli, bayaran kepada bekas juru lelang dan penggantinya diberikan menurut jumlah bagiannya.

(s.d.u. dg. S. 1929-492.) Upah persepsi termasuk dalam pasal 45 Peraturan Lelang, dibayar kepada yang berkepentingan secepat mungkin setelah triwulan yang bersangkutan berakhir.

PEMEGANG BUKU

41. Pemegang buku adalah kepala langsung para pegawai yang khusus diperbantukan kepadanya.

42. (s.d.u.t. dg. S. 1916-584 dan S. 1930-85.) Bagi pemegang buku berlaku ketentuan-ketentuan pasal-pasal 8, 12 alinea pertama nomor-nomor 1°, 2°, 4° dan 5°, pasal 13, 13a alinea kedua, 13c alinea ketiga, 14, 15, 16, 17, 19, 21 alinea kedua dan ketiga, 23, 26, dan 28.

Selain membuat daftar-daftar tersebut dalam pasal 112, ia harus mengadakan suatu rekening koran dengan semua debitur kantor, dengan maksud agar ia dapat memberitahukan kepada para juru lelang, bila diperlukan, berapa kredit yang diberikan kepada masing-masing pada saat tertentu. Ia wajib memberitahukan kepada para juru lelang siapa-siapa yang diberi kredit melebihi seperdua dari maksimum yang ditentukan dalam pasal 27 Peraturan Lelang.

43. (s.d.u. dg. S. 1940-57.) Pemegang buku dan ajudan pemegang buku (pembantu pemegang buku) mempunyai wewenang, kewajiban, dan tanggungjawab terhadap pelelangan yang dilakukannya sama seperti juru lelang.

44. Pemegang buku bertugas mengurus keperluan lokal dan biro.

45. Kepada para juru lelang ia wajib memberi keterangan-keterangan, bila diperlukan, mengenai pengurusan kantor.

(s.d.t. dg. S. 1929-492.) Persentase termasuk dalam alinea ketiga pasal 45 Peraturan Lelang adalah 0,5%.

46. (s.d.u. dg. S. 1940-57;) Pemegang buku wajib menaati ketentuan-ketentuan pasal-pasal 12 alinea pertama nomor 3°, 18, 20, 21 alinea pertama, 22, 24, dan 30.

47. Dihapus dengan S. 1940-57.

48. (s.d.u. dg. S. 1940-57.) Pemegang buku, juga ajung pemegang buku, sebelum memegang jabatan, harus bersumpah di depan kepala Pemerintah Daerah di tempat tugas masing-masing sbb.: "Saya bersumpah akan menjalankan kewajiban sebagai pemegang buku (pembantu pemegang buku) dengan saksama, semoga Tuhan Yang Maha Esa beserta saya".

49, 50, 51, 52 (Tentang kasir; dihapus dengan S. 1940-57.)

CAMPUR TANGAN PEJABAT TERMAKSUD DALAM ALINEA PENUTUP PASAL 34 PERATURAN LELANG (s.d.u. dg. S. 1940-57.)

53. (s.d.u. dg. S. 1940-57.) Surat-surat termaksud dalam pasal 21 dan pasal 24 dikirimkan kepada Menteri Keuangan oleh pejabat termaksud dalam alinea penutup pasal 34 Peraturan Lelang setelah digunakan seperlunya; demikian pula pertanggungjawaban triwulanan setelah diisi dengan utang-utang yang bersangkutan dengan tata usaha lelang.

Pada pertanggungjawaban mengenai triwulan terakhir dari tiap tahun, harus dilampirkannya daftar utang-utang dari tata usaha lelang, yang terbuka pada akhir Desember.

54. (s.d.u. dg. S. 1940-57.) Selekasnya setelah menerima kutipan berita acara suatu pelelangan bersama dengan formulir E atau E-1 termaksud dalam pasal 16, pejabat termaksud dalam pasal 34 Peraturan Lelang harus membuat akseptasi yang diperlukan dan menyerahkannya kepada orang yang berkepentingan dengan perantaraan juru lelang atau pemegang buku, hila ada yang bertugas di situ, atau penguasa setempat di tempat orang yang berkepentingan ingin menerimanya.

Bila tidak dikeluarkan akseptasi, maka setelah berakhir jangka waktu yang ditentukan dalam alinea pertama pasal 34 Peraturan Lelang, kepada yang berhak atau wakilnya yang sah atas permintaannya, harus diberikan mandat termaksud dalam alinea tersebut.

Pada kepala akseptasi harus ditulis "AKSEPTASI LELANG" dengan huruf yang mencolok. Pada duplikat akseptasi atau mandat harus dilekatkan kutipan berita acara lelang.

55. (s.d.u. dg. S. 1940-57.) Pejabat termaksud dalam pasal 34 Peraturan Lelang wajib mengumpulkan formulir E dan E-1 yang dikirimkan kepadanya; di atasnya ia harus mencatat akseptasi-akseptasi mana yang dikeluarkan olehnya; rendemen yang atasnya tidak dikeluarkan akseptasi, dinyatakan dapat dibayar.

56. Ia wajib mengadakan:

1. untuk tata usaha lelang, masing-masing suatu daftar rendemen menurut model L;
2. untuk juru lelang kelas II, masing-masing suatu perhitungan triwulanan mengenai upah yang terutang kepada juru lelang menurut model M; meng-nai upah penggantinya tidak perlu diadakan perhitungan tersendiri;
3. untuk tiap kantor lelang kelas II di mana ia bukan sebagai pengawas kantor lelang negeri, perhitungan triwulan yang disusun menurut model P.

57. (s.d.u. dg. S. 1929-492 dan S. 1940-57.) Setelah berakhir suatu triwulan, pejabat termaksud dalam pasal 34 Peraturan Lelang, wajib menyerahkan:

1. atas beban rekening pihak ketiga (rekening dengan parajuru lelang), suatu mandat atas nama masing-masing juru lelang yang bersangkutan untuk jumlah yang dibayarkan seperti dimaksud dalam pasal 40, kecuali upah persepsi;
2. atas beban rekening pihak ketiga (dana lelang), suatu mandat atas nama penerima uang negara yang bersangkutan, untuk rendemen mumi yang dapat ditagih menurut pasal 34 Peraturan Lelang atas rekening negara, dengan diterima kembali di bawah kepala, di mana rendemen itu seharusnya dipertanggungjawabkan;
3. atas beban pasal anggaran belanja negara yang bersangkutan, suatu mandat atas nama tiap juru lelang yang bersangkutan, untuk pembayaran upah persepsi termaksud dalam pasal 45 Peraturan Lelang.

58. Dihapus dg. S. 1940-57.

INSPEKTUR DAN PEMBANTU INSPEKTUR KEUANGAN

59. Di bawah pengawasan inspektur dan pembantu inspektur keuangan termasuk juga pengawasan atas daftar dan rekening-rekening termaksud dalam pasal 56.

KETENTUAN PENUTUP

60. (s.d.t. dg. S. 1916-584.) Instruksi ini mulai berlaku bersama dengan Ordonansi 28 Februari 1908 (S. 1908-189) dan dapat disebut "Instruksi Lelang".

61. *Dihapus dg. S. 1940-57.*

62. *Dihapus dg. S. 1940-57.*





MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 93 /PMK.06/2010

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, dipandang perlu untuk melakukan penyempurnaan ketentuan mengenai lelang;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*);
2. [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997](#) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
3. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);
4. [Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003](#) tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik

Indonesia Nomor 4313);

5. [Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005](#) tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 50 Tahun 2008;
6. [Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006](#) tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007;
7. [Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009](#) tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
8. [Keputusan Presiden Nomor 84/P Tahun 2009](#);
9. [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008](#) tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 143.1/PMK.01/2009](#);
10. [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008](#) tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
11. [Keputusan Menteri Keuangan Nomor 347/KMK.01/2008](#) tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Eselon I di Lingkungan Departemen Keuangan untuk dan Atas Nama Menteri Keuangan Menandatangani Surat dan atau Keputusan Menteri Keuangan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
3. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
4. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
5. Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
6. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.
7. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
10. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
11. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.

12. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
13. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
14. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
15. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
16. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela.
17. Pemandu Lelang (Afslager) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
18. Pengawas Lelang (Superintenden) adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.
19. Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
20. Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
21. Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
22. Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
23. Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.

24. Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.
25. Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang.
26. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
27. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
28. Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif.
29. Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPH Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.
30. Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.
31. Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
32. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
33. Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen/arsip Negara.
34. Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang.
35. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang.

36. Grosse Risalah Lelang adalah Salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Pasal 2

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Pasal 3

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Pasal 4

- (1) Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang.
- (2) Dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran.

Pasal 5

Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: 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 Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, 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.

Pasal 6

Lelang Noneksekusi Wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (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.

Pasal 7

Lelang Noneksekusi 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.

BAB II

PEJABAT LELANG

Pasal 8

- (1) Pejabat Lelang terdiri dari:
 - a. Pejabat Lelang Kelas I; dan
 - b. Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang.
- (3) Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual/Pemilik Barang.

Pasal 9

Ketentuan lebih lanjut mengenai Pejabat Lelang Kelas I, Pejabat Lelang Kelas II dan Balai Lelang, diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB III

PERSIAPAN LELANG

Bagian
Permohonan Lelang

Kesatu

Pasal 10

- (1) Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
- (2) Dalam hal Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL.
- (3) Penjual/Pemilik Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang.

Pasal 11

- (1) Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
- (2) Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

Pasal 12

Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Pasal 13

- (1) Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (2) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Pasal 14

Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.

Pasal 15

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kedua

Penjual/Pemilik Barang

Pasal 16

- (1) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap:
 - a. keabsahan kepemilikan barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan
 - d. dokumen kepemilikan kepada Pembeli.
- (2) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
- (3) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.
- (4) Penjual/Pemilik Barang harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, termasuk tetapi tidak terbatas pada saham tanpa warkat, hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten.
- (5) Dalam hal yang dilelang berupa barang tak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Penjual/Pemilik Barang harus menyebutkan jenis barang yang dilelang dalam surat permohonan lelang.

Pasal 17

- (1) Penjual/Pemilik Barang dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b. jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli; dan/atau
 - c. jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (aanwijzing).
- (2) Syarat-syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Pasal 18

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

Bagian Ketiga

Tempat Pelaksanaan Lelang

Pasal 19

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

Pasal 20

- (1) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (2) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. Direktur Jenderal atas nama Menteri untuk barang yang berada di luar wilayah Republik Indonesia;
 - b. Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal untuk barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau
 - c. Kepala Kantor Wilayah setempat untuk barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.

- (3) Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KPKNL atau di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, diajukan oleh Penjual kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan syarat sebagian barang harus berada di dalam wilayah kerja KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tempat lelang yang dikehendaki.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

Bagian Keempat

Waktu Pelaksanaan Lelang

Pasal 21

- (1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk Lelang Noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat.
- (3) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja diajukan oleh Penjual/Pemilik Barang.
- (4) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

Bagian Kelima

Surat Keterangan Tanah (SKT)

Pasal 22

- (1) Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan.

- (4) Berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat.
- (5) Biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.

Pasal 23

- (1) SKT dapat digunakan berkali-kali apabila tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang, sepanjang dokumen kepemilikan dikuasai oleh Penjual.
- (2) Dalam hal tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang ulang, Penjual harus mencantumkan dalam surat permohonan lelang.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang ulang, Penjual harus menginformasikan secara tertulis hal tersebut kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan SKT baru.
- (4) Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan SKT baru.

Bagian Keenam

Pembatalan Sebelum Lelang

Pasal 24

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.

Pasal 25

- (1) Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai.
- (2) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dan Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

Pasal 26

- (1) Pembatalan lelang atas permintaan Penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang

berlaku bagi Penjual.

- (2) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis dan sudah harus diterima oleh Pejabat Lelang paling lama 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual harus mengumumkan pembatalan pelaksanaan, paling lama 2 (dua) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengumuman pembatalan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus diumumkan dalam surat kabar harian yang sama dalam hal Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian.

Pasal 27

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;
- d. barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- g. Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;
- h. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;

- i. keadaan memaksa (*force majeure*)/kahar;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Pasal 28

Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 27, Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

Bagian Ketujuh

Uang Jaminan Penawaran Lelang

Pasal 29

- (1) Setiap lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Pasal 30

- (1) Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan:
 - a. melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL;
 - b. melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis Lelang Noneksekusi Sukarela, yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I/Pejabat Lelang Kelas II; atau
 - c. melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam setiap pelaksanaan Lelang, 1 (satu) penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan.

Pasal 31

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan jumlah paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara

langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lama sebelum lelang dimulai.

- (2) Lelang dengan Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.

Pasal 32

Besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang ditentukan oleh Penjual/Pemilik Barang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit.

Pasal 33

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli.
- (2) Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian dari Peserta Lelang diterima.
- (3) Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai penyerahan asli bukti setor dan fotokopi identitas dengan menunjukkan aslinya serta dokumen pendukung lainnya.
- (4) Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang disahkan sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.

Pasal 34

- (1) Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan seluruhnya ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang.
- (2) Dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja

setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang.

- (3) Dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas I, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang.
- (4) Dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas II, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang.
- (5) Dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan Pejabat Lelang Kelas II, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Pejabat Lelang Kelas II.

Bagian Kedelapan

Nilai Limit

Pasal 35

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.
- (3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang atau badan hukum/badan usaha swasta.

Pasal 36

- (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau

b. penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.

- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
- (4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang, badan hukum/badan usaha swasta yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.
- (5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai.

Pasal 37

- (1) Nilai Limit bersifat tidak rahasia.
- (2) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- (3) Untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama serta lelang Noneksekusi Sukarela barang bergerak, Nilai Limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Pasal 38

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual/Pemilik Barang dengan menyebutkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 39

Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Pasal 40

Ketentuan lebih lanjut mengenai Nilai Limit diatur dengan peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kesembilan

Pengumuman Lelang

Pasal 41

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

Pasal 42

- (1) Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:
 - a. identitas Penjual;
 - b. hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
 - c. jenis dan jumlah barang;
 - d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 - e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
 - f. waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
 - g. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 - h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Nonsekusi Sukarela untuk barang bergerak;
 - i. cara penawaran lelang; dan
 - j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli.
- (2) Pengumuman Lelang diatur sedemikian rupa sehingga terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang.

Pasal 43

- (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.

- (3) Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras/ oplah:
 - a. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten; atau
 - b. paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau
 - c. paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.
- (4) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras/ oplah paling tinggi.
- (5) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama/ reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/ tambahan/ khusus.
- (6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Pasal 44

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/ hari besar;
 - b. pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/ atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
 - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar

harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

- (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali:
 - a. lelang barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
 - b. lelang ikan dan sejenisnya dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

Pasal 45

- (1) Pengumuman Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan melalui surat kabar harian dalam bentuk iklan baris paling singkat 6 (enam) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditambahkan Pengumuman Lelang tempelan pada hari yang sama untuk ditempel di tempat yang mudah dibaca oleh umum atau paling kurang pada papan pengumuman di KPKNL dan di Kantor Penjual, yang memuat hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
- (3) Pengumuman Lelang dalam bentuk iklan baris melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat identitas Penjual, nama barang yang dilelang, tempat dan waktu lelang, serta informasi adanya Pengumuman Lelang tempelan.

Pasal 46

Khusus Pengumuman Lelang Eksekusi Pajak untuk barang bergerak diumumkan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, pengumuman lelang dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik;
- b. untuk pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit keseluruhan lebih dari Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali

lelang, pengumuman lelang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian.

Pasal 47

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diulang, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:
 - 1) Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau
 - 2) Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1), jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.
 - b. lelang barang bergerak, pengumuman Lelang Ulang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).
- (2) Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

Pasal 48

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang;
 - b. barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 49

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dari Penjual dengan menyebutkan alasan mengumumkan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik dan disetujui oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diulang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, berlaku ketentuan pada ayat (1).

Pasal 50

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang sudah terjadwal setiap bulan, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan, dilakukan paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang pertama.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat identitas Penjual, barang yang akan dilelang, tempat dan waktu pelaksanaan lelang, serta informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci melalui tempelan/selebaran/brosur atau media elektronik.

Pasal 51

- (1) Pengumuman Lelang yang pelaksanaan lelangnya dilakukan di luar wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada, dilakukan di surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten di tempat pelaksanaan lelang dan di tempat barang berada.
- (2) Dalam hal pengumuman lelang tidak dapat dilakukan di tempat pelaksanaan lelang dan/atau di tempat barang berada, karena tidak terdapat surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman lelang dilakukan di satu surat kabar harian nasional/ibu kota propinsi yang mempunyai

peredaran di tempat pelaksanaan lelang.

- (3) Terhadap pelaksanaan lelang yang objek lelangnya tersebar di 3 (tiga) kota atau lebih, pengumuman lelang dapat dilakukan di satu surat kabar harian yang mempunyai peredaran nasional.

Pasal 52

- (1) Pengumuman Lelang yang sudah diterbitkan melalui surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan yang prinsipil harus segera diralat.
- (2) Kekeliruan yang prinsipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyangkut waktu dan tanggal lelang, spesifikasi barang-barang, atau persyaratan lelang seperti besarnya uang jaminan dan batas waktu penyetoran.
- (3) Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut:
 - a. mengubah besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 - b. memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang;
 - c. memajukan batas waktu penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
 - d. memindahkan lokasi dari tempat pelaksanaan lelang semula.
- (4) Rencana ralat Pengumuman Lelang diberitahukan secara tertulis kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan paling singkat 2 (dua) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.
- (5) Ralat Pengumuman Lelang harus diumumkan melalui surat kabar harian atau media yang sama dengan menunjuk Pengumuman Lelang sebelumnya dan dilakukan paling singkat 1 (satu) hari kerja sebelum hari pelaksanaan lelang.

BAB IV

PELAKSANAAN LELANG

Bagian
Pemandu Lelang

Kesatu

Pasal 53

- (1) Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.
- (2) Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari

luar DJKN.

(3) Persyaratan menjadi Pemandu Lelang:

a. Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJKN:

- 1) sehat jasmani dan rohani;
- 2) pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
- 3) lulus Diklat Pemandu Lelang atau memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang, dan mendapat surat tugas dari Pejabat yang berwenang.

b. Pemandu Lelang yang berasal dari luar DJKN:

- 1) sehat jasmani dan rohani;
- 2) pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
- 3) memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang.

(4) Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat membantu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I/Pejabat Lelang Kelas II dan diberitahukan secara tertulis oleh Penjual/Balai Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II paling singkat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

(5) Dalam hal pelaksanaan lelang dibantu oleh Pemandu Lelang, Pemandu Lelang mendapat kuasa khusus secara tertulis dari Pejabat Lelang untuk menawarkan barang dengan ketentuan Pejabat Lelang harus tetap mengawasi dan memperhatikan pelaksanaan lelang dan/atau penawaran lelang oleh Pemandu Lelang.

Bagian Kedua

Penawaran Lelang

Pasal 54

Penawaran Lelang Langsung dan/atau Penawaran Lelang Tidak Langsung dilakukan dengan cara:

- a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
- b. tertulis; atau
- c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

Pasal 55

- (1) Dalam Penawaran Lelang Langsung, Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang harus hadir di tempat pelaksanaan lelang.
- (2) Dalam Penawaran Lelang Tidak Langsung, Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang tidak diharuskan hadir di tempat pelaksanaan lelang dan penawarannya dilakukan dengan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi.

Pasal 56

- (1) Penawaran Lelang dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib harus dilakukan dengan Penawaran Lelang Langsung.
- (2) Penawaran Lelang Langsung dapat menggunakan penawaran dengan melalui surat yang dikirim sebelum pelaksanaan lelang.
- (3) Penawaran Lelang dalam Lelang Noneksekusi Sukarela dapat dilakukan dengan Penawaran Lelang Langsung atau Penawaran Lelang Tidak Langsung.

Pasal 57

- (1) Dalam hal penawaran lelang tidak langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan media audio visual dan telepon.
- (2) Dalam hal penawaran lelang tidak langsung secara tertulis, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi antara lain: LAN (*local area network*), Intranet, Internet, pesan singkat (*short message service/SMS*), dan faksimili.

Pasal 58

- (1) Penawaran Lelang Tidak Langsung dalam Lelang Noneksekusi Sukarela melalui Internet, harus memenuhi ketentuan di bawah ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. menggunakan perangkat lunak yang khusus untuk penyelenggaraan lelang melalui Internet dengan harga semakin meningkat;
 - b. Peserta Lelang yang sah mendapatkan nomor Peserta Lelang dan sandi akses (*password*) sehingga dapat melakukan penawaran;

- c. penawaran dilakukan secara berkesinambungan sejak waktu yang ditetapkan sampai dengan penutupan penawaran sebagaimana disebutkan dalam Pengumuman Lelang;
 - d. Nilai Limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus ditayangkan dalam situs;
 - e. Peserta Lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang lainnya secara berkesinambungan; dan
 - f. Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli berdasarkan cetakan rekapitulasi yang diproses perangkat lunak lelang melalui Internet pada saat penutupan penawaran.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan lelang melalui Internet diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 59

- (1) Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan Harga Lelang inklusif atau dengan Harga Lelang eksklusif.
- (2) Lelang dengan Harga Lelang inklusif dilakukan dengan harga penawaran sudah termasuk Bea Lelang pembeli.
- (3) Lelang dengan Harga Lelang eksklusif dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk Bea Lelang pembeli.

Pasal 60

- (1) Setiap Peserta Lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit sama dengan Nilai limit dalam hal lelang dengan Nilai Limit diumumkan.
- (2) Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang.
- (3) Dalam hal Peserta Lelang tidak melakukan penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 (tiga) bulan di wilayah kerja KPKNL yang melaksanakan lelang.

Pasal 61

Dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dalam lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat

Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan cara:

- a. melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan; atau
- b. melakukan pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan.

Pasal 62

- (1) Pemohon Lelang/Penjual menentukan cara penawaran lelang dengan mencantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- (2) Dalam hal Pemohon Lelang/Penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang.

Pasal 63

Ketentuan lebih lanjut mengenai penawaran lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Ketiga

Bea Lelang dan Uang Miskin

Pasal 64

Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang dan Uang Miskin sesuai Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

Pasal 65

- (1) Pembatalan terhadap rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Penjual dalam jangka waktu kurang dari 5 (lima) hari kerja sebelum hari pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang Batal sesuai Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan, kecuali lelang Barang Milik Negara/Daerah.
- (2) Bea Lelang Batal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh Penjual.
- (3) Bea Lelang Batal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan dalam hal terdapat pembatalan lelang karena adanya putusan/penetapan lembaga peradilan atau pembatalan oleh Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1)

dan Pasal 27.

Bagian Keempat

Pembeli

Pasal 66

- (1) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit.
- (2) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang penawar tertinggi tidak mencapai Nilai Limit, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar dimaksud sebagai Pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pemilik Barang.

Pasal 67

Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 68

- (1) Peserta Lelang yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermaterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya.
- (2) Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.

Pasal 69

- (1) Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang, Pejabat 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 lelang dilarang menjadi peserta lelang.
- (2) Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada

pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi peserta lelang.

Pasal 70

- (1) Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

Bagian Kelima

Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 71

- (1) Pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Pengecualian jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya diberikan untuk pembayaran Harga Lelang setelah Penjual mendapat izin tertulis dari Direktur Jenderal atas nama Menteri dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- (3) Dalam hal Pembayaran Harga Lelang dilakukan melebihi 3 (tiga) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyetoran Bea Lelang tetap dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Pasal 72

- (1) Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL/Balai Lelang/rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam hal Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan dengan cek/giro, pembayaran harus sudah diterima efektif pada rekening KPKNL/Balai Lelang/rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang atau dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (2).

- (3) Setiap Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 73

- (1) Dalam hal Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan.
- (2) Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai Pembeli Lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Pasal 74

- (1) Hasil Bersih Lelang atas lelang Barang Milik Negara/Daerah, Barang Temuan, Barang Rampasan dan Barang yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai serta barang-barang yang sesuai peraturan perundang-undangan, harus disetor ke Kas Negara, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.
- (2) Penyetoran Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPh) ke Kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Penyetoran Hasil Bersih Lelang ke Penjual/Pemilik Barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 75

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembayaran dan penyetoran diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Keenam

Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Pasal 76

- (1) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada

Pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- (2) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) kepada Pejabat Lelang, Penjual/Pemilik Barang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB.

BAB V

RISALAH LELANG

Pasal 77

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

Pasal 78

Bagian Kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
- c. nomor/tanggal Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang, dan nomor/tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I;
- d. nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan/domisili Penjual;
- e. nomor/tanggal surat permohonan lelang;
- f. tempat pelaksanaan lelang;
- g. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;

- h. dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:
 - 1) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - 2) SKT dari Kantor Pertanahan; dan
 - 3) keterangan lain yang membebani, apabila ada;
- i. dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
- j. cara Pengumuman Lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual;
- k. cara penawaran lelang; dan
- i. syarat-syarat lelang.

Pasal 79

Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- b. nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- c. nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
- d. bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum/usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli Lelang;
- e. harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- f. daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama, dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.

Pasal 80

Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
- b. banyaknya barang yang laku/terjual dengan angka dan huruf;
- c. jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- d. jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;

- e. banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan
- g. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Pasal 81

- (1) Pembetulan kesalahan redaksional Risalah Lelang berupa pencoretan, penambahan dan/atau perubahan, dilakukan sebagai berikut:
 - a. pencoretan, kesalahan kata, huruf atau angka dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan/atau
 - b. tambahan kata atau kalimat, ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu, apabila penulisan di pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang tidak mencukupi.
- (2) Jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret/ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar Risalah Lelang, begitu pula banyaknya kata/angka yang ditambahkan.
- (3) Perubahan sesudah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan.

Pasal 82

- (1) Minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang.
- (2) Penandatanganan Risalah Lelang dilakukan oleh:
 - a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar yang terakhir;
 - b. Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak; atau
 - c. Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak

bergerak.

- (3) Dalam hal Penjual/kuasa Penjual tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada Bagian Kaki Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual.
- (4) Dalam hal Pejabat Lelang berhalangan tetap, penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala KPKNL untuk Pejabat Lelang Kelas I dan oleh Pengawas Lelang (Superintenden) untuk Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 83

- (1) Dalam hal terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Pejabat Lelang harus membuat catatan hal-hal tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan.
- (2) Hal-hal penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ada atau tidak ada verzet terhadap hasil lelang;
 - b. adanya Pembeli wanprestasi;
 - c. adanya pemberian pengganti Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak;
 - d. adanya pemberian Grosse Risalah Lelang atas permintaan Pembeli;
 - e. adanya Penjual yang tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup;
 - f. adanya Pembatalan Risalah Lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap; atau
 - g. hal-hal lain yang akan ditetapkan oleh Direktur Jenderal.
- (3) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas I dibebastugaskan, cuti, berhalangan tetap atau dipindahtugaskan, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala KPKNL.
- (4) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah setempat selaku Pengawas Lelang (Superintenden).

Pasal 84

- (1) Minuta Risalah Lelang dibuat dan diselesaikan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I disimpan pada KPKNL.
- (3) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh yang bersangkutan.
- (4) Jangka waktu simpan Minuta Risalah Lelang selama 30 (tiga puluh) tahun sejak pelaksanaan lelang.

Pasal 85

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Risalah Lelang, ahli warisnya atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 86

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.
- (2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - c. Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
 - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
- (3) Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang ditandatangani, diberikan teraan cap/stempel basah dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.
- (4) Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL/Pejabat Lelang

Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

- (5) Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak dapat diterbitkan pengganti atas permintaan Pembeli.

Pasal 87

- (1) Dalam rangka kepentingan proses peradilan, fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dapat diberikan kepada penyidik, penuntut umum atau hakim, dengan persetujuan Kepala KPKNL bagi Pejabat Lelang Kelas I atau Pengawas Lelang (Superintenden) bagi Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat Berita Acara Penyerahan.

Pasal 88

Ketentuan lebih lanjut mengenai Risalah Lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

BAB VI

ADMINISTRASI DAN PELAPORAN

PERKANTORAN

Pasal 89

- (1) KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyelenggarakan administrasi perkantoran dan membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang.
- (2) Kantor Wilayah dan Kantor Pusat DJKN membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang sesuai jenis lelangnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan administrasi perkantoran dan pelaporan pada KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 90

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini berlaku:

- a. Permohonan lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya, dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang.

- b. Sebelum ditetapkannya Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan yang baru, pengenaan tarif Bea Lelang masih berlaku ketentuan yang lama.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 91

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006](#) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06/2008](#), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 92

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku setelah 2 (dua) bulan sejak tanggal pengundangan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 23 April 2010
MENTERI KEUANGAN,

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 23 April 2010

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA,

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2010 NOMOR 217



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA
SALINAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 174/PMK.06/2010

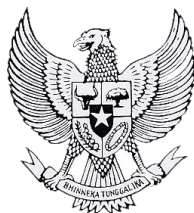
TENTANG

PEJABAT LELANG KELAS I

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam rangka pengembangan profesi pejabat lelang serta meningkatkan pelayanan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, perlu melakukan penyempurnaan ketentuan mengenai Pejabat Lelang Kelas I;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*);
 2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
 3. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4313);
 5. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 50 Tahun 2008;
 6. Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007;
 7. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
 8. Keputusan Presiden Nomor 56/P Tahun 2010;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 143.1/PMK.01/2009;
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
12. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 347/KMK.01/2008 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Eselon I di Lingkungan Departemen Keuangan untuk dan Atas Nama Menteri Keuangan Menandatangani Surat dan atau Keputusan Menteri Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 218/KMK.01/2010;

MEMUTUSKAN:

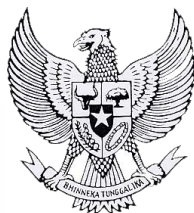
Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PEJABAT LELANG KELAS I.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
2. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
3. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
4. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disingkat DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

6. Direktur Lelang, yang selanjutnya disebut Direktur, adalah salah satu pejabat unit Eselon II di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang mempunyai tugas melaksanakan penyiapan perumusan kegiatan, standarisasi dan bimbingan teknis, evaluasi serta pelaksanaan pembinaan perencanaan lelang, pemeriksaan, pengawasan, dan pembinaan kinerja di bidang lelang berdasarkan kebijakan teknis yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.
7. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal.
8. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
9. Pengawas Lelang (*Superintenden*) adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.
10. Pemeriksaan langsung adalah kegiatan pemeriksaan yang dilakukan oleh Pengawas Lelang (*Superintenden*) terhadap Pejabat Lelang Kelas I dalam rangka pembinaan, pengawasan dan/atau penilaian kinerja.
11. Pemeriksaan tidak langsung adalah kegiatan pemeriksaan yang dilakukan oleh Pengawas Lelang (*Superintenden*) terhadap dokumen lelang dan laporan kegiatan Pejabat Lelang Kelas I serta data lainnya.

BAB II

PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

Pejabat Lelang Kelas I diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri.

Bagian Kedua

Pengangkatan

Pasal 3

Syarat-syarat untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas I sebagai berikut:



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

- a. sehat jasmani dan rohani;
- b. berpendidikan paling rendah Sarjana (S1) diutamakan bidang hukum, ekonomi manajemen/ akuntansi, atau penilai;
- c. berpangkat paling rendah Pengatur (Golongan II/c);
- d. lulus pendidikan dan pelatihan (diklat) Pejabat Lelang, Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, atau DPT III PPLN; dan
- e. tidak pernah mendapat peringatan tertulis atau menjalani hukuman disiplin yang dinyatakan dengan surat keterangan dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan.

Pasal 4

Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I diusulkan oleh Kepala KPKNL/Kepala Kantor Wilayah/Pejabat Eselon II Kantor Pusat DJKN dengan disertai dokumen persyaratan yang meliputi:

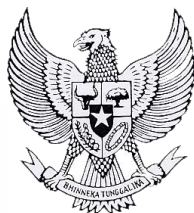
- a. fotokopi ijazah sarjana (S1);
- b. fotokopi surat keputusan kepangkatan terakhir;
- c. fotokopi sertifikat kelulusan Diklat Pejabat Lelang, Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, atau DPT III PPLN; dan
- d. surat keterangan tidak pernah mendapat peringatan tertulis atau menjalani hukuman disiplin dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan.

Pasal 5

- (1) Kepala KPKNL mengajukan surat usulan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I kepada Kepala Kantor Wilayah setempat disertai dengan pertimbangan usulan pengangkatan, termasuk tetapi tidak terbatas pada adanya kekurangan jumlah Pejabat Lelang.
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneruskan usulan Kepala KPKNL dan/atau mengusulkan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I dalam lingkungan Kantor Wilayah setempat kepada Direktur Jenderal melalui Sekretaris DJKN dengan tembusan kepada Direktur.
- (3) Pejabat Eselon II Kantor Pusat DJKN mengajukan surat usulan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I kepada Direktur Jenderal melalui Direktur untuk diteruskan kepada Sekretaris DJKN.
- (4) Direktur Jenderal atas nama Menteri menerbitkan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I.

Pasal 6

- (1) Sebelum memangku jabatan, Pejabat Lelang Kelas I wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya dan dilantik di hadapan dan oleh Kepala Kantor Wilayah yang membawahi Pejabat Lelang Kelas I yang bersangkutan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

- (2) Pengambilan sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didampingi oleh seorang rohaniawan dan disaksikan paling kurang 2 (dua) orang saksi.
- (3) Bunyi sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

"Saya bersumpah/berjanji dengan sungguh-sungguh bahwa saya untuk memangku jabatan saya ini, langsung atau tidak langsung, dengan menggunakan nama atau cara apapun juga, tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun juga yang bertentangan dengan jabatan saya".

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan saya ini, tiada sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapapun juga sesuatu janji atau pemberian yang bertentangan dengan jabatan saya".

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, akan setia kepada dan akan mempertahankan serta mengamalkan Pancasila sebagai Dasar dan Ideologi Negara, Undang-Undang Dasar 1945, dan segala Undang-Undang, serta peraturan lain bagi Negara Republik Indonesia".

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya senantiasa akan menjalankan jabatan saya ini dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dalam melaksanakan kewajiban saya dan akan berlaku sebaik-baiknya dan seadil-adilnya seperti layaknya bagi seorang Pejabat Lelang yang berbudi baik dan jujur, menegakkan hukum dan keadilan".

Bagian Ketiga

Pemberhentian

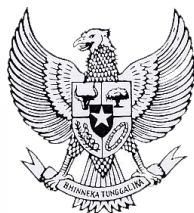
Pasal 7

Pemberhentian Pejabat Lelang Kelas I berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat.

Pasal 8

Pemberhentian dengan hormat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dilakukan jika Pejabat Lelang Kelas I:

- a. meninggal dunia;
- b. mundur atas permintaan sendiri;
- c. pensiun dari Pegawai Negeri Sipil;
- d. tidak mampu secara jasmani dan/atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatan Pejabat Lelang Kelas I secara terus menerus lebih dari 1 (satu) tahun; atau



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

- e. berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dan telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan.

Pasal 9

- (1) Kepala Kantor Wilayah mengajukan usulan Pemberhentian dengan hormat terhadap Pejabat Lelang Kelas I secara tertulis kepada Direktur Jenderal dengan tembusan kepada Direktur, dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. surat keterangan meninggal dunia;
 - b. surat permohonan berhenti sebagai Pejabat Lelang Kelas I;
 - c. surat keputusan pensiun;
 - d. surat keterangan dokter Pemerintah yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas I tidak mampu melaksanakan tugas jabatannya secara terus menerus lebih dari 1 (satu) tahun; atau
 - e. surat keterangan Kepala Kantor Wilayah yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas I telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan.
- (2) Direktur Jenderal atas nama Menteri menerbitkan keputusan mengenai pemberhentian dengan hormat kepada Pejabat Lelang Kelas I, dengan tembusan kepada Direktur, paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah usulan pemberhentian dari Kepala Kantor Wilayah diterima oleh Direktur Jenderal.

Pasal 10

Pejabat Lelang Kelas I yang telah diberhentikan tidak dengan hormat tidak dapat diangkat kembali menjadi Pejabat Lelang.

BAB III

KEWENANGAN, KEWAJIBAN, DAN LARANGAN

Bagian Kesatu

Wewenang

Pasal 11

- (1) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang.
- (2) Pejabat Lelang Kelas I dapat melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang, meskipun di wilayah kerjanya terdapat Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan lelang setelah mendapat surat tugas dari Kepala KPKNL.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Pasal 12

Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk:

- a. menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- b. melihat barang yang akan dilelang;
- c. menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- d. menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu, apabila diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- e. meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;
- f. mengesahkan pembeli lelang; dan/atau
- g. membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi dengan membuat pernyataan pembatalan.

Bagian Kedua

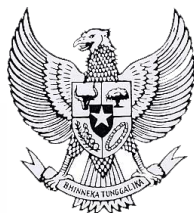
Kewajiban

Pasal 13

Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban:

- a. bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- b. meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- c. membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum pelaksanaan lelang;
- d. membacakan bagian Kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, kecuali dalam Lelang Noneksekusi Sukarela melalui internet;
- e. menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- f. membuat Minuta Risalah Lelang;
- g. membuat Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai peraturan perundang-undangan; dan
- h. meminta dan meneliti keabsahan bukti pelunasan harga lelang, Bea Lelang, Pajak Penghasilan Final, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Larangan

Pasal 14

Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan tugasnya dilarang:

- a. melayani permohonan lelang di luar kewenangannya;
- b. dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- c. membeli barang yang dilelang di hadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung;
- d. melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- e. melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;
- f. menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dengan dilengkapi dokumen yang dipersyaratkan; dan/atau
- g. melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/isteri serta saudara sekandung Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.

BAB IV

WILAYAH JABATAN DAN TEMPAT KEDUDUKAN

Pasal 15

Pejabat Lelang Kelas I mempunyai wilayah jabatan tertentu sesuai dengan wilayah kerja KPKNL, tempat Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan.

Pasal 16

Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang, apabila berkedudukan pada KPKNL.

Pasal 17

Dalam hal terjadi kekosongan/kekurangan Pejabat Lelang Kelas I pada suatu KPKNL, lelang dapat dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di KPKNL lain yang masih dalam satu wilayah kerja Kantor Wilayah yang sama, atau Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di Kantor Wilayah setempat, setelah mendapat persetujuan Kepala Kantor Wilayah.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

BAB V

PENGAWAS LELANG (SUPERINTENDEN)

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 18

Direktur Jenderal dan Kepala Kantor Wilayah karena jabatannya (*ex officio*) menjadi Pengawas Lelang (*Superintenden*) Pejabat Lelang Kelas I.

Bagian Kedua

Pembinaan dan Pengawasan

Pasal 19

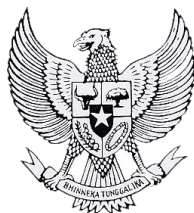
- (1) Direktur Jenderal selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) melakukan pembinaan dan pengawasan kepada seluruh Pejabat Lelang Kelas I.
- (2) Pembinaan dan pengawasan oleh Direktur Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Direktur.
- (3) Pembinaan dan pengawasan oleh Direktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan dalam hal tertentu yang meliputi:
 - a. melakukan pembinaan teknis dan yuridis terhadap Pejabat Lelang Kelas I;
 - b. melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I;
 - c. melakukan pemeriksaan langsung atau tidak langsung dan melaporkan hasil pemeriksaan kepada Direktur Jenderal; dan
 - d. melakukan pemantauan pelaksanaan lelang.

Pasal 20

- (1) Pembinaan terhadap Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) berupa pemberian penghargaan atau sanksi.
- (2) Penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa surat atau piagam.
- (3) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembebasan tugas atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Pasal 21

- (1) Kepala Kantor Wilayah selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di wilayahnya.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

- (2) Pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. melakukan penilaian kinerja;
 - b. melakukan pemeriksaan langsung atau tidak langsung dan melaporkan hasil pemeriksaan kepada Direktur Jenderal;
 - c. melakukan pemantauan pelaksanaan sanksi yang dijatuhkan kepada Pejabat Lelang;
 - d. melakukan bimbingan teknis dan yuridis lelang;
 - e. melakukan pengawasan pelaksanaan lelang; dan
 - f. menjatuhkan sanksi peringatan tertulis.
- (3) Kepala Kantor Wilayah selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) berwenang:
- a. mengambil sumpah/janji Pejabat Lelang Kelas I;
 - b. menunjuk Pejabat Lelang Kelas I, dalam hal terjadi kekosongan/kekurangan Pejabat Lelang Kelas I pada suatu KPKNL; dan
 - c. menghentikan sementara pelaksanaan lelang jika Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan lelang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) Pengawas Lelang (*Superintenden*) dapat menunjuk pejabat/pegawai di lingkungannya untuk melakukan pemeriksaan langsung terhadap Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) huruf c dan Pasal 21 ayat (2) huruf b.
- (2) Dalam pemeriksaan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pejabat Lelang Kelas I yang diperiksa wajib memperlihatkan Risalah Lelang, buku, catatan, dokumen, dan memberikan keterangan yang diperlukan atas pelaksanaan lelang yang dilaksanakannya.

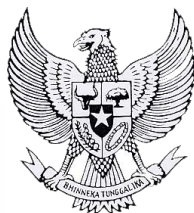
Bagian Ketiga

Penilaian Kinerja

Pasal 23

Penilaian kinerja Pejabat Lelang Kelas I didasarkan pada:

- a. kualitas pelayanan lelang, meliputi:
 1. kesesuaian dengan peraturan;
 2. kecermatan dan ketelitian dalam membuat Minuta Risalah Lelang dan turunannya;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

3. kecermatan dalam menganalisa dokumen;
 4. kelancaran dan ketertiban pelaksanaan lelang; dan
 5. optimalisasi harga lelang;
- b. kuantitas pelayanan lelang, meliputi:
1. jumlah Minuta Risalah Lelang, salinan, kutipan, dan grosse yang dihasilkan baik dengan kondisi barang laku, ditahan, atau tidak ada penawaran; dan
 2. jumlah Harga Lelang, Bea Lelang, dan pungutan Pajak/pungutan lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24

- (1) Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas I oleh Kepala Kantor Wilayah selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) dilakukan paling sedikit 1 (satu) tahun sekali.
- (2) Kepala Kantor Wilayah dapat menunjuk pejabat/pegawai di lingkungannya untuk melakukan Penilaian Kinerja terhadap Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Penilaian Kinerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan standar pemeriksaan yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.
- (4) Kepala Kantor Wilayah menganalisis dan melaporkan hasil Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas I serta mengajukan usul kepada Direktur Jenderal melalui Direktur dengan tembusan kepada Sekretaris DJKN untuk memberikan penghargaan atau menjatuhkan sanksi.
- (5) Direktur meneliti hasil penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas I dan meneruskan usul kepada Direktur Jenderal untuk memberikan penghargaan atau menjatuhkan sanksi.

BAB VI

SANKSI

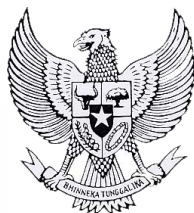
Bagian Kesatu

Umum

Pasal 25

Sanksi yang dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas I meliputi:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembebas tugas; atau
- c. pemberhentian tidak dengan hormat.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

Bagian Kedua

Peringatan Tertulis

Pasal 26

- (1) Peringatan tertulis dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas I dalam hal:
 - a. melakukan kesalahan dalam pembuatan Risalah Lelang, termasuk tetapi tidak terbatas pada perbedaan data objek lelang, Harga Lelang, pengenaan tarif Bea Lelang;
 - b. tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13; dan/atau
 - c. terlambat membuat Minuta Risalah Lelang.
- (2) Kepala Kantor Wilayah menjatuhkan peringatan tertulis paling lambat 7 (tujuh) hari berdasarkan hasil pemeriksaan langsung atau tidak langsung dan/atau Hasil Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas I.
- (3) Pejabat Lelang Kelas I yang tidak memenuhi peringatan tertulis dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya surat peringatan, oleh Kepala Kantor Wilayah diusulkan untuk dibebastugaskan kepada Direktur Jenderal dengan tembusan kepada Direktur.

Bagian Ketiga

Pembebastugasan

Pasal 27

- (1) Pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas I dilakukan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri.
- (2) Pembebastugasan dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas I dalam hal:
 - a. adanya usulan pembebastugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3);
 - b. melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14;
 - c. melaksanakan lelang tanah dan/atau tanah dan bangunan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan; atau
 - d. telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

Pasal 28

Usulan pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas I diajukan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada Direktur Jenderal dengan melampirkan:

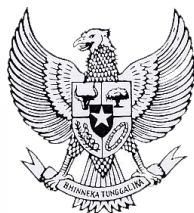
- a. surat peringatan dari Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2);
- b. bukti adanya pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b dan huruf c; dan/atau
- c. surat keterangan dari Pejabat yang berwenang bahwa Pejabat Lelang Kelas I berstatus sebagai terdakwa.

Pasal 29

- (1) Pembebastugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas I oleh Direktur Jenderal dengan menetapkan keputusan pembebastugasan yang berisi larangan melaksanakan jabatannya selama 6 (enam) bulan sejak tanggal ditetapkan dengan tembusan kepada Direktur.
- (2) Jika Pejabat Lelang Kelas I yang telah dibebastugaskan 1 (satu) kali mengulangi perbuatan/pelanggaran yang sama atau pelanggaran lainnya, maka Direktur Jenderal membebastugaskan Pejabat Lelang Kelas I dimaksud dengan menetapkan keputusan pembebastugasan kedua yang berisi larangan melaksanakan jabatannya selama 1 (satu) tahun.
- (3) Jika Pejabat Lelang Kelas I yang telah dibebastugaskan sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana dimaksud pada ayat (2), mengulangi perbuatan/pelanggaran yang sama atau pelanggaran lainnya, Direktur Jenderal menetapkan keputusan pemberhentian tidak dengan hormat terhadap yang bersangkutan selaku Pejabat Lelang Kelas I.
- (4) Keputusan Direktur Jenderal tentang pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas I diterbitkan paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah usul pembebastugasan dari Kepala Kantor Wilayah diterima oleh Direktur Jenderal.

Pasal 30

- (1) Dikecualikan dari ketentuan Pasal 29 ayat (2) dan ayat (3), jangka waktu pembebastugasan diberikan untuk setiap 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang paling lama 18 (delapan belas) bulan untuk Pejabat Lelang Kelas I yang berstatus sebagai terdakwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf d.
- (2) Usulan perpanjangan pembebastugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan kepada Direktur Jenderal.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

- (3) Apabila jangka waktu pembebastugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah berakhir, namun proses perkara belum selesai, yang bersangkutan diberhentikan dengan hormat selaku Pejabat Lelang Kelas I.
- (4) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf d tidak terbukti bersalah berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Pejabat Lelang Kelas I yang telah diberhentikan dengan hormat atau sedang dalam masa pembebastugasan dapat mengajukan permohonan pengangkatan kembali atau pencabutan sanksi pembebastugasan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat melalui Kepala KPKNL.
- (5) Dalam hal berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf d terbukti bersalah, yang bersangkutan diberhentikan tidak dengan hormat selaku Pejabat Lelang Kelas I.

Pasal 31

Permohonan pengangkatan kembali atau pencabutan sanksi pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4), harus melampirkan:

- a. Surat Keputusan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I;
- b. Surat Keputusan pemberhentian dengan hormat/pembebastugasan; dan
- c. Salinan/fotokopi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bagian Keempat

Pemberhentian Tidak Dengan Hormat

Pasal 32

- (1) Pejabat Lelang Kelas I diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya, jika:
 - a. melaksanakan lelang tanpa surat tugas Kepala KPKNL;
 - b. melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3); atau
 - c. dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (5).
- (2) Sanksi pemberhentian tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak perlu didahului dengan surat peringatan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 15 -

Pasal 33

- (1) Kepala Kantor Wilayah mengajukan usulan pemberhentian tidak dengan hormat Pejabat Lelang Kelas I secara tertulis kepada Direktur Jenderal melalui Sekretaris DJKN dengan tembusan kepada Direktur, paling kurang dengan melampirkan:
 - a. surat keterangan Kepala Kantor Wilayah berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap Pejabat Lelang Kelas I yang melakukan tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a dan huruf b;
 - b. salinan atau fotokopi keputusan majelis hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf c; dan/atau
 - c. keputusan pembebastugasan kesatu dan kedua serta surat keterangan Kepala Kantor Wilayah berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap Pejabat Lelang Kelas I yang mengulangi perbuatan pelanggaran yang sama/pelanggaran lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2).
- (2) Direktur Jenderal menerbitkan Keputusan Pemberhentian Tidak Dengan Hormat kepada Pejabat Lelang Kelas I dengan tembusan kepada Direktur, paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah usulan pemberhentian dari Kepala Kantor Wilayah diterima oleh Direktur Jenderal.

Pasal 34

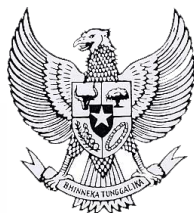
Pembebastugasan dan pemberhentian tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan Pasal 32 tidak menutup kemungkinan penjatuhan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan kepegawaian dan adanya gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

Pasal 36

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 September 2010

MENTERI KEUANGAN,

ttd,

AGUS D.W. MARTOWARDOJO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 September 2010

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA,

ttd,

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2010 NOMOR 474

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BIRO UMUM

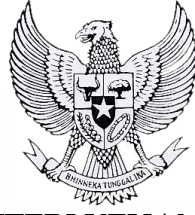
u.b.

KEPALA BAGIAN

GIARTO

NIP19590420198402100





MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 175/PMK.06 /2010

TENTANG

PEJABAT LELANG KELAS II

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas II;

Mengingat : 1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*);

2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);

3. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4313);

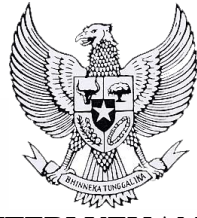
5. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 50 Tahun 2008;

6. Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007;

7. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;

8. Keputusan Presiden Nomor 56/P Tahun 2010;

9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 143.1/PMK.01/2009;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
12. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 347/KMK.01/2008 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Eselon I di Lingkungan Departemen Keuangan untuk dan Atas Nama Menteri Keuangan Menandatangani Surat dan atau Keputusan Menteri Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 218/KMK.01/2010;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PEJABAT LELANG KELAS II.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
2. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Nonseksekusi Sukarela.
3. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
4. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
5. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
6. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disingkat DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

8. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
9. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
10. Upah Persepsi adalah imbalan jasa atas pelaksanaan lelang yang diberikan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang Kelas II.
11. Pengawas Lelang (*Superintenden*) adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.
12. Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
13. Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
14. Pemeriksaan langsung adalah kegiatan pemeriksaan yang dilakukan oleh Pengawas Lelang (*Superintenden*) terhadap Pejabat Lelang Kelas II dalam rangka pembinaan, pengawasan dan/atau penilaian kinerja.
15. Pemeriksaan tidak langsung adalah kegiatan pemeriksaan yang dilakukan oleh Pengawas Lelang (*Superintenden*) terhadap dokumen lelang dan laporan kegiatan Pejabat Lelang Kelas II serta data lainnya.

BAB II

PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN

Bagian Kesatu

Pengangkatan

Pasal 2

- (1) Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri.
- (2) Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku untuk masa jabatan 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang kembali.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

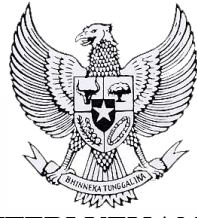
- 4 -

Pasal 3

- (1) Setiap orang yang memenuhi syarat dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. sehat jasmani dan rohani;
 - b. berpendidikan paling rendah Sarjana (S1) diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/akuntansi;
 - c. tidak pernah dijatuhi hukuman pidana;
 - d. tidak pernah terkena sanksi administrasi berat dan memiliki integritas yang tinggi, khusus untuk Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJPLN/DJKN dengan pangkat/golongan terakhir paling rendah Penata (III c);
 - e. memiliki kantor Pejabat Lelang Kelas II paling kurang seluas 36 m²;
 - f. tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk dalam daftar orang tercela (DOT);
 - g. lulus pendidikan dan pelatihan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan, kecuali pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang menguasai tentang lelang;
 - h. telah mengikuti praktik kerja (magang), kecuali pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang menguasai tentang lelang; dan
 - i. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Pasal 4

- (1) Dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) meliputi:
 - a. fotokopi identitas diri;
 - b. Surat Keterangan dokter Pemerintah yang menyatakan sehat jasmani dan rohani;
 - c. fotokopi ijazah Sarjana (S1) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
 - d. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
 - e. fotokopi sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun dan foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor dengan luas paling kurang 36 m²;



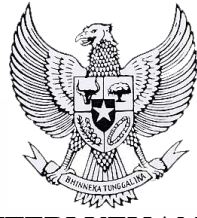
MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

- f. surat pernyataan tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk DOT;
 - g. fotokopi sertifikat lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan;
 - h. Surat Rekomendasi dari Kepala KPKNL, yang menyatakan calon Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan telah melakukan praktik kerja (magang); dan
 - i. fotokopi bukti kepemilikan NPWP.
- (2) Dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang menguasai tentang lelang:
- a. fotokopi identitas diri;
 - b. Surat Keterangan dokter Pemerintah yang menyatakan sehat jasmani dan rohani;
 - c. fotokopi ijazah Sarjana (S1) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
 - d. surat rekomendasi dari Direktur Jenderal c.q. Sekretaris Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN);
 - e. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
 - f. fotokopi Surat Keputusan Pensiun PNS DJPLN/DJKN dengan pangkat/golongan terakhir paling rendah Penata (III/c);
 - g. fotokopi Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang, khusus bagi pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang;
 - h. daftar riwayat hidup bagi pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang belum pernah menjadi Pejabat Lelang;
 - i. sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun dan foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor dengan luas paling kurang 36 m²; dan
 - j. fotokopi bukti kepemilikan NPWP.

Pasal 5

- (1) Surat permohonan menjadi Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal, yang paling kurang memuat:
 - a. identitas pemohon (nama, tempat dan tanggal lahir, alamat tempat tinggal);



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

- b. tempat kedudukan yang diinginkan.
- (2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II.
 - (3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteliti oleh Direktur untuk disampaikan usulan pengangkatan kepada Direktur Jenderal.

Pasal 6

- (1) Praktik kerja (magang), oleh calon Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf h diselenggarakan oleh KPKNL yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah setempat.
- (2) Dalam mengikuti praktik kerja (magang), calon Pejabat Lelang Kelas II melaksanakan kegiatan-kegiatan sebagai berikut:
 - a. membantu Pejabat Lelang dalam proses pelaksanaan Lelang Noneksekusi yang diselenggarakan oleh KPKNL paling sedikit 10 (sepuluh) kali;
 - b. membantu Pejabat Lelang dalam pembuatan Risalah Lelang atas Lelang Noneksekusi yang diselenggarakan oleh KPKNL paling sedikit 10 (sepuluh) kali; dan
 - c. membantu dalam pembuatan seluruh jenis laporan administrasi lelang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai praktik kerja (magang) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Pasal 7

- (1) Sebelum memangku jabatan, Pejabat Lelang Kelas II wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya dan dilantik di hadapan dan oleh Kepala Kantor Wilayah yang membawahi Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.
- (2) Pengambilan sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didampingi oleh seorang rohaniawan dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi.
- (3) Bunyi sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

"Saya bersumpah/berjanji dengan sungguh-sungguh bahwa saya untuk memangku jabatan saya ini, langsung atau tidak langsung, dengan menggunakan nama atau cara apapun juga, tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun juga yang bertentangan dengan jabatan saya".



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan saya ini, tiada sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapapun juga sesuatu janji atau pemberian yang bertentangan dengan jabatan saya".

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, akan setia kepada dan akan mempertahankan serta mengamalkan Pancasila sebagai Dasar dan Ideologi Negara, Undang-Undang Dasar 1945, dan segala Undang-Undang, serta peraturan lain yang berlaku bagi Negara Republik Indonesia".

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya senantiasa akan menjalankan jabatan saya ini dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dalam melaksanakan kewajiban saya dan akan berlaku sebaik-baiknya dan seadil-adilnya seperti layaknya bagi seorang Pejabat Lelang yang berbudi baik dan jujur, menegakkan hukum dan keadilan".

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan Pejabat Lelang Kelas II diatur dengan peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kedua
Pemberhentian

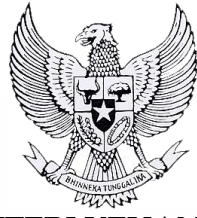
Pasal 8

Pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat.

Pasal 9

Pejabat Lelang Kelas II berhenti atau diberhentikan dengan hormat dari jabatannya jika:

- a. meninggal dunia;
- b. mundur atas permintaan sendiri;
- c. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
- d. tidak mampu secara jasmani dan/atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatan Pejabat Lelang secara terus menerus lebih dari 1 (satu) tahun; atau
- e. berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dan telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Pasal 10

- (1) Kepala Kantor Wilayah mengajukan usulan pemberhentian dengan hormat Pejabat Lelang Kelas II secara tertulis kepada Direktur Jenderal melalui Sekretaris DJKN dengan tembusan kepada Direktur, dengan melampirkan dokumen antara lain:
 - a. surat keterangan meninggal dunia;
 - b. surat permohonan berhenti sebagai Pejabat Lelang Kelas II;
 - c. surat keterangan Kepala Kantor Wilayah yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas II telah berusia lebih dari 65 tahun;
 - d. surat keterangan dokter Pemerintah yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas II tidak mampu melaksanakan tugas jabatannya secara terus menerus lebih dari 1 (satu) tahun; atau
 - e. surat keterangan Kepala Kantor Wilayah yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas II telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan.
- (2) Direktur Jenderal atas nama Menteri menerbitkan keputusan mengenai pemberhentian dengan hormat Pejabat Lelang Kelas II dengan tembusan kepada Direktur paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah usulan pemberhentian dari Kepala Kantor Wilayah diterima oleh Direktur Jenderal.

Pasal 11

Pejabat Lelang Kelas II yang telah diberhentikan tidak dengan hormat tidak dapat diangkat kembali menjadi Pejabat Lelang.

BAB III

WEWENANG, KEWAJIBAN, DAN LARANGAN

Bagian Kesatu

Wewenang

Pasal 12

- (1) Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang dan Penjual/Pemilik Barang.
- (2) Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbatas pada Lelang Noneksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk persero;
 - b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

- c. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing; dan
- d. Lelang Barang Milik Swasta.

Pasal 13

Pejabat Lelang Kelas II berwenang untuk:

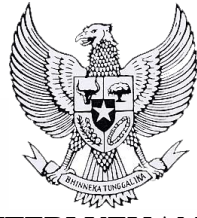
- a. menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- b. melihat barang yang akan dilelang;
- c. menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- d. menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila diperlukan untuk menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- e. meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;
- f. mengesahkan pembeli lelang; dan/atau
- g. membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 14

- (1) Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban:
- a. memiliki rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II;
 - b. bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
 - c. mengadakan perikatan perdata dengan Balai Lelang atau Penjual/Pemilik Barang mengenai pelaksanaan lelang;
 - d. meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
 - e. melaksanakan lelang dalam hal yakin akan legalitas formal subjek dan objek lelang;
 - f. membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum pelaksanaan lelang;
 - g. membacakan bagian Kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, kecuali dalam Lelang Noneksekusi Sukarela melalui internet;
 - h. menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

- i. membuat Minuta Risalah Lelang dan menyimpannya sesuai peraturan perundang-undangan;
 - j. membuat Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang, dan Grosse Risalah Lelang sesuai peraturan perundang-undangan;
 - k. menyelenggarakan pembukuan, administrasi perkantoran dan membuat laporan pelaksanaan lelang, sebagaimana format yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal.
- (2) Dalam hal Balai Lelang sebagai pemohon lelang, Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewajiban untuk meminta bukti pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang, Bea Lelang, Pajak Penghasilan Final, dan pungutan-pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan kepada Balai Lelang dan meneliti keabsahannya.
- (3) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang sebagai pemohon lelang, Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewajiban:
- a. mengembalikan Uang Jaminan Penawaran Lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli;
 - b. menyetorkan Bea Lelang dan PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam hal yang dilelang berupa tanah dan/atau tanah dan bangunan ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Kewajiban Pembayaran Lelang dibayar oleh Pembeli;
 - c. menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Pembeli yang wanprestasi kepada Pemilik Barang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Pejabat Lelang Kelas II;
 - d. menyerahkan Hasil Bersih Lelang kepada Penjual/Pemilik Barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima;
 - e. menyerahkan dokumen kepemilikan objek lelang, kuitansi pembayaran lelang dan Kutipan Risalah Lelang kepada Pembeli setelah kewajiban Pembeli dipenuhi.

Bagian Ketiga

Larangan

Pasal 15

Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan jabatannya dilarang:

- a. melayani permohonan Lelang di luar kewenangannya;
- b. dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

- c. membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
- d. menerima Uang Jaminan Penawaran Lelang dan Kewajiban Pembayaran Lelang dari Pembeli, dalam hal Balai Lelang sebagai pemohon lelang;
- e. melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;
- g. menolak permohonan lelang, sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
- h. merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara/Advokat;
- i. merangkap sebagai Komisaris, Direksi, Pemimpin dan pegawai Balai Lelang;
- j. menerima/menetapkan permohonan lelang dalam masa cuti; dan/atau
- k. melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/isteri serta saudara sekandung Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.

BAB IV

WILAYAH JABATAN, TEMPAT KEDUDUKAN,
FORMASI JABATAN, DAN CUTI

Bagian Kesatu

Wilayah Jabatan dan Tempat Kedudukan

Pasal 16

Pejabat Lelang Kelas II mempunyai wilayah jabatan tertentu sesuai dengan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 17

- (1) Pejabat Lelang Kelas II mempunyai tempat kedudukan di kabupaten atau kota dalam wilayah jabatannya.
- (2) Pejabat Lelang Kelas II yang diangkat dari Notaris mempunyai tempat kedudukan yang sama dengan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat melaksanakan lelang dalam wilayah jabatannya.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

Pasal 18

- (1) Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat mempunyai 1 (satu) kantor.
- (2) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II yang diangkat dari Notaris, dapat berkantor di kantor Notarisnya.
- (3) Kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus berada di tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
- (4) Dalam 1 (satu) kantor Pejabat Lelang Kelas II, hanya dapat ditempati oleh 1 (satu) Pejabat Lelang Kelas II.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kedua
Formasi Jabatan

Pasal 19

- (1) Formasi jabatan Pejabat Lelang Kelas II ditetapkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri dengan mempertimbangkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. frekuensi pelaksanaan lelang;
 - b. jumlah penduduk; dan/atau
 - c. luas wilayah.
- (2) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan sesuai dengan formasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga

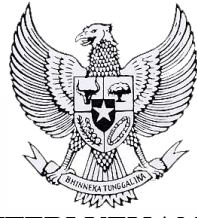
Cuti

Pasal 20

- (1) Pejabat Lelang Kelas II mempunyai hak cuti.
- (2) Hak cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 20 (dua puluh) hari kerja dalam 1 (satu) tahun dan dapat diambil sekaligus selama masa jabatannya.
- (3) Pejabat Lelang Kelas II yang sedang dalam masa cuti, tidak boleh menerima permohonan lelang, menetapkan jadwal lelang dan melaksanakan lelang.

Pasal 21

- (1) Pejabat Lelang Kelas II mengajukan permohonan cuti secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Direktur Jenderal.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

- (2) Kepala Kantor Wilayah setempat memberikan keputusan menolak atau menerima permohonan cuti, paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah surat permohonan cuti diterima.

BAB V
IMBALAN JASA

Pasal 22

- (1) Pejabat Lelang Kelas II berhak mendapat imbalan jasa berupa Upah Persepsi dalam setiap pelaksanaan lelang yang laku.
- (2) Upah Persepsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Penjual.
- (3) Besaran Upah Persepsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima sebesar 1 % (satu perseratus) dari harga lelang atau paling sedikit Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah).
- (4) Dalam hal pelaksanaan lelang tidak laku, Pejabat Lelang Kelas II dapat memperoleh biaya administrasi sesuai dengan perikatan.

BAB VI
PENGAWAS LELANG (*SUPERINTENDEN*)

Bagian Kesatu

Umum

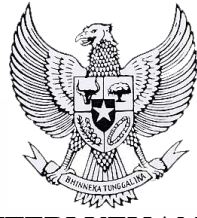
Pasal 23

Direktur Jenderal dan Kepala Kantor Wilayah karena jabatannya (*ex officio*) menjadi Pengawas Lelang (*Superintenden*) Pejabat Lelang Kelas II.

Bagian Kedua
Pembinaan dan Pengawasan

Pasal 24

- (1) Direktur Jenderal selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) melakukan pembinaan dan pengawasan kepada seluruh Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pembinaan dan pengawasan oleh Direktur Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Direktur.
- (3) Pembinaan dan pengawasan oleh Direktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:
 - a. melakukan pembinaan teknis dan administrasi lelang;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

- b. melakukan pemeriksaan langsung atau tidak langsung dan melaporkan hasil pemeriksaan kepada Direktur Jenderal;
- c. menindaklanjuti usulan sanksi dari Kantor Wilayah dan menyiapkan sanksi yang akan dijatuhkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri; dan
- d. melakukan pemantauan pelaksanaan lelang;

Pasal 25

- (1) Pembinaan terhadap Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) berupa pemberian penghargaan atau sanksi.
- (2) Penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa surat atau piagam.
- (3) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembebasan tugas atau pemberhentian tidak dengan hormat.

Pasal 26

- (1) Kepala Kantor Wilayah selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di wilayahnya.
- (2) Pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. melakukan penilaian kinerja;
 - b. melakukan pemeriksaan langsung atau tidak langsung dan melaporkan hasil pemeriksaan kepada Direktur Jenderal;
 - c. melakukan pemantauan pelaksanaan sanksi yang dijatuhkan kepada Pejabat Lelang;
 - d. melakukan pengawasan pelaksanaan lelang;
 - e. melakukan bimbingan teknis dan administrasi lelang; dan
 - f. menjatuhkan sanksi peringatan tertulis.
- (3) Kepala Kantor Wilayah selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) berwenang:
 - a. mengambil sumpah/janji Pejabat Lelang Kelas II;
 - b. menunjuk Pejabat Lelang Kelas II lain sesuai dengan wilayah jabatannya atau Pejabat Lelang Kelas I sesuai dengan wilayah kerjanya untuk melaksanakan lelang yang sudah dijadwalkan, dalam hal Pejabat Lelang Kelas II yang akan melaksanakan lelang berhalangan tetap atau meninggal dunia;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 15 -

- c. menyelesaikan pembuatan Laporan dan/atau Risalah Lelang yang belum diselesaikan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang berhalangan tetap atau meninggal dunia;
- d. menghentikan sementara pelaksanaan lelang jika Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan lelang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Pengawas Lelang (*Superintenden*) dapat menunjuk pejabat/pegawai di lingkungannya untuk melakukan pemeriksaan langsung terhadap Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) huruf b dan Pasal 26 ayat (2) huruf b.
- (2) Dalam pemeriksaan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pejabat Lelang Kelas II yang diperiksa wajib memperlihatkan Risalah Lelang, buku, catatan, dokumen dan memberikan keterangan yang diperlukan atas pelaksanaan lelang yang dilaksanakannya.

Bagian Ketiga
Penilaian Kinerja

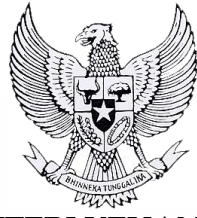
Pasal 28

Penilaian kinerja Pejabat Lelang Kelas II didasarkan pada:

- a. kualitas pelayanan lelang, meliputi:
 1. kesesuaian dengan peraturan;
 2. kecermatan dan ketelitian dalam membuat Minuta Risalah Lelang dan turunannya;
 3. kecermatan dalam menganalisis dokumen;
 4. kelancaran dan ketertiban pelaksanaan lelang; dan
 5. optimalisasi harga lelang;
- b. kuantitas pelayanan lelang, meliputi:
 1. jumlah Minuta Risalah Lelang, Salinan, Kutipan, dan Grosse yang dihasilkan baik dengan kondisi barang laku, ditahan, atau tidak ada penawaran; dan
 2. jumlah Harga Lelang, Bea Lelang, dan pungutan Pajak/pungutan lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas II oleh Kepala Kantor Wilayah selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) dilakukan paling sedikit 1 (satu) tahun sekali.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

- (2) Kepala Kantor Wilayah dapat menunjuk pejabat/pegawai di lingkungannya untuk melakukan Penilaian Kinerja terhadap Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Penilaian Kinerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan standar pemeriksaan yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.
- (4) Kepala Kantor Wilayah menganalisis dan melaporkan hasil Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas II serta mengajukan usul kepada Direktur Jenderal melalui Direktur untuk memberikan penghargaan atau menjatuhkan sanksi.
- (5) Direktur meneliti hasil Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas II dan meneruskan usul kepada Direktur Jenderal untuk memberikan penghargaan atau menjatuhkan sanksi.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas II diatur dengan peraturan Direktur Jenderal.

BAB VII

SANKSI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 30

Sanksi yang dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas II meliputi:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembebastugasan; atau
- c. pemberhentian tidak dengan hormat.

Bagian Kedua

Peringatan Tertulis

Pasal 31

- (1) Peringatan tertulis dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal:
 - a. melakukan kesalahan dalam pembuatan Risalah Lelang, termasuk tetapi tidak terbatas pada perbedaan data objek lelang, Harga Lelang, pengenaan Tarif Bea Lelang;
 - b. tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14; dan/atau
 - c. terlambat membuat Minuta Risalah Lelang;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 17 -

- (2) Kepala Kantor Wilayah menjatuhkan peringatan tertulis paling lambat 7 (tujuh) hari berdasarkan hasil pemeriksaan langsung/tidak langsung dan/atau Hasil Penilaian Kinerja Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Pejabat Lelang Kelas II yang tidak memenuhi peringatan tertulis dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya Surat Peringatan, oleh Kepala Kantor Wilayah diusulkan untuk dibebastugaskan kepada Direktur Jenderal melalui Direktur.

Bagian Ketiga
Pembebastugasan

Pasal 32

- (1) Pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri.
- (2) Pembebastugasan dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal:
 - a. adanya usulan pembebastugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (3);
 - b. melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15;
 - c. melaksanakan lelang tanah dan/atau tanah dan bangunan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan; atau
 - d. telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara.

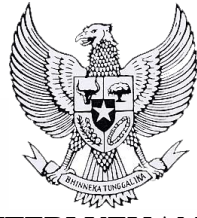
Pasal 33

Usulan pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada Direktur Jenderal dengan melampirkan:

- a. surat peringatan dari Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2);
- b. bukti adanya pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf b dan huruf c; dan/atau
- c. surat keterangan dari Pejabat yang berwenang bahwa Pejabat Lelang Kelas II berstatus sebagai terdakwa.

Pasal 34

- (1) Pembebastugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II oleh Direktur Jenderal dengan menetapkan Surat Keputusan Pembebastugasan yang berisi larangan melaksanakan jabatannya selama 6 (enam) bulan sejak tanggal ditetapkan dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 18 -

- (2) Jika Pejabat Lelang Kelas II yang telah dibebastugaskan 1 (satu) kali mengulangi perbuatan/pelanggaran yang sama atau pelanggaran lainnya, maka Direktur Jenderal membebastugaskan Pejabat Lelang Kelas II dimaksud dengan menetapkan keputusan pembebastugasan kedua yang berisi larangan melaksanakan jabatannya selama 1 (satu) tahun.
- (3) Jika Pejabat Lelang Kelas II yang telah dibebastugaskan sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana dimaksud pada ayat (2), mengulangi perbuatan/pelanggaran yang sama atau pelanggaran lainnya, Direktur Jenderal menetapkan keputusan pemberhentian tidak dengan hormat terhadap yang bersangkutan selaku Pejabat Lelang Kelas II.
- (4) Surat Keputusan Direktur Jenderal tentang pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas II diterbitkan paling lama 30 (tiga puluh) hari, setelah usul pembebastugasan dari Kepala Kantor Wilayah diterima oleh Direktur Jenderal.

Pasal 35

- (1) Dikecualikan dari ketentuan Pasal 34 ayat (2) dan ayat (3), jangka waktu pembebastugasan diberikan untuk setiap 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang paling lama 18 (delapanbelas) bulan, untuk Pejabat Lelang Kelas II yang berstatus sebagai terdakwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf d.
- (2) Usulan perpanjangan pembebastugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan kepada Direktur Jenderal.
- (3) Dalam hal jangka waktu pembebastugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah berakhir, namun proses perkara belum selesai, yang bersangkutan diberhentikan dengan hormat selaku Pejabat Lelang Kelas II.
- (4) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf d tidak terbukti bersalah berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Pejabat Lelang Kelas II yang telah diberhentikan dengan hormat atau sedang dalam masa pembebastugasan dapat mengajukan permohonan pengangkatan kembali atau pencabutan pembebastugasan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat.
- (5) Dalam hal berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf d terbukti bersalah, yang bersangkutan diberhentikan tidak dengan hormat selaku Pejabat Lelang Kelas II.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 19 -

Pasal 36

Permohonan pengangkatan kembali atau pencabutan pembebas tugas Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4), dengan melampirkan:

- a. Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II;
- b. Surat Keputusan pemberhentian dengan hormat/pembebas tugas; dan
- c. Salinan/fotokopi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bagian Keempat

Pemberhentian Tidak Dengan Hormat

Pasal 37

- (1) Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya, jika:
 - a. melaksanakan lelang di luar wilayah jabatannya sebagaimana dimaksud pada Pasal 16;
 - b. melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3); atau
 - c. dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (5).
- (2) Pemberhentian tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak perlu didahului dengan Surat Peringatan.

Pasal 38

- (1) Kepala Kantor Wilayah mengajukan usulan pemberhentian tidak dengan hormat Pejabat Lelang Kelas II secara tertulis kepada Direktur Jenderal melalui Direktur Lelang, paling kurang dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. surat keterangan Kepala Kantor Wilayah berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang melakukan tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) huruf a dan huruf b;
 - b. salinan atau fotokopi keputusan majelis hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (5); dan/atau



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 20 -

- c. keputusan pembebastugasan kesatu dan kedua dan surat keterangan Kepala Kantor Wilayah berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang mengulangi perbuatan pelanggaran yang sama/pelanggaran lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2);
- (2) Direktur Jenderal menerbitkan keputusan pemberhentian tidak dengan hormat kepada Pejabat Lelang Kelas II dengan tembusan kepada Direktur, paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah usulan pemberhentian dari Kepala Kantor Wilayah diterima oleh Direktur Jenderal.

Pasal 39

Pembebastugasan dan Pemberhentian tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dan Pasal 37 tidak menutup kemungkinan gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku:

- a. pengangkatan, pembinaan dan pemberhentian dengan hormat Pejabat Lelang Kelas II yang masih dalam proses serta masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II, dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II; dan
- b. Pejabat Lelang Kelas II yang masih merangkap sebagai komisaris, direksi, pemimpin atau pegawai Balai Lelang, paling lama 2 (dua) tahun sejak Peraturan Menteri Keuangan ini ditetapkan, wajib melepaskan jabatan Pejabat Lelang Kelas II, atau komisaris, direksi, pemimpin atau pegawai Balai Lelang.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 21 -

Pasal 42

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 September 2010

MENTERI KEUANGAN,

ttd,

AGUS D.W. MARTOWARDOJO

Diundangkan di Jakarta
pada Tanggal 30 September 2010

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA,

ttd,

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2010 NOMOR 475

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BIRO UMUM

u.b.

KEPALA BAGIAN DEPARTEMEN

GIARTO

NIP195904201984021801

