

## BAB II

# TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PEYELENGGARAAN LELANG YANG TIDAK DIHADIRI SECARA FISIK OLEH PESERTA LELANG

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Penyelenggaraan Lelang

#### 1. Pengertian Perjanjian

Didalam “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>1</sup> Dari pernyataan tersebut maka dapat diketahui bahwasannya perjanjian merupakan suatu perbuatan, antara sekurangnya dua orang, dan perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tentang perikatan merupakan suatu dasar hukum dari terbentuknya suatu perjanjian, yang dimana perjanjian memiliki sifat terbuka. Sifat terbuka dari perjanjian tersebut memiliki arti yaitu setiap orang dapat melakukan atau mengadakan suatu perjanjian mengenai apapun juga, baik yang aturannya sudah terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) apabila tidak ada yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. H. Sudiarto, SH., M.Hum. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. (Jakarta: KENCANA, 2021) hal. 1

Perjanjian merupakan suatu persetujuan yang dilakukan dua orang atau lebih yang saling mengikat satu sama lain yang bertujuan melakukan suatu hal yang sifatnya kebendaan yang terdapat didalam lapangan harta kekayaan.

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.<sup>2</sup> Menurut Van Dunne Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>3</sup> Adapun wujud dari perjanjian yaitu wujud daripada perjanjian dibagi menjadi dua jenis, sebagai berikut:

- a. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian tertulis antara kedua belah pihak yang memasukkan ketentuan perjanjian ke dalam kesepakatan dan kepemilikan yang mengikat. Perjanjian tertulis dapat dijadikan bukti di pengadilan dan mengikat kedua belah pihak secara hukum.
- b. Perjanjian tidak tertulis yaitu perjanjian secara lisan. Perjanjian lisan tidak mengikat secara hukum karena bukti lisan bukanlah bukti dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian lisan sangat bergantung pada kejujuran para pihak yang pada awalnya saling percaya untuk melakukan kegiatan yang berkaitan dengan harta kekayaan.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hal. 3.

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 3.

<sup>4</sup> *Ibid*. hal. 3.

Perjanjian pada intinya memiliki hak dan kewajiban dari kesepakatan yang dilakukan oleh satu pihak dengan pihak lainnya, hal tersebut dapat dilakukan dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis.

a. **Macam Macam Perjanjian**

Didalam suatu perjanjian memiliki enam macam-macam didalamnya, yaitu sebagai berikut:<sup>5</sup>

1) Berdasarkan Hak dan Kewajiban

Hal ini dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Contohnya terdapat pada sewa menyewa. Dalam hak dan kewajiban ini terdapat perjanjian sepihak yang hanya menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada satu pihak saja, contohnya seperti perjanjian pinjam pakai dan perjanjian timbal balik yang menimbulkan dua bentuk kewajiban-kewajiban yang ada pada kedua belah pihak, contohnya seperti perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian timbal balik juga terdapat dua bagian, yaitu perjanjian timbal balik sempurna dan perjanjian timbal balik tidak sempurna.

2) Berdasarkan Keuntungan yang Diperoleh

Hal ini didasarkan pada keuntungan yang diperoleh oleh salah satu pihak yang menimbulkan prestasi dari pihak lainnya. Dalam perjanjian ini juga dibagi menjadi dua yaitu perjanjian cuma-cuma yang diberikan keuntungan kepada salah satu pihak saja, contohnya perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai dan perjanjian asas beban dari suatu asas prestasi yang terdapat

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 4.

dari pihak yang satu selalu mendapat kontra prestasi dari pihak lainnya dan diantara kedua prestasi tersebut terdapat hubungannya menurut hukum.

3) Berdasarkan Nama dan Pengaturan

Hal ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NBW. Terdapat perjanjian *nominaat* (bernama) yang merupakan semua perjanjian, baik yang bernama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan nama khusus, tunduk pada ketentuan umum dalam bab ini dan bab sebelumnya serta perjanjian *innominaat* (tidak bernama) yang timbul, tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat.

4) Berdasarkan Tujuan Perjanjian

Hal ini didasarkan pada unsur-unsur perjanjian yang terdapat di dalam perjanjian tersebut, yaitu:

- a) Perjanjian kebendaan, perjanjian hak atas benda dialihkan atau dialihkan kepada pihak lain. Contohnya perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik.
- b) Perjanjian obligatoir, perjanjian yang menimbulkan kewajiban para pihak.
- c) Perjanjian liberatoir, kesepakatan para pihak akan lepas dari kewajiban yang ada. Contohnya pembebasan utang (Pasal 1438 KUH Perdata).<sup>6</sup>

5) Berdasarkan Cara Terbentuknya atau Lahirnya

---

<sup>6</sup> *Ibid.* hal. 6.

Perjanjian yang terbentuk karena adanya kesepakatan kedua belah pihak pada saat melakukan perjanjian. Ada beberapa perjanjian didalam hal ini, yaitu:

a) Perjanjian konsensual, perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak. Contohnya jual beli, sewa menyewa.

b) Perjanjian riil, perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Contohnya perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai.

c) Perjanjian formal, perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu dan menjadi sah jika sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Contohnya jual beli tanah harus dengan akta PPAT, pendirian perseroan terbatas harus dengan akta notaris.<sup>7</sup>

6) Berdasarkan dari Bentuknya

Macam-macam perjanjian yang dapat dilihat dari bentuknya, yaitu:

a) Perikatan bersyarat, adalah kewajibany yang tergantung pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum pasti atau tidak akan terjadi.

b) Perikatan yang digantungkan pada suatu ketepatan waktu (tijdshepaling), Perbedaan syarat dan waktu tertentu adalah yang pertama berupa kejadian yang belum pasti atau tidak akan terjadi, sedangkan yang terakhir adalah sesuatu yang pasti akan terjadi,

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 6.

walaupun tidak dapat ditentukan kapan terjadinya, misalnya kematian seseorang.

c) Perikatan yang memperbolehkan memilih (alternatif), adalah perjanjian dengan dua atau lebih kewajiban yang menyerahkannya pada kebijaksanaan debitur.

d) Perikatan tanggung menanggung (hoofdelijk atau solidair) in adalah suatu perjanjian di mana beberapa orang menjadi debitur bersama dan berurusan dengan satu debitur atau sebaliknya. Beberapa orang secara bersama-sama berwenang untuk mengumpulkan klaim. Namun dalam praktiknya, penyebaran seperti itu saat ini jarang terjadi.<sup>8</sup>

#### **b. Lahirnya Perjanjian**

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) terdapat asas konsesualisme yang berarti perjanjian yang terbentuk karena adanya sepakat dan sah. Maka untuk melahirkan suatu bentuk perjanjian hanya dengan sepekat yang mengakibatkan perjanjian sudah dilahirkan pada saat itu juga. Namun menurut para ahli hukum, asas konsesualisme harus disempurnakan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan dari Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Karena Pasal 1338 (1) yang berbunyi: "Semua perjanjian

---

<sup>8</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1982) hal. 35.

yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Suatu perjanjian akan tercapai apabila adanya kata sepakat yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perjanjian, maka perjanjian tersebut telah sah dan mengikat yang berlaku didalam undang-undang. Lahirnya perjanjian juga harus dilakukan dengan kesepakatan para pihak. Bukan hanya kesepakatan saja tetapi juga harus dipegang teguh tentang persesuaian yang disepakati antara kedua belah pihak. Lahirnya perjanjian tidak dapat dilakukan apabila para pihak berselisih, karena tidak ada persesuaian kesepakatan antara para pihak tersebut. Persesuaian tersebut harus dinyatakan oleh kedua belah pihak secara langsung.

Menurut pendapat Salim H.S. empat teori yang membahas momentum dari lahirnya suatu perjanjian, yaitu:

1) Teori pernyataan (*uitingstheorie*)

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toestening*) terjadi pada penerima, kesepakatan selesai. Kelemahan teori ini adalah sangat teoretis karena menganggap bahwa perjanjian akan tercipta secara otomatis.

2) Teori pengiriman (*verzendingstheorie*)

Menurut teori pengiriman, kontrak terbentuk ketika penerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini seperti yang mungkin diketahui. Itu mungkin disiarkan tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkannya. Teori ini juga sangat teoretis, mengasumsikan bahwa kontrak dibuat secara otomatis. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

### 3) Teori pengetahuan

Berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apa bila pihak yang menawarkan mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahuinya isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

### 4) Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori penerimaan bahwa toesteming terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.<sup>9</sup>

## c. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Di dalam Rancangan Undang-undang Perjanjian telah ditentukan tentang berakhirnya perjanjian. Ada lima hal yang diatur dalam pasal pengakhiran perjanjian, yaitu:

- 1) Hak untuk mengakhiri perjanjian.
- 2) Pemberitahuan pengakhiran.
- 3) Ketidak pelaksanaan yang sudah diantisipasi.
- 4) Jaminan yang menandai dari ketidakpelaksanaan tersebut.
- 5) Pengaruh dari pengakhiran secara umum<sup>10</sup>.

Berakhirnya suatu perjanjian apabila suatu kontrak yang disepakati oleh dua belah pihak yaitu kreditur dan debitur tentang suatu hal didalam

---

<sup>9</sup> Prof. Dr. H. Sudiarto, SH., M.Hum. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia* (Jakarta : KENCANA, 2021) hal. 9.

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 10.



perjanjian telah selesai. Perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak dapat terjadi dalam jual beli, utang piutang, sewa menyewa, lelang, dan lainnya.

Hak untuk mengakhiri perjanjian diatur dalam pasal yang berbunyi: "Suatu pihak yang dapat mengakhiri kontrak tersebut di mana kegagalan untuk melaksanakan suatu kewajiban sesuai dengan kontrak tersebut mencapai pada tingkat ketidak pelaksanaan yang mendasar."

## 2. Pengertian Lelang

Dalam bahasa Belanda, lelang memiliki sebuah istilah, yaitu *vendu*. Berbeda dengan bahasa Inggris, didalam bahasa Inggris istilah lelang yaitu *auction*<sup>11</sup>. Terdapat juga istilah lain didalam bahasa Belanda seperti *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, dalam istilah tersebut memiliki arti "lelang" atau "penjualan di muka umum".

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, lelang memiliki pengertian yaitu lelang merupakan penjualan yang dilakukan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.<sup>12</sup>

Lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu "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".

---

<sup>11</sup> Salim H.S.. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 273.

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2016) hal. 19.

Lelang konvensional atau Lelang yang dihadiri peserta lelang adalah lelang yang peserta lelang berpartisipasi secara fisik di tempat lelang atau melalui sarana komunikasi elektronik dan yang memungkinkan para peserta lelang untuk saling melihat dan mendengar secara langsung selama pelaksanaan lelang. menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

M. Marwan dan Jimmy P., didalam Kamus *Dictionry of Law Complete Edition* (Usman, Hukum Lelang, 2016) megartikan lelang yang dalam bahasa Belanda yaitu *veiling*, yaitu “Lelang merupakan suatu proses jual beli barang-barang yang dilakukan didepan umum menggunakan lisan maupun tertulis yang penawarannya semakin tinggi dan juga dipimpin oleh pejabat lelang dilaksanakan didepan orang banyak”.<sup>13</sup>

Didalam Kamus Hukum juga terdapat pengertian “Lelang Umum”, yaitu “Lelang Umum merupakan penjualan barang yang diawali dengan pengumuman lelang secara penwaran lelang yang terbuka atau melalui lisan, dan juga dapat melalui cara penawaran tertulis didalam amplop tertulis dengan harga semakin naik atau semakin menurun, yang dilaksanakan di muka umum pada waktu dan tempat tertentu”.<sup>14</sup> Apabila istilah lelang sebagai “penjualan umum” dilihat secara yuridis dalam peraturan lelang yang terdapat pada *Vendu Reglement* pada tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189, yang sudah berlaku pada April 1908. Pasal I *Vendu Reglement* mempunyai ketentuan

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 20.

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 20.

yang memberikan batasan dalam pengertian penjualan di muka umum, sebagai berikut:

Penjualan umum (*openbare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Sebagai bahan perbandingan, berikut ini dikemukakan beberapa definisi lelang dari para ahli hukum.<sup>15</sup>

1) Richard L. Hirshberg menyatakan,

Lelang (auction) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.

2) M. Yahya Harahap menyatakan, bahwa:

Penjualan di muka umum (lelang) itu adalah Pelelangan dan penjualan komoditas yang dilakukan di depan umum dengan penawaran harga tinggi, kesepakatan harga tinggi atau pendaftaran harga, atau dimana orang diundang atau diberitahu sebelumnya untuk lelang atau penjualan, atau orang yang melelang atau membeli diberi kesempatan untuk menawar. Harga, hadiah untuk mengatur atau mendaftar.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hal. 20.

3) Rochmat Soemitro, yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah:

Lelang publik dan penjualan barang dengan penawaran naik atau turun atau pencatatan harga, di mana mereka yang diundang ke lelang atau diberitahukan sebelumnya ditawarkan kesempatan untuk membeli:

Harga, kesepakatan harga atau pendaftaran.

Apabila dilihat dari beberapa penjelasan dari lelang oleh para ahli, dapat kita ketahui bahwa unsur-unsur dari lelang merupakan jual beli barang, maka lelang pengumamannya dilakukan dalam media masa, yang dilakukan dengan cara lisan maupun tertulis, harganya semakin meningkat atau menurun dengan tujuan mencapai harga yang disepakati, dan dilaksanakan didepan umum dengan pejabat lelang serta balai lelang.

Didalam Peraturan Menteri Keuangan Pasal 19 ayat (1) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan tentang kehadiran peserta dalam lelang yaitu “Dalam pelaksanaan lelang, Penjual wajib hadir ditempat pelaksanaan lelang”. Jadi dalam pelaksanaan lelang konvensional, yang dimana para pesertanya wajib untuk datang ketempat lelang secara langsung.

Pelelangan berlangsung pada waktu dan tempat tertentu, pelelangan diumumkan terlebih dahulu, dan pelelangan dihadiri oleh penawar, penawar, juru lelang dan juru lelang. Lelang di Indonesia wajib dilakukan di hadapan pejabat lelang Badan Lelang Negara kecuali ditentukan lain oleh peraturan

negara. Oleh karena itu, berdasarkan pengertian lelang di atas, pengertian lelang mencakup unsur-unsur, yaitu:

- 1) Penjualan barang (tender pengadaan barang dan/atau jasa tidak termasuk dalam pengertian ini)
- 2) Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa
- 3) Pembeli belum diketahui sebelumnya.
- 4) Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli.
- 5) Dilakukan dengan cara penawaran yang khusus
- 6) Dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu.<sup>16</sup>

#### a. Asas-asas Lelang

Adapun beberapa asas-asas yang mendasari pelaksanaan lelang, yaitu sebagai berikut:<sup>17</sup>

- 1) Asas Keterbukaan (Transparasi)

Asas ini digunakan agar para masyarakat Indonesia dapat mengetahui seluruh rencana lelang, yang dimana hal ini dilakukan agar mengantisipasi agar tidak terjadi persaingan usaha tidak sehat, dan agar tidak ada kesempatan terjadinya korupsi, kolusi, dan nepotisme.

- 2) Asas Persaingan (Competition)

---

<sup>16</sup> Adwin Tista, *Perkembangan Sistem lelang di Indonesia*. Al' Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013. hal. 48.

<sup>17</sup> Prof. Dr. H. Sudiarto, SH., M.Hum. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia* (Jakarta: KENCANA, 2021) hal. 128.

Adanya asas persaingan yaitu untuk para peserta atau penawar yang mengikuti lelang. Yang dimana para peserta atau penawar dapat memiliki rasa bersaing dengan melakukan penawaran semakin tinggi yang ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang dan disahkan langsung oleh pejabat lelang.

3) Asas Keadilan

Berlakunya asas ini dilakukan agar memiliki rasa keadilan antara peserta lelang atau penawar, penjual atau pemilik barang, pejabat lelang, serta balai lelang. Hal tersebut dilakukan agar mengantisipasi adanya berkepihakan oleh pejabat lelang kepada pihak tertentu dan mengakibatkan kerugian kepada pihak tertentu. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, penjual atau pemilik barang tidak diperbolehkan melakukan harga limit semaunya, karena akan merugikan pihak lainnya.

4) Asas Kepastian Hukum

Asas ini dilakukan dengan cara pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang ini dibuat untuk penjual atau pemilik barang, peserta atau penawar, serta pejabat lelang agar mempertahankan serta melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing. Dengan adanya asas ini menjamin segala aspek yang terlibat dalam sebuah lelang.

5) Asas Efisiensi

Adanya asas ini untuk melaksanakan lelang dengan menjamin agar lelang dilakukan dengan biaya yang relatif murah dan juga cepat. Relatif

murah dan cepat dimaksud untuk lelang disahkan hari itu juga dan atas kesepakatan penjual dan pembeli dan juga tempat dan waktu telah ditentukan sebelumnya.

#### 6) Asas Akuntabilitas

Asas ini ada untuk adanya pertanggung jawaban lelang dalam semua pihak yang mencakup administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang, yang dilaksanakan oleh pejabat lelang.

Asas-asas lelang mengahruskan lembaga lelang untuk berdiri independen untuk mencapai optimalisasi dalam menjelankan lelang. Dengan adanya hal ini diharapkan lelang untuk terciptanya suatu pasar yang objektif dan menjadikan suatu sarana perekonomian didalam transaksi barang. Dasar lahirnya sebuah peraturan lelang yaitu kesederhanaan, penjualan secara lelang dijanjikan agar efisien dari segi waktu dan juga biaya, namun prosedur lelang yang cukup banyak mengakibatkan tidak sesuainya dengan kelebihan dalam penjualan lelang itu sendiri. Didalam prosedur dan tata cara lelang ini harus diadakan penyederhanaan didalamnya, agar masyarakat mempunyai daya tarik sebagai pelaku bisnis. Penyederhanaan prosedur dan tata cara lelang penting dilakukan di waktu dan juga biaya karean dipandang sangat berharga didalam mobilitas para masyarakat yang memiliki kemauan cepat.

#### **b. Sifat Lelang**

Penjualan lelang memiliki keunggulan serta kelebihan yang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik. Sifat ini terdapat pada suatu institusi pasar. Dari sifat-sifat tersebut memiliki maksud dan arti masing-masing, yaitu:

1) *Built in control*

Sifat ini dimaksud agar lelang dilakukan di depan umum dan harus diumumkan terlebih dahulu, hal ini dilakukan agar lelang dilakukan dibawah pengawasan umum, apabila ada pihak yang keberatan semenjak dari awal pengumuman, maka sudah dapat mengajukan *verzet*. Agar tidak adanya penyimpangan didalamnya.

2) Objektif

Sifat ini dimaksud karena lelang pelaksanaannya dilakukan secara umum dan tidak ada satu pun yang diprioritaskan antara pembeli maupun penjual, jadi semua mendapatkan hak dan kewajiban yang sama.

3) Kompetitif

Sifat ini dimaksud karena lelang dilakukan dengan penawaran persaingan yang bebas tanpa ada tekanan dari manapun, yang menghasilkan harga yang wajar dan diterima maupun dihindaki oleh penjual.

4) Autentik

Sifat ini dimaksud karena setiap pelaksanaan lelang akan adanya risalah lelang, yang dimaksud sebagai akta autentik yang berguna bagi penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya lelang sesuai dengan



prosedur lelang, dan berguna untuk pembeli sebagai bukti untuk melakukan balik nama.

### c. Fungsi, Peran dan Manfaat Lelang

Lelang merupakan penjualan barang yang dilakukan secara terbuka, hal ini yang membuat pranata lelang memiliki dua fungsi, yaitu :

#### 1) Fungsi Privat

Fungsi Privat pranata lelang sebagai wadah untuk pasar jual beli barang yang dilakukan oleh masyarakat. Fungsi ini terlihat pada hakikatnya yang dilihat dari tujuan perdagangan. Jika dilihat didalam dunia perdagangan, lelang juga dikenal dengan lelang sukarela, karena lelang sebagai sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli.

#### 2) Fungsi Publik

Fungsi Publik pranata lelang sebagai sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara. Fungsi ini juga dapat dilihat dari tiga hal, yaitu sebagai berikut:

- a. Mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara.
- b. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang.
- c. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan sebagai bagian dari sistem hukum acara disamping eksekusi PUPN, Pajak, serta Perum Pengadaan.

Didalam fungsi publik ini, pranata lelang juga memiliki fungsi budgeter, yang ada terkaitannya dengan penerimaan negara bukan pajak (PNPB) yang didapat dari bea lelang dan uang mikin serta dari pajak lain yang terkait dengan jual beli barang yang dilakukan melalu lelang.

Adapun peran lelang didalam perekonomian yaitu sebagai berikut:

- 3) Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang terhadap subjektivitas seseorang yang berpengaruh bagi kualitas barang, kreativitas pembuatan, dan nilai artistik suatu barang.
- 4) Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian yang tidak menentu.
- 5) Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai status kepemilikan suatu barang.
- 6) Harga yang terbentuk pada lelang bisa menjadi standar dan barometer (*price reference*) dalam sektor perekonomian tertentu.<sup>18</sup>

Manfaat lelang bagi penjual yaitu sebagai berikut:

- 1) Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN atau BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi) karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
- 2) Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hal. 135.

- 3) Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
- 4) Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
- 5) Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka dengan penawaran harga yang kompetitif.<sup>19</sup>

Manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, yaitu sebagai berikut:

- 1) Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti terlebih dahulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang).
- 2) Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat akta jual beli ke PPAT, tetapi dengan Risalah Lelang, pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.<sup>20</sup>

#### **d. Dasar Hukum Lelang**

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 136.

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 136.

Dasar hukum lelang di Indonesia didalam peraturan lelang masih menggunakan peraturan lelang Belanda yaitu *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189. Dasar hukum penggunaan atau pemanfaatan lelang di Indonesia ditemui dalam banyak ketentuan, misalnya :

- 1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 5) Undang-Undang Nomor 49/perpu/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- 6) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
- 7) Undang-Undang Nomor 4 1996 tentang Hak Tanggungan
- 8) Undang-Undang Nomor 42 1999 tentang Jaminan Fidusia
- 9) Undang-Undang Nomor 37 2004 tentang Kepailitan
- 10) Undang-Undang Nomor 10 1998 tentang Perbankan
- 11) Peraturan Pemerintah tentang BPPN

Dasar hukum lelang tentang kebendaan, tata cara/prosedur lelang itu sendiri diatur dengan ketentuan khusus, yaitu :

- 1) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement*

mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Instruksi Lelang/*Vendu Instructie* (stb 1908 No 190)

2) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.

3) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003, tanggal 31 Juli 2003, tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan

Dasar hukum lelang tersebut kemudian diatur lebih lanjut didalam aturan pelaksanaannya yaitu dalam :

- 1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II
- 5) Peraturan Meteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang PetunjukPelaksanaan Lelang

- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang
- 9) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 10) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

### 3. Sejarah Lelang di Indonesia

Sejarah lelang di Indonesia bermula dari *Vereenigde Oostindische Compagnie* (Asosiasi Perusahaan India Timur) atau VOC yang memonopoli kegiatan perdagangan di Asia. Saat itu VOC menyelenggarakan pelelangan komoditas perkebunan dan pertanian. Sistem lelang pertama kali digunakan untuk barang teh pada tahun 1750 dan hingga saat ini sistem lelang ini digunakan untuk menjual teh di London. Ada juga lelang tembakau Indonesia di Bremen, Jerman yang masih aktif.<sup>21</sup>

Secara hukum, pelebagaan lelang di Indonesia dimulai, sebagaimana diketahui, sesuai asas kerukunan beberapa cabang hukum

---

<sup>21</sup> Rachmadi Usman. *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2016) hal.4.

perdata yang berlaku bagi penduduk Eropa dan Timur Asing, misalnya di Hindia Belanda diatur lelang. Hindia Belanda adalah koloni pada masa pemerintahan Belanda dan posisi perusahaan di Hindia Belanda diduduki oleh Belanda. Ketika para pejabat Belanda dipindahkan, timbul masalah penjualan barang-barang milik pejabat Belanda yang dipindahkan itu. Dalam konteks ini, perlu adanya balai lelang yang mengeluarkan *Vendu Reglement*. Pertimbangan ini sangat nyata, terutama dalam Pasal 5 *Vendu Reglement* yang mengatur bahwa permintaan pelelangan dan penyerahan barang diprioritaskan.<sup>22</sup>

Ketika *Vendu Reglement* dibuat, *Volksraad* (sejenis Dewan Perwakilan Rakyat) belum ada, sehingga dibuat Peraturan yang hampir sama dengan *Verordening*, yang lebih dekat dengan Peraturan Pokok dan Asas. Jika dilihat dari *Reglement*, isinya kurang lebih sama dengan *Verordening*. Meskipun *Vendu Reglement* ini setingkat peraturan pemerintah, namun merupakan peraturan penawaran tertinggi, sehingga tidak salah jika *Vendu Reglement* disebut Undang-Undang Lelang.<sup>23</sup>

Lelang diklasifikasikan dalam sistem hukum Indonesia sebagai bentuk penjualan khusus yang prosesnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karena itu, tata cara penjualan lelang diatur dengan undang-undang tersendiri yang sifatnya *lex specialis*. Kekhususan (spesialisasi) lelang ini tampak antara lain pada sifatnya yang transparan atau

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 5.

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 5.

Keterbukaan dengan pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang yang mandiri.<sup>24</sup>

Peran balai lelang dalam sistem hukum kita masih dianggap penting. Hal ini ditunjukkan dengan berlakunya lelang untuk mendukung upaya tersebut *law enforcement* dalam hukum perdata, hukum pidana, hukum pajak, hukum administrasi negara, dan hukum pengelolaan kekayaan negara. Perkembangan hukum belakangan ini seperti Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, Undang-Undang Perpajakan dan Undang-Undang Kepailitan, serta Undang-Undang Perbendaharaan Nomor 1 Tahun 2003 menunjukkan meningkatnya harapan masyarakat dan pemerintah tentang peran lelang. Hal ini jelas menunjukkan bahwa meskipun sistem lelang Peraturan *Vendu Reglement* salah satu peraturan lama warisan Belanda, namun sistem dan konsep dasarnya cukup mendukung sistem hukum saat ini.<sup>25</sup>

#### **4. Mekanisme Penyelenggaraan Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**

Penyelenggaraan didalam suatu lelang pasti selalu memiliki mekanisme untuk menjadi patokan dalam penyelenggaraanya. Mekanisme terbaru yang

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hal. 6.

<sup>25</sup> *Ibid*, hal. 7.



digunakan dalam lelang saat ini mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Mekanisme tersebut berisi :

a. Permohonan Lelang

Didalam Bab VI Pasal 26 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berisi :

- 1) Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.
- 2) Dalam hal Penjual merupakan unit internal pada KPKNL, permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pejabat yang berwenang sesuai organisasi dan tata kerja DJKN kepada Kepala KPKNL yang bersangkutan.

b. Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang

Didalam Bab VI Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berisi :

- 1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:
  - a) Kepala KPKNL; atau
  - b) Pejabat Lelang Kelas II.
- 2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), waktu pelaksanaan lelang untuk Lelang Terjadwal Khusus ditetapkan oleh:

- a) Kepala KPKNL; atau
  - b) Pemimpin Balai Lelang.
- 3) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL.
- 4) Dikecualikan dari ketentuan waktu pelaksanaan lelang

sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk:

- a) Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak, KPKNL penyelenggara lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang;
- b) Lelang Noneksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk, KPKNL penyelenggara lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang;
- c) Lelang Noneksekusi Sukarela, Penyelenggara Lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang; atau
- d) Lelang Terjadwal Khusus, KPKNL atau Balai Lelang penyelenggara lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat 1 (satu) kali sebelum pelaksanaan lelang yang pertama.

c. Surat Keterangan Tanah (SKT) /Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Surat Keterangan Pendaftaran Satuan Rumah Susun, dan Surat Keterangan Lainnya. Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.

d. Pembatalan Sebelum Lelang

Didalam Bab VI Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang yang belum dilaksanakan, hanya dapat dilakukan oleh pejabat lelang, berdasarkan pada :

- 1) permintaan Penjual;
- 2) penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- 3) hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

e. Jaminan Penawaran Lelang

Didalam Bab VI Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berisi:

Dalam setiap pelaksanaan Lelang, Peserta Lelang harus:

- 1) menyetorkan atau menyerahkan Jaminan penawaran lelang; dan
- 2) menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:

- a) Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
- b) Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.

Didalam Bab VI Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berisi Besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual dengan rentang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit sampai dengan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.

f. Nilai Limit

Nilai Limit penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual. Ketentuan keharusan terdapat yang Nilai Limit dapat dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta.

Nilai Limit sebagaimana dimaksud dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh Penjual kepada:

- 1) Penyelenggara Lelang sebagai dokumen persyaratan lelang; atau
- 2) Pejabat Lelang sebelum Lelang dimulai, dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.

Dikecualikan dari ketentuan mekanisme penyampaian Nilai Limit pada Lelang Terjadwal Khusus ditentukan tersendiri oleh Penyelenggara Lelang.

g. Pengumuman Lelang

Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman Lelang. Pengumuman Lelang dilakukan oleh penjual. Pengumuman Lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL.

Ketentuan penerbitan Pengumuman Lelang dikecualikan untuk:

- 1) Lelang Eksekusi atas benda sitaan berupa Barang yang mudah busuk/rusak;
- 2) Lelang Noneksekusi Wajib atas Barang yang mudah busuk/kedaluwarsa; dan
- 3) Lelang Noneksekusi Sukarela.

Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/ portal/ situs web yang dikelolanya untuk menayangkan Pengumuman Lelang. Pengumuman Lelang dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai Objek Lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya.

Dalam hal Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian dan berdasarkan pertimbangan tertentu Penjual yang dicantumkan dalam permohonan lelang, Pengumuman Lelang memuat paling sedikit informasi:

- 1) identitas Penjual;
- 2) barang yang akan dilelang;
- 3) tempat dan waktu pelaksanaan lelang;

- 4) besaran jaminan penawaran lelang dan Nilai Limit;
- 5) untuk lelang yang mensyaratkan Jaminan penawaran lelang dan menggunakan Nilai Limit; dan
- 6) informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci yang dapat ditayangkan melalui situs web Penyelenggara Lelang.

Surat kabar harian yang digunakan sebagai media Pengumuman Lelang harus terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat Barang berada.

h. Persiapan penawaran lelang

Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:

- 1) lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
- 2) tertulis; atau
- 3) tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

Penawaran Lelang secara lisan Lelang Dengan Kehadiran Peserta.

Penawaran lelang secara tertulis dilakukan untuk:

- 1) Lelang Dengan Kehadiran Peserta secara fisik ditempat pelaksanaan lelang; atau
- 2) Lelang Tanpa Kehadiran Peserta.

i. Penetapan Pembeli

Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran

tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli.

Dalam hal terdapat lebih dari satu 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 melakukan:

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

Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Dikecualikan dari ketentuan untuk Lelang Terjadwal Khusus pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Hari kerja yang berlaku bagi Penyelenggara Lelang.

Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang dilakukan oleh Pembeli melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas

nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II. Setiap pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

k. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli:

- 1) menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran; dan/atau
- 2) menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan.

Dalam hal Penjual memperlihatkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4) kepada Pejabat Lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan:

- 1) Kutipan Risalah Lelang; dan
- 2) kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran.



## **B. Tinjauan Umum Tentang Penyelenggaraan Lelang Yang Tidak Dihadiri**

### **Secara Fisik Oleh peserta Lelang Ditempat Pelaksanaan Lelang**

#### **1. Pengertian Lelang Yang Tidak Dihadiri Secara Fisik Oleh peserta**

##### **Lelang Ditempat Pelaksanaan Lelang**

Untuk melaksanakan lelang sebagai mekanisme jual beli yang efisien, transparan dan kompetitif, Kementerian Keuangan Cq. Departemen Umum Barang Milik Negara (DJKN) telah mengembangkan mekanisme lelang online melalui platform [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) yang diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Melakukan Lelang Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Online. Selain itu, prosedur lelang dilakukan melalui [lelang.go.id](http://lelang.go.id) sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sebagai bentuk kebijakan, platform [www.Lelang.go.id](http://www.Lelang.go.id) akan memudahkan penjual dan penawar karena lelang tidak perlu dilakukan secara langsung, lebih mudah, lebih dapat diandalkan, dan lebih aman. Pelaksanaan lelang lebih mudah karena peserta lelang dapat mengikuti lelang dimana saja dan oleh siapa saja selama memenuhi persyaratan. Selain itu Auction.go.id juga terpercaya karena dioperasikan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan dijamin aman karena mekanisme pembayaran dilakukan melalui rekening virtual pada rekening kasir yang diterima di loket KPKNL setempat. .

Lelang melalui aplikasi yang selanjutnya disebut dengan E-Lelang telah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang. Didalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut dijabrkan bahwa “Lelang tanpa kehadiran peserta adalah lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh peserta lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui aplikasi lelang atau *Platform e-Marketplace Auction*”. Penawaran lelang dilakukan secara lisan dan/atau tertulis. Sementara pada pelaksanaan lelang online, penawaran dapat dilakukan melalui penawaran tertutup dimana para peserta lelang dapat melihat nilai penawaran peserta lain atau penawaran terbuka dimana para peserta lelang tidak mengetahui nilai penawaran yang diajukan peserta lainnya. Dalam hal penawaran tertutup, peserta lelang mengajukan penawaran setelah barang lelang ditampilkan di aplikasi sebelum publikasi log lelang Dalam kasus lelang terbuka, peserta lelang mengajukan penawaran setelah *log in* lelang ditampilkan sampai akhir dari penawaran lelang.

Didalam Peraturan Menteri Keuangan Pasal 19 ayat (2) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan tentang kehadiran peserta dalam lelang yaitu “Pada Lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui Aplikasi Lelang, kehadiran Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui sarana media elektronik yang memungkinkan Pejabat Lelang dan Penjual dapat saling mendengar dan melihat secara langsung dalam pelaksanaan lelang”. Jadi kehadiran peserta lelang yang dilakukan melalui aplikasi

lelang, dapat dilaksanakan tanpa harus datang ke tempat pelelangan, melainkan dapat dilakukan melalui media elektronik yang didalamnya dapat terjadinya komunikasi antara pejabat lelang, penjual, maupun pembeli.

Selanjutnya dijelaskan pada Peraturan Menteri Keuangan Pasal 19 ayat (3) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berisi “Dalam pelaksanaan lelang yang memerlukan kehadiran saksi di tempat pelaksanaan lelang, ketentuan kehadiran melalui sarana media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku juga bagi saksi dari Penjual”. Dalam pelaksanaan lelang diperlukan adanya saksi, hal ini juga berlaku bagi saksi yang penjualnya melakukan lelang melalui aplikasi lelang, yang dimana saksi juga tidak perlu untuk datang ke tempat pelelangan, melainkan pelelangan dapat dilakukan melalui media elektronik saja. Namun, Penjual harus terlebih dahulu mengirimkan permohonan secara tertulis kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Ada juga pengertian tentang aplikasi dari lelang online tersebut, aplikasi lelang online merupakan suatu bentuk aplikasi yang berbasis web dan juga mobile yang digunakan secara online dalam pelaksanaan lelang didalam aplikasi tersebut. Dengan adanya aplikasi lelang yang berkembang di dunia modern seperti sekarang ini, mempermudah dan efisien dari segi pendaftaran, informasi, penawaran, transaksi, hingga pembayaran. Hal hal seperti mempermudah dan efisien dari segi waktu dan prosesnya, yang dapat memberikan kenyamanan serta ketertarikan bagi para pelanggan lelang

aplikasi tersebut. Dari hal hal positif tersebut yang berdampak bagi proses lelang yang meningkat dan juga banyak peminat, yang akhirnya menguntungkan bagi para penjual dalam lelang.

Lelang konvensional yang awalnya dilakukan secara datang ketempat pelelangan yang selanjutnya dikembangkan menjadi lelang melalui aplikasi online dikarenakan terus berkembangnya suatu kemajuan teknologi yang akhirnya melahirkan suatu bentuk digitalisasi dari proses lelang secara konvensional. Meskipun aplikasi lelang online dilakukan secara digital dan terkomputerisasi, namun prosesnya tidak melenceng dari standar lelang pada umumnya. Dengan suatu pengembangan lelang melalui aplikasi online ini memberikan keuntungan bagi para penjual maupun pembeli lelang. Dalam aplikasi lelang online ini yang terdiri dari platform web dan mobile dengan beragam fitur digitalnya memanjakan para pembeli dan penjual yang sebelumnya lelang dianggap rumit, sekarang dapat dilakukan dengan mudah melalui aplikasi lelang online. Dengan aplikasi yang berbasis teknologi komputer, pergerakan penawaran terekam dengan sistematis di dalam server dengan standar keamanan tinggi.

## **2. Macam-macam Lelang Yang Tidak Dihadiri Secara Fisik Oleh peserta Lelang Ditempat Pelaksanaan Lelang**

Apabila merujuk kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdapat tiga macam

lelang, yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Penjelasannya sebagai berikut :

a. Lelang Eksekusi

Merupakan suatu pelaksanaan lelang terhadap putusan dan penetapan pengadilan ataupun yang lainnya dengan melaksanakan ketentuan sesuai diperaturan perundang-undangan. Berikut contoh dari Lelang Eksekusi, yang tidak terbatas pada :

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan;
- 3) Lelang Eksekusi Pajak;
- 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- 5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
- 6) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana (KUHAP);
- 7) Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 271 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
- 8) Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer;
- 9) Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
- 10) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
- 11) Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara Bea Cukai;
- 12) Lelang Eksekusi barang Temuan;

13) Lelang Eksekusi Gadai;

14) 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;

15) Lelang Eksekusi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

b. Lelang Noneksekusi Wajib

Merupakan suatu yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan untuk penjualannya dilakukan secara lelang. Berikut contoh Lelang Noneksekusi Wajib, yang tidak terbatas pada:

- 1) Lelang Barang Milik Negara;
- 2) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- 3) Lelang barang Gratifikasi;
- 4) Lelang aset Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial;
- 5) Lelang aset Bank Indonesia;
- 6) Lelang aset Bank Dalam Likuidasi (BDL);
- 7) Lelang Barang yang Menjadi Milik Negara atau Bea Cukai;
- 8) Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT);
- 9) Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama;
- 10) Lelang Noneksekusi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Merupakan barang yang dilelangkan secara sukarela atas barang milik swasta, orang atau badan hukum ataupun badan usaha. Berikut contoh dari Lelang Noneksekusi Sukarela, tidak terbatas pada :

- 1) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) berbentuk Persero;
- 2) Lelang Harta Milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh Peraturan Perundang-Undangan.
- 3) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing;
- 4) Lelang Barang Milik Swasta;
- 5) Lelang Hak Tagih (piutang);
- 6) Lelang Noneksekusi Sukarela lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam pelaksanaan antara pembagian lelang diatas, terdapat 3 penyelenggaraan lelang yang ada di Indonesia, yaitu ada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Balai Lelang, dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Pembagian tersebut tergantung kepada kewenangannya masing-masing, pembagian kewenangan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Secara umum, KPKNL dapat melakukan pelayanan semua jenis lelang. Kewenangan yang luas ini berkaitan dengan tugas pelayanan umum oleh aparatur negara dibidang lelang kepada masyarakat di seluruh pelosok

Indonesia yang dibebankan kepada KPKNL, terutama kepada lelang yang bersifat wajib (compulsory auction) atas perintah perundang-undangan atau atas perintah pengadilan.

- 2) Sementara itu, Balai Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, dapat melaksanakan kegiatan usaha meliputi: Jasa Pralelang, Jasa Pelaksanaan Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II, dan Jasa Pascalelang terhadap jenis lelang yang bersifat sukarela, pelaksanaan penjualan lelang bukan merupakan suatu kewajiban tetapi alternatif dari pemilik/yang menguasai barang yang akan dijual (voluntary auction) meliputi:

- a) Lelang Non Eksekusi Sukarela terhadap aset milik swasta;
- b) Lelang Non Eksekusi terhadap aset BUMN/D berbentuk Persero;  
dan
- c) Lelang harta milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

- 3) Pejabat Lelang Kelas II adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku untuk masa jabatan 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali.



Berdasarkan pembagian kewenangan tersebut, Lelang Eksekusi sebagaimana diuraikan di atas dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL. Balai Lelang masih dapat berperan dalam lelang eksekusi sepanjang pihak penjual menghendaknya menggunakan jasa pralelang, tetapi pelaksanaannya tetap oleh Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di KPKNL. Dalam hal kreditor/pihak yang karena peraturan perundang-undangan bertindak sebagai penjual dalam pelaksanaan lelang eksekusi menggunakan Balai Lelang untuk mempersiapkan lelangnya, tanggungjawab sebagai Kreditor/Penjual tidak serta merta dialihkan kepada Balai Lelang. Balai Lelang hanya dapat membantu persiapan lelang yang berkaitan dengan jasa pra lelang sesuai dengan kegiatan usaha yang diijinkan. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 37 huruf g Peraturan Menteri Keuangan Nomor:113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, yaitu “Balai Lelang dilarang melakukan kegiatan usaha diluar izin yang diberikan, seperti: melakukan pemanggilan debitor, penagihan piutang (debt collector)”.

Jasa Pralelang yang dilaksanakan Balai Lelang meliputi: meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang; meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang; menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang; menguji kualitas dan menilai harga barang; meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang; mengatur asuransi barang yang akan dilelang; memasarkan barang dengan cara-cara efektif, terarah serta menarik baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya

dan/atau menyiapkan/menyediakan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan lelang. Kerjasama antara Balai Lelang dan Penjual dalam penggunaan jasa pralelang diatur dalam perjanjian dan dibayar oleh pihak Penjual dan/atau penjual, tidak boleh dibebankan kepada pembeli lelang.

Sedangkan Jasa Pascalelang oleh Balai Lelang meliputi: pengaturan pengiriman barang; pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama Pembeli dan/atau jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam memberikan Jasa Pascalelang Balai Lelang dapat memungut imbalan jasa kepada pembeli lelang sesuai dengan kesepakatan antara pembeli lelang dengan Balai Lelang.<sup>26</sup>

### **3. Tujuan Diselenggarakannya Penyelenggaraan Lelang yang Tidak dihadiri Secara Fisik Ditempat Penyelenggaraan Lelang**

Lelang di Indonesia telah berjalan selama 114 tahun dan telah banyak mengalami perubahan yang meningkat secara signifikan. Mulai dari lelang secara konvensional hingga lelang online. Perkembangan teknologi di era digital yang berdampak begitu signifikan dalam setiap aspek dan memberikan kontribusi manfaat yang lebih efektif dan efisien dalam setiap hal. Perkembangan jaman dan mobilitas masyarakat yang semakin tinggi menjadi suatu fenomena yang membuat pemerintah turut serta dalam menciptakan suatu inovasi dalam aspek ekonomi, salah satunya adalah sistem lelang

---

<sup>26</sup> Turyono Jayapura “Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>. Diakses pada tanggal 6 maret 2023, Pukul 17.00 WIB.

secara online pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dirancang lebih praktis dan dapat diikuti oleh semua orang dimanapun.

Penyelenggaraan lelang yang tidak dihadiri secara fisik yang selanjutnya disebut E-Lelang dilaksanakan melalui aplikasi lelang di *platform e-Marketplace* sebagai tempat pelaksanaan lelang secara online. E-Lelang merupakan suatu inovasi terbaru dalam melaksanakan lelang secara praktis, mudah dan dapat dilaksanakan dimana aja bagi masyarakat. Lelang dilakukan secara online bisa meningkatkan peminat dari sebelumnya dan membuat masyarakat mengubah pikiran tentang lelang itu sulit untuk diikuti dan dapat manipulatif.

Oleh karena itu, dilaksanakan lelang online agar bisa para peserta yang ingin mengikuti lelang tidak harus hadir ditempat namun cukup memantau melalui website resmi lelang online yang telah disediakan Direktorat Jenderal Keuangan Negara (DJKN). Aplikasi lelang berbasis internet dengan jaringan program komputer untuk memfasilitasi penyelenggaraan lelang tanpa peserta yang hadir secara fisik. *Platform e-marketplace* merupakan suatu wadah atau pasar lelang elektronik yang bertujuan untuk memberikan suatu keamanan dan kemudahan melakukan transaksi dalam pelaksanaan lelang. Setiap penyelenggaraan lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat lelang. Kehadiran peserta dan penyelenggara E-lelang tetap bersifat wajib dan dapat dilakukan melalui sarana media elektronik atau aplikasi lelang, sehingga memungkinkan para Pejabat Lelang

dan Penjual lelang dapat mendengar dan melihat satu sama lain secara langsung selama pelelangan. Tujuan dari pelaksanaan lelang adalah untuk menghasilkan penawaran barang dengan mendapatkan harga yang tertinggi.

Perkembangan lelang yang ada di Indonesia mengalami peningkatan hingga perubahan melalui suatu inovasi dengan munculnya E-lelang atau lelang yang dilaksanakan tanpa harus dihadiri secara fisik oleh para peserta lelang. Hal tersebut menunjukkan meningkatnya pula minat masyarakat dalam penyelenggaraan lelang. Apabila dilihat dari ekonomi yang dimana secara lelang konvensional melakukan pembayaran dengan cash, sedangkan lelang yang tidak dihadiri secara fisik dapat dilakukan dirumah saja melalui ponsel yang memiliki internet. Dengan adanya hal tersebut memudahkan para masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanpa harus bertemu hanya bertransaksi melalui online saja.

Dengan hadirnya Lelang yang tidak dihadiri secara fisik ini menghadirkan suatu inovasi baru untuk melaksanakan lelang secara praktis, mudah, maupun dapat dilaksanakan dimana saja apabila memiliki internet. Hadirnya inovasi baru ini bagi masyarakat menghadirkan suatu ketertarikan dan meningkatkan peminat, karena yang awalnya masyarakat berfikir bahwa lelang dilakukan dengan sulit dan takut ada kecurangan didalamnya, tetapi dengan adanya aplikasi lelang yang telah diatur didalam sistem sehingga tidak ada kecurangan didalamnya, dan masyarakat juga dapat memantau lelang hanya dirumah saja melalui website resmi lelang yang telah disediakan oleh Direktorat Jendral Keuangan Negara (DJKN). Penerapan E-lelang dapat

dilakukan dengan cepat, jangkauan lebih luas, murah dan efektif. Dengan jadwal lelang yang padat dan beban kerja yang semakin meningkat, Pejabat Lelang dapat terbantu dengan melaksanakan lelang secara online. Dengan begitu pelaksanaan lelang menjadi lebih fleksibel karena mampu memberikan kemudahan bagi peserta lelang untuk melakukan penawaran dari lokasi manapun melalui aplikasi lelang online (internet).

E-lelang yang dilaksanakan di KPKNL diadakan dengan tujuan untuk memenuhi target lelang dengan melalui platform online dan mempersingkat proses pelaksanaan lelang, karena peserta lelang tidak harus hadir secara langsung melainkan cukup memantau melalui aplikasi resmi lelang. E-lelang dilakukan untuk mitigasi risiko, karena selama pelaksanaan lelang secara konvensional yang dinilai identik dengan adanya aksi anarkis, maka dengan E-lelang risiko tersebut dapat dihindari. Semua pelaksanaan E-lelang bergantung pada sistem, pemenang lelang ditentukan secara otomatis oleh sistem berdasarkan jumlah penawaran tertinggi.

Menteri keuangan mengarahkan penerapan E-lelang yang kemudian ditindak lanjuti oleh Direktur Lelang DJKN. Penerapan E-lelang tersebut bertujuan untuk mempermudah dan memberikan kenyamanan para peserta lelang baik Peserta Lelang maupun Pemohon Lelang. E-lelang diterapkan agar pelaksanaan lelang dapat berkembang menjadi lebih modern, efektif dan efisien, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terutama pengguna lelang.

