

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pengadaan barang/jasa untuk kepentingan pemerintah merupakan salah satu alat untuk menggerakkan roda perekonomian, oleh karenanya penyerapan anggaran melalui pengadaan barang/jasa ini menjadi sangat penting. Namun, tidak kalah penting dari itu adalah urgensi pelaksanaan pengadaan yang efektif dan efisien serta ekonomis untuk mendapatkan manfaat maksimal dari penggunaan anggaran.

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan<sup>1</sup>. Kekayaan negara yang dipisahkan adalah kekayaan negara yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk dijadikan penyertaan modal negara pada Persero dan atau Perum serta Perseroan Terbatas lainnya.<sup>2</sup> Yang dimaksud dengan dipisahkan adalah pemisahan kekayaan negara dari APBN untuk dijadikan penyertaan modal negara pada BUMN untuk selanjutnya pembinaan dan pengelolaannya tidak lagi didasarkan pada sistem APBN, namun

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

pembinaan dan pengelolaannya didasarkan pada prinsip-prinsip perusahaan yang sehat.<sup>3</sup>

Bentuk dari BUMN adalah persero dan perum<sup>4</sup> dimana kedua bentuk BUMN tersebut memiliki tujuan yang berbeda yaitu mendapatkan keuntungan (profitable) dan mendatangkan kemanfaatan umum<sup>5</sup> dengan tetap saling berkaitan satu sama lain demi tercapainya kesejahteraan umum dan kemajuan pembangunan nasional. Dalam prakteknya, masyarakat sering beranggapan bahwa BUMN adalah suatu entitas hukum pada APBN/APBD<sup>6</sup> dimana APBN dan kekayaan negara yang dipisahkan tersebut termasuk dalam lingkup keuangan negara.<sup>7</sup>

BUMN Persero memang diarahkan untuk profit oriented oleh karena itu sebaiknya pelayanan yang diberikannya harus sesuai dengan pembinaan organisasi yang baik, efektif, efisien, pelayanan yang baik dan memuaskan dengan memperoleh surplus atau laba. Penelitian ini memang diarahkan untuk BUMN dalam bentuk persero yang modal pendiriannya baik seluruh maupun sebagian merupakan milik negara yang dipisahkan, sehingga dengan demikian dimungkinkan adanya joint dan mixed enterprize dengan pihak swasta dan adanya penjualan saham-saham perusahaan milik negara.<sup>8</sup> Dalam rangka memberikan pelayanan yang

---

<sup>3</sup> Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang BUMN

<sup>4</sup> Pasal 9 Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

<sup>5</sup> Pasal 1 angka 2 dan 4 Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

<sup>6</sup> Pasal 2 Perpres 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

<sup>7</sup> Pasal 2 huruf g Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

<sup>8</sup> Pasal 2 huruf g Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

baik, maka BUMN dapat melakukan pengadaan barang dan jasa sesuai dengan kebutuhannya, dimana kontrak pengadaan barang dan jasa di BUMN tersebut dibingkai dalam suatu format hukum yang diatur tersendiri dalam Perpres 54 Tahun 2010 beserta lampirannya. Perlu diingat pula bahwa pembinaan pengelolaan dan fungsi BUMN secara langsung dilakukan oleh Kementerian BUMN. Oleh karena itu maka terdapat aturan kebijakan dan pengawasan tersendiri yang dilakukan oleh Kementerian BUMN yang berimplikasi terhadap kegiatan usaha BUMN tersebut termasuk dalam kegiatan pengadaan barang dan jasa.

Telah banyak sorotan diarahkan pada berbagai masalah di seputar pengadaan barang/jasa untuk kepentingan pemerintah, antara lain karena banyaknya penyimpangan dalam perencanaan, pelaksanaan, maupun pengawasannya. Upaya pemberantasan korupsi khususnya di bidang ini hanya akan efektif jika diikuti dengan pencegahan dan upaya deteksi dini penyimpangan.<sup>9</sup>

Secara normatif, prinsip pengadaan barang/jasa menurut Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah adalah efisien, efektif, transparan, terbuka, bersaing, adil/tidak diskriminatif dan akuntabel.

Selain itu kebijakan umum pengadaan barang/jasa pemerintah juga dimaksudkan antara lain untuk mendorong peningkatan penggunaan produksi dalam negeri, memperluas lapangan kerja dan mengembangkan industri dalam negeri, meningkatkan peran serta usaha kecil termasuk

---

<sup>9</sup> Taufiequrachman Ruki, 2006, Pengadaan Barang dan Jasa untuk Kepentingan Pemerintah, Makalah pada Seminar Pengadaan Barang dan Jasa yang diselenggarakan oleh KPK dan KPPU pada tanggal 23 Agustus 2006, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), Jakarta, h. 1

koperasi dan kelompok masyarakat dalam pengadaan barang/jasa, serta menyederhanakan ketentuan dan tata cara untuk mempercepat proses pengambilan keputusan dalam pengadaan barang/jasa.

Pengadaan barang/jasa setiap instansi pemerintah seharusnya didasarkan pada Rencana Tahunan yang merupakan penjabaran dari Renstra Instansi, sehingga barang/jasa dibeli, karena memang dibutuhkan untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi instansi.

Aspek penting lain dalam pengadaan barang/jasa adalah pertimbangan profesionalisme dan integritas dari Pimpinan, Kuasa Pengguna Barang (KPB) dan Kuasa Pengguna Anggaran (KPA), serta dalam pemilihan panitia Pengadaan dan Pimpinan Proyek.

ontrak pengadaan barang/jasa baik yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun instansi pemerintah merupakan kegiatan rutin (routine practice) sebagai salah satu upaya penting dalam kaitan penyelenggaraan pemerintahan. Demi mewujudkan kesejahteraan umum, pemerintah mempunyai kewajiban menyediakan kebutuhan rakyat baik dalam bentuk Barang, Jasa maupun dalam bentuk pembangunan Infrastruktur.<sup>10</sup>

Pengadaan barang/jasa juga digunakan oleh Pemerintah atau BUMN untuk meningkatkan eksistensinya di masyarakat sehingga tetap bisa menumbuhkembangkan usaha dalam negeri, industri kreatif inovatif, budaya serta memanfaatkan sarana/prasarana penelitian dan

---

<sup>10</sup>Yohanes Sogar Simamora, Hukum Perjanjian (Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang/Jasa oleh Pemerintah). Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2009, h.1

pengembangan dalam negeri. Peningkatan Kualitas pelayanan publik melalui penyelenggaraan pemerintahan yang baik dan bersih untuk melaksanakan prinsip *Good Governance and Clean Government*, perlu didukung dengan pengelolaan keuangan yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel serta prinsip persaingan yang sehat dalam sistem pengadaan barang/jasa yang terjangkau dan berkualitas serta dapat dipertanggungjawabkan baik dari segi fisik, keuangan maupun manfaatnya bagi kelancaran pembangunan dan pelayanan masyarakat

Seperti pada perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 389 K/PDT/2018 Penggugat adalah Pemenang Lelang atas pekerjaan Pengadaan 4 (empat) buah Magnetic Resonance Imaging (MRI) Low Tesk Tahun anggaran 2009 untuk RSUP Adam Malik Medan, RSUP Dr. Kariadi Semarang, RSU Roemani Semarang, dan RSUP Moh. Husein Palembang, dengan harga penawaran Rp. 39.930.000.000,- berdasarkan Keputusan Tergugat i.c Keputusan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pemenuhan dan Peningkatan Fasilitas Sarana dan Prasarana Kesehatan Rujukan Dirjen Bina Pelayanan Medik, Departemen Kesehatan (kini Kementerian Kesehatan) No. PL.01.02/3/252/IX/09, tanggal 11 September 2009, dimana Surat Penetapan Pemenang Lelang baru diterima oleh Penggugat tanggal 2 Desember 2009.

Kenyataannya pada tanggal 10 Desember 2009, meskipun Revisi DIPA telah turun, Tergugat dalam hal ini Menteri Kesehatan R.I qq Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) tidak segera menandatangani kontrak

hingga batas akhir kontrak ditandatangani tanggal 30 Desember 2009 – hanya berselang satu hari menjelang habis masa tahun anggaran, maka ketentuan yang mengatur tentang proses pengadaan a quo adalah bukan ketentuan normatif sebagaimana yang selalu didalilkan oleh Tergugat selama ini, melainkan ketentuan yang diatur dan dikeluarkan oleh Diden Perbendaharaan, menyangkut Langkah-langkah akhir tahun, untuk mengantisipasi proses pengadaan yang bersifat kasuistis a quo dapat tetap berjalan sesuai dengan rencana.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai perbuatan melawan hukum dalam pengadaan lelang dengan judul tesis: **Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Tidak Dibuatkannya Kontrak Pengadaan Magnetic Resonance Imaging (MRI) (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 389 PK/PDT/2018**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka ditentukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan terhadap penetapan keputusan lelang yang sesuai dengan aturan perundang- undangan?
2. Bagaimana pertanggungjawaban atas tidak dilaksanakannya kontrak terhadap pemenang lelang dalam peraturan perundang-undangan?
3. Bagaimana pertimbangan hakim atas sengketa lelang dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 389 PK/PDT/2018?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaturan terhadap penetapan keputusan lelang yang sesuai dengan aturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan pertanggungjawaban atas tidak dilaksanakannya kontrak terhadap pemenang lelang dalam peraturan perundang-unda.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan pertimbangan hakim atas sengketa lelang dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 389 PK/PDT/2018?

### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis, normatif maupun praktis, yakni ;

1. Secara teoritis, penelitian ini memiliki manfaat teoritis yaitu untuk memberikan landasan bagi para peneliti lain dalam melakukan penelitian lain yang sejenis mengenai pelaksanaan lelang.
2. Secara praktis, Praktis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang tidak dibuatkannya kontrak bagi pemenang lelang.

## E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

### 1. Kerangka Teori

Kerangka teoritik dan sebagainya, berbagai istilah tersebut pada dasarnya sama maksud dan maknanya, mungkin ada yang lebih luas dan yang lain lebih sempit kajiannya, akan tetapi isi dari kerangka teoritik adalah konsepsi-konsepsi, teori-teori, pandangan-pandangan, dan penemuan yang relevan dengan pokok permasalahan.<sup>11</sup>

Kata teoritik atau teoritis atau *theoretical* berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori.<sup>12</sup> Kata teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa Latin yang berarti perenungan. Kata *theoria* itu sendiri berasal dari kata *thea* yang dalam bahasa Yunani berarti cara atau hasil pandang.<sup>13</sup> Dalam penelitian ilmiah, adanya kerangka teoritis adalah merupakan suatu kerangka dari mana suatu masalah dan hipotesis diambil atau dihubungkan.

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa: “Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori ataupun konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.”<sup>14</sup> Kedudukan teori dalam suatu penelitian hukum sangat penting, di mana

---

<sup>11</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 92.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 156

<sup>13</sup> Soetandyo Wigjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam HuMa, Jakarta, 2002, h. 184

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, h. 35

teori membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi.<sup>15</sup>

Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidak-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas.<sup>16</sup>

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa :

Dalam ilmu pengetahuan hukum, teori menempati kedudukan yang penting karena memberikan sarana untuk merangkum serta memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Hal-hal yang semula tampak tersebar dan berdiri sendiri bisa disatukan dan ditunjukkan kaitannya satu sama lain secara bermakna. Teori dengan demikian memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan.<sup>17</sup>

#### **a. Teori Perbuatan Melawan Hukum**

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang culpa dari Lex Aquilla, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjaring semua (catch all), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian. Rumusan tersebut kemudian diambil dan diterapkan di negeri Belanda yang kemudian oleh Belanda dibawa ke Indonesia, yang rumusan seperti itu sekarang temukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia. Rumusan perbuatan melawan hukum yang berasal dari KUH

---

<sup>15</sup>Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 254.

<sup>16</sup>*Ibid.*, h. 253.

<sup>17</sup>*Ibid.*

Perdata Prancis tersebut pada paruh kedua abad ke-19 banyak mempengaruhi perkembangan teori perbuatan melawan hukum (tort) versi hukum Anglo Saxon.<sup>18</sup>

Perkembangan sejarah tentang perbuatan melawan hukum di negeri Belanda dapat dibagi dalam tiga periode yaitu:<sup>19</sup>

- a. Periode sebelum tahun 1838  
Adanya kodifikasi sejak tahun 1838 membawa perubahan besar terhadap pengertian perbuatan melawan hukum yang diartikan pada waktu itu sebagai *on wetmatigedaad* (perbuatan melanggar undang-undang) yang berarti bahwa suatu perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang.
- b. Periode antara tahun 1838-1919  
Setelah tahun 1883 sampai sebelum tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas sehingga mencakup juga pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain. Dengan kata lain perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subjektif orang lain. Dalam hal ini Pasal 1365 KUH Perdata diartikan sebagai perbuatan/tindakan melawan hukum (*culpa in committendo*) sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata dipahami sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara melalaikan (*culpa in ommittendo*). Apabila suatu perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) tidak melanggar hak subjektif orang lain atau tidak melawan kewajiban hukumnya/tidak melanggar undang-undang, maka perbuatan tersebut tidak termasuk perbuatan melawan hukum.
- c. Periode setelah tahun 1919  
Terjadi penafsiran luas melalui putusan Hoge Raad terhadap perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1401 BW Belanda atau 1365 KUH Perdata Indonesia kasus *Lindenbaum versus Cohen*. Perkembangan tersebut adalah dengan bergesernya makna perbuatan melawan hukum, dari semula yang cukup kaku kepada perkembangannya yang luas dan luwes.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikenal sebagai pasal yang

---

<sup>18</sup> Munir Fuady, *Op Cit*, h 80

<sup>19</sup> *Ibid*, h 80-81

luas pengertiannya dengan demikian suatu perbuatan hukum seseorang dapat saja tergolong sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum disini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (perbuatan pidana) mempunyai arti, konotasi dan pengaturan yang berbeda sama sekali. Walaupun perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan dan perbuatan pidana memiliki persamaan, yaitu sama-sama perbuatan yang bertentangan dengan hukum, juga memiliki perbedaan, yang mana perbedaan mendasar dari keduanya adalah pertama, bahwa hukum tentang perbuatan melawan hukum termasuk kedalam koridor Hukum Perdata bertujuan melindungi kepentingan individu dan hubungan antar pribadi (privat) sementara perbuatan pidana jelas berada dalam koridor hukum pidana tujuannya adalah melindungi kepentingan atau ketertiban umum (publik), kedua bahwa ruang lingkup perbuatan melawan hukum keperdataan lebih luas dari perbuatan pidana yang terbatas hanya pada apa yang diperintahkan atau dilarang oleh undang-undang saja, dan tidak dapat seseorang dipidana selain atas kekuatan undang-undang yang telah ada, sementara pada perbuatan melawan hukum (keperdataan), undang-undang memberikan ketentuan yang sifatnya umum, seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum bila melanggar ketentuan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis.

Di dalam sistem *Common Law/Anglo Saxon*, perbuatan melawan hukum disebut dengan istilah Tort yang dipandang sebagai pranata untuk melindungi seseorang dari kebebasan individu, maksudnya kebebasan individu yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain harus dibatasi, dimana istilah tort ini diartikan sebagai kesalahan perdata yang dilakukan oleh seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain dengan melanggar hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh hukum bukan timbul dari wanprestasi kontrak atau trust, yang dapat dimintakan ganti rugi terhadap kerugian yang diakibatkannya<sup>20</sup>.

Perbuatan Melawan Hukum mulai mengalami pergeseran yang pada mulanya istilah tersebut dipahami dalam arti yang sempit, perbuatan hukum ini dipahami sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku sebagaimana yang telah diatur oleh undang-undang semata, dimana pemahaman inilah yang dijadikan acuan hakim dalam memutus suatu perkara pada masa itu, seperti halnya pada Arrest *Zufrow Zutphen*<sup>21</sup> tertanggal 10 Juni 1910 atau dikenal sebagai Perkara Pipa Air Ledeng. Sebenarnya teori sempit tersebut berlawanan dengan Doktrin-doktrin yang dikemukakan oleh para sarjana pada waktu itu, misalnya Mollengraaff mengatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang, akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan dan

---

<sup>20</sup> Munir Fuady, **Op Cit**, h. 33-37.

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman et.al., **"Kompilasi Hukum Perikatan"**. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001, h 107.

kepatutan<sup>22</sup>. Sampai pada akhirnya ajaran sempit tentang perbuatan itu berakhir yang ditandai adanya Arrest Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen versi Lindenbaum, dimana hakim menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti yang lebih luas. Dengan meluasnya pemahaman dari pengertian perbuatan melawan hukum ini, muncul suatu teori relativitas atau *schutznormtheorie*<sup>23</sup> yang mengajarkan bahwa perbuatan yang bertentangan dengan norma hukum dan karenanya adalah melawan hukum, akan menyebabkan si pelaku dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan tersebut bilamana norma yang dilanggar itu dimaksudkan untuk melindungi penderitanya, dan lebih jauh lagi bahwa teori ini tidak hanya mengenai norma hukum yang diatur di dalam undang-undang saja, akan tetapi juga hukum yang tidak tertulis seperti norma kepatutan, norma kesusilaan dan lain sebagainya.

Menurut Rosa Agustina pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum adalah :

Perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.<sup>24</sup>

Sehingga yang dinamakan dengan perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan atau melanggar :

---

<sup>22</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.1, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, h. 37.

<sup>23</sup> *Ibid*, h. 41-42.

<sup>24</sup> *Ibid*, h. 11

a. Hak Subyektif Orang Lain.

Kriteria ini melihat masalah perbuatan melawan hukum dari sisi korban, yaitu "suatu perbuatan (atau tidak berbuat) merupakan perbuatan melanggar hukum, apabila terjadi pelanggaran terhadap hak subyektif seseorang (dalam putusan H.R. tahun 1883)<sup>25</sup>

Yang dimaksud dengan hak subyektif seseorang, menurut pendapat Meijers, adalah:<sup>26</sup> "een bijzondere door het recht aan iemand toegekende bevoegdheid, die hem wordt verleend om zijn belang te dienen (suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui oleh hukum; kewenangan itu diberikan kepadanya untuk mempertahankan kepentingannya)".

Hak-hak yang diakui sebagai hak subyektif berdasarkan yurisprudensi, adalah:

- 1) `hak-hak kebendaan serta hak-hak absolut lainnya (eigendom, erfpacht, hak oktrooi', dan sebagainya);
- 2) hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya);
- 3) hak-hak khusus, seperti hak penghunian yang dimiliki seorang penyewa.<sup>27</sup>

Adanya pandangan dan pendapat, bahwa suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain tidak dengan begitu saja merupakan perbuatan melanggar hukum; selain masih disyaratkan:

---

<sup>25</sup> Setiawan, Empat Kriteria *Perbuatan Melanggar Hukum & Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, Reader III, Jilid I, 1991, h. 126.

<sup>26</sup> *Ibid*

<sup>27</sup> *Ibid*, h 57

- 1) Terjadinya pelanggaran terhadap kaidah tingkah laku, baik tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh si pelaku;
- 2) Tidak terdapatnya alasan pembenar menurut hukum.<sup>28</sup>

b. Kewajiban Hukum Pelaku.

Kriteria ini melihat masalah perbuatan melawan hukum dari sisi pelaku, suatu perbuatan adalah melanggar hukum, bila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku<sup>29</sup>. Kewajiban hukum adalah kewajiban yang berdasar atas hukum yang mencakup keseluruhan norma baik tertulis maupun tidak tertulis.

Suatu perbuatan merupakan perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-undang dimaksudkan setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat, yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang (Undang-undang dalam arti materiil) . Ketentuan umum tadi dapat merupakan suatu peraturan yang termasuk dalam ruang lingkup hukum publik, termasuk di dalamnya peraturan hukum pidana.

Menurut yurisprudensi di negeri Belanda, suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, tidak dengan begitu saja merupakan perbuatan melanggar hukum, selain itu masih disyaratkan:

---

<sup>28</sup> Ibid

<sup>29</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, cet. 8. Sumur Bandung, Bandung, 1992, h 42.

- 1) bahwa kepentingan penggugat terkena atau terancam oleh pelanggaran (hukum) itu;
- 2) bahwa kepentingan penggugat dilindungi oleh kaidah yang dilanggar;
- 3) bahwa kepentingan itu termasuk dalam ruang lingkup kepentingan yang dimaksudkan untuk dilindungi oleh ketentuan Pasal 1401 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 4) bahwa pelanggaran kaidah itu bertentangan dengan kepatutan terhadap penggugat, satu dan lain hal dengan memperhatikan sikap dan kelakuan si penggugat itu sendiri;
- 5) bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum. Apabila semua persyaratan tersebut di atas telah dipenuhi, baik secara eksplisit maupun implisit, maka dapatlah dikatakan bahwa perbuatan si pelaku yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya tadi, bersifat melanggar hukum terhadap penggugat.

c. Kaedah Kesusilaan.

Yang dimaksud dengan kesusilaan baik adalah norma-norma kesusilaan, sepanjang norma-norma tersebut oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis.<sup>30</sup>

d. Kepatutan Dalam Masyarakat.

Secara lengkap kriteria ke-empat dari perbuatan melawan hukum, adalah bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain. Kriteria ini, bersumber pada hukum tidak tertulis. Kriteria ini diintrodusir oleh Hoge Raad dalam putusan perkara antara Lindenbaum melawan Cohen pada tahun 1919, yang dapat digunakan melalui dua cara:<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibid*, h. 44

<sup>31</sup> *Ibid*, h. 131

- 1) Secara mandiri, terlepas hubungannya dengan kriteria-kriteria lainnya.
- 2) Tidak secara mandiri, tetapi disamping serta dalam hubungannya dengan kriteria-kriteria lain.

Kriteria yang ke-empat ini juga dianggap merupakan kriteria yang penting dan paling banyak dipergunakan dalam Yurisprudensi di Indonesia. Perbuatan melawan hukum sebagaimana di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur pada Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi : Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Sehingga berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat diketahui adanya unsurunsur dari Perbuatan melawan Hukum, yaitu sebagai berikut:<sup>32</sup>

a. Adanya suatu perbuatan;

Yang dimaksud dengan adanya perbuatan adalah baik perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, yaitu melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu<sup>33</sup>, misalnya seseorang dapat dimintakan ganti rugi karena sengaja membiarkan gudang terbakar tanpa ada usaha untuk memadamkannya.

---

<sup>32</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, h 36.

<sup>33</sup> *Ibid*

Adapun perbuatan tersebut tidak harus selalu perbuatan positif atau perbuatan yang disengaja, tetapi juga kelalaian atau kealpaan yang menimbulkan kerugian<sup>34</sup>, misalnya seseorang yang dengan sengaja menimbulkan kerugian pada orang lain, seperti melakukan pencurian rahasia dagang orang lain, ataupun karena kelalaian orang tua dalam mengawasi anaknya sehingga anaknya terluka/meninggal dunia.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Untuk dapat dikenai perbuatan melawan hukum, maka perbuatan yang dilakukan itu harus bersifat melawan hukum, perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum di mana sejak tahun 1919 diartikan dalam arti yang luas, yaitu tidak hanya terbatas pada hukum yang tertulis saja, yakni hukum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, akan tetapi juga hukum tidak tertulis, yaitu selain melanggar undang-undang juga perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, serta perbuatan yang tidak sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat.

c. Adanya kerugian bagi korban;

Sebagaimana ditentukan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa pada setiap bentuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah

---

<sup>34</sup> M. Yahya Harahap, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, Alumni, Bandung, 1996, h. 30.

wajib untuk mengganti kerugian, namun bentuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum tersebut tidak ditentukan secara tegas oleh undang-undang, untuk itu para sarjana menganalogikan hal ini dengan menggunakan ketentuan ganti rugi yang disebabkan karena ingkar janji, yaitu Pasal 1243-1252 KUH Perdata<sup>35</sup>. Adapun unsur kerugian tersebut meliputi kerugian material maupun immaterial.

Dalam hal suatu perbuatan yang melawan hukum ternyata dilakukan tidak hanya oleh satu orang, melainkan oleh beberapa orang, maka pertanggungjawaban atas kerugian tersebut terletak pada masing-masing pelaku untuk mengganti kerugian tersebut secara bersama-sama atau secara proporsional menurut kerugian yang ditimbulkan oleh masing-masing pelaku, bukan secara tanggung renteng sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1280 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian apabila suatu perbuatan hukum dilakukan oleh beberapa orang, maka korban tidak perlu khawatir mengenai ganti kerugian yang akan diterimanya, karena para pelaku akan secara bersama-sama menunaikan tanggung jawabnya.

d. Adanya kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Hubungan kausal atau hubungan sebab akibat dipakai untuk menentukan apakah ada pertalian antara suatu perbuatan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan tersebut dapat dimintakan pertanggung jawabannya.

---

<sup>35</sup> Mariam Darus Badruzaman, Op.Cit, hlm 108.

Ada berbagai teori tentang hubungan kausal ini, yaitu pertama adalah Teori *Conditio Sine Quo* yang dikemukakan oleh Von Buri dan kedua, Teori Adekuat yang dikemukakan oleh Von Kries, namun oleh karena Teori *Conditio Sine Quo* ini terlampau luas, sehingga baik didalam lingkup hukum perdata maupun hukum pidana teori ini tidak dapat digunakan untuk menentukan apakah suatu perbuatan dianggap sebagai suatu perbuatan hukum atau bukan, yang mana teori ini menyatakan "bahwa tiap-tiap masalah merupakan syarat bagi timbulnya suatu akibat adalah menjadi sebab akibat" sedangkan teori yang kedua yang menurut beberapa putusan dari Hoge Raad merupakan teori yang sebaiknya digunakan untuk menyelesaikan persoalan tentang hubungan kausal, karena teori ini tidak hanya memandang sesuatu dari segi normatif maupun dari segi kenyataan, yaitu perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat menurut perhitungan yang layak. Namun pada tahun 1962 teori kedua yang dianggap layak oleh Hoge Raad ini mendapat sangkalan dari Koster yang disampaikan pada pidato pengukuhanannya yang berjudul "Kausaliteit dan Apa yang Dapat Diduga", ia berpendapat bahwa Teori Adekuat yang sebelumnya menjadi dasar dalam memecahkan masalah hubungan kausal tersebut dihapuskan dan diganti dengan sistem "dapat dipertanggungjawabkan secara layak" atau *Toerekening naar redelijkheid* (TNR) dengan mempertimbangkan bagaimana sifat

kejadian yang menjadi dasar tanggung jawab si pelaku serta sifat dari kerugian yang ditimbulkan dari kejadian tersebut dan sejauh mana tingkat kemungkinan timbulnya kerugian yang dapat diduga serta beban yang seimbang bagi pelaku untuk mengganti kerugian dengan memperhatikan kedudukan finansial pihak yang dirugikan.

Adapun teori yang terakhir merupakan penyempurnaan dari teori-teori sebelumnya, sehingga suatu persoalan mengenai hubungan kausal dapat dipecahkan dengan lebih bijaksana.<sup>36</sup>

e. Adanya kesalahan.

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan adanya unsur kesalahan (*schuld*) yang mana mempunyai dua pengertian, yang pertama adalah kesalahan dalam arti sempit yaitu kesengajaan, dan kedua adalah kesalahan dalam arti luas yang mencakup kesengajaan dan kealpaan (*onachtzaamheid*) maka kealpaan merupakan suatu kesalahan, walaupun tingkatanya lebih rendah dari kesalahan yang disengaja. Adapun Perbuatan Melawan Hukum dengan unsur kesalahan yang dalam arti kelalaian/kealpaan ini lebih menitikberatkan kepada sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan, tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada di dalam pikirannya<sup>37</sup>, serta menurut pendapat Munir Fuady<sup>38</sup> bahwa kesalahan juga mengandung suatu unsur berupa tidak adanya suatu alasan pembenar atau alasan

---

<sup>36</sup> Rosa Agustina, *Op.Cit*, h. 91-95.

<sup>37</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, h. 51.

<sup>38</sup> *Ibid*, h. 10.

pemaaf, sehingga tidak semua perbuatan dikenai oleh Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada alasan-alasan tertentu untuk menghindari persangkaan telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut sebagaimana juga diterapkan dalam lingkup Hukum Pidana seperti keadaan memaksa (*overmacht*), membela diri (*noodweer*), mempertahankan harta bendanya, menjalankan ketentuan hukum, ada persetujuan dari korban dan lain sebagainya<sup>39</sup>, contohnya:

- a) seseorang yang diluar batas kemampuannya sebagai manusia tidak dapat dimintakan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan gempa bumi sehingga pohon yang berada di halaman orang tersebut tumbang dan menimpa motor milik tetangganya;
- b) seseorang tidak dapat dimintakan ganti rugi oleh karena telah memukul anjing yang hendak menyerangnya;
- c) orang gila yang merusak pagar milik orang lain tidak dapat dimintakan ganti rugi;
- d) seorang polisi tidak dapat dipersalahkan karena menembak penjahat yang mencoba kabur sehingga luka berat;
- e) kelompok pemadam kebakaran tidak dapat disalahkan karena merobohkan sebuah bangunan yang terbakar agar api tidak menjalar ke bangunan lain di sekitar tempat kejadian.

Selain itu unsur kesalahan sebagai syarat dari adanya perbuatan melawan hukum mempunyai beberapa pengertian, yaitu:

- 1) pertanggungjawaban si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian, yang ditimbulkan karena perbuatan tersebut; yaitu bahwa setiap kesalahan yang dilakukan membawa suatu pertanggungjawaban yang harus ditunaikan oleh pelakunya, yaitu untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya tersebut, yang dapat berupa materi maupun immateri.
- 2) kealpaan sebagai lawan kesengajaan, yaitu perbuatan yang dilakukan dengan tidak mengindahkan hal-hal yang seharusnya dilakukan, termasuk sikap ketidakhati-hatian dan ketidaktelitian sehingga menyebabkan kerugian.

---

<sup>39</sup> *Ibid*, h. 147-148

- 3) sifat melawan hukum, bahwa kesalahan yang dilakukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan juga bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.<sup>40</sup>

Berdasarkan uraian yang telah diberikan oleh para pakar diatas mengenai unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, dapat dikatakan bahwa suatu kesalahan tidak hanya dalam arti kesalahan yang disengaja oleh pelaku tetapi juga kesalahan yang terjadi akibat kealpaan/kelalaian pelaku, serta bersifat melawan hukum, dimana kesalahan tersebut tidak terdapat alasan pemaaf dan/atau pembenar dan karenanya harus dipertanggung- jawabkan oleh pelaku atas kerugian yang ditimbulkan dari perbuatannya tersebut.

Berkaitan dengan adanya kesalahan tersebut tersebut di dalam menentuka suatu perbuatan adalah melawan hukum atau tidak, Yurisprudensi maupun Doktrin berpendapat bahwa Hakim harus lebih mengutamakan sisi melawan hukumnya dengan tidak mengabaikan unsur kesalahan<sup>41</sup>, sehingga dapat dikatakan unsur kesalahan merupakan unsur pendukung yang menguatkan unsur melawan hukum.

#### **b. Teori Keadilan (*justice theory*)**

Keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberpihakan, kebenaran dan ketidak sewenang-wenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu yang lainnya. Teori

---

<sup>40</sup> Rosa Agustina, Op.Cit, hlm 66.

<sup>41</sup> M.A. Moegni Djodirdjo, **Perbuatan Melawan Hukum**, cet. 2, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, h. 69.

keadilan dikembangkan oleh Plato, Hans Kelsen, Jhon Stuart Mill, dan Jhon Rawls. Fokus teori ini pada keadilan yang terjadi dalam masyarakat, bangsa dan negara.<sup>42</sup>

Keadilan bukan permasalahan atau hal yang baru dibicarakan para ahli, pembicaraan tentang keadilan telah dimulai sejak Aristoteles sampai saat ini. Bahkan, setiap ahli mempunyai pandangan yang berbeda tentang esensi keadilan. Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keadilan dari sejak Aristoteles sampai saat ini, disebut dengan teori keadilan.<sup>43</sup>

Salah satu teori keadilan yang dapat disajikan dalam penelitian ini adalah teori keadilan yang dikembangkan oleh Jhon Rawls, yang mengembangkan teori keadilan berlandaskan pada konsep keadilan sosial. Keadilan sosial menurut Jhon Rawls merupakan prinsip kebijaksanaan rasional yang diterapkan pada konsep kesejahteraan agregatif (hasil pengumpulan) kelompok. Subjek utama keadilan sosial adalah struktur masyarakat, atau lebih tepatnya, cara-cara lembaga-lembaga sosial utama mendistribusikan hak dan kewajiban fundamental serta menentukan pembagian keuntungan dari kerja sama sosial.<sup>44</sup>

Hukum senantiasa mencari jalan untuk memecahkan soal, yakni dengan mempertimbangkan seteliti-telitinya kedua jenis kepentingan yang bertentangan, sehingga terdapat keseimbangan. Jadi hukum itu menunjukkan usahanya penyelesaian masalah dengan cara adil, yaitu penyelesaian yang mengadakan keseimbangan antara kepentingan yang pada hakikatnya bertentangan, sehingga masing-

---

<sup>42</sup>Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan Tesis*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, h. 2.

<sup>43</sup>*Ibid.*, h. 25.

<sup>44</sup>Jhon Rawls, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006, h. 26.

masing memperoleh apa yang patut diterima, meskipun hakikatnya tidak memberi kepuasan kepada semua pihak.<sup>45</sup>

Pemikiran mengenai keadilan berkembang dengan berbagai pendekatan yang berbeda, sehingga konsep keadilan yang tertuang dalam banyak literatur tidak mungkin tanpa melibatkan tema-tema moral, politik, dan teori hukum yang ada. Konsep keadilan menurut Jhon Rawls misalnya, Jhon Rawls mendasari pemikiran mengenai keadilan dalam dua arus utama. *Pertama*, aliran etis yang menghendaki keadilan yang lebih mengutamakan hak dari pada manfaat keadilan itu sendiri. *Kedua*, aliran institutif yang lebih mengutamakan manfaat dari pada hak.<sup>46</sup>

Jhon Rawls, memahami keadilan sebagai suatu upaya untuk mentesiskan paham liberalisme dan sosialisme. Sehingga secara konseptual Rawls menjelaskan keadilan sebagai *fairness*, yang mengandung asas bahwa orang yang merdeka dan rasional berkehendak mengembangkan kepentingannya untuk memperoleh kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang fundamental.<sup>47</sup>

Secara umum, unsur-unsur formal dari keadilan yang dikatakan oleh Rawls pada dasarnya harus memenuhi nilai unsur hak dan unsur manfaat. Maka nilai keadilan di sini mempunyai aspek empiris, di samping aspek idealnya. Maksudnya adalah diaktualisasikan secara konkret menurut ukuran manfaatnya.<sup>48</sup>

Menurut Jhon Rawls keadilan tidak saja meliputi konsep moral tentang individunya (keadilan substantif), tetapi juga mempersoalkan mekanisme dari pencapaian keadilan itu sendiri, termasuk juga

---

<sup>45</sup>Soedjono Dirjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, h. 11.

<sup>46</sup>Jogi Nainggolan, 2015, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Jakarta, Refika Aditama, h. 51.

<sup>47</sup>Faisal, 2015, *Ilmu Hukum, Sebuah Kajian Kritis, Filsafat, Keadilan dan Tafsir*, Yogyakarta, Thafamedia, h. 38.

<sup>48</sup>*Ibid.*, h. 39.

bagaimana hukum turut serta mendukung upaya tersebut (keadilan prosedural).<sup>49</sup> Dengan demikian, terdapat beberapa kriteria untuk dapat menentukan suatu keadilan, baik secara substantif, maupun prosedural, yaitu:

- 1) Adanya keadilan yang berlaku di mana dan kapan saja, artinya keadilan harus ditempatkan atas dasar yang relatif sesuai tempat dan waktu.
- 2) Adanya persamaan hak dan kewajiban.
- 3) Adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dengan keadilan substansional, artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai perkara sampai dengan hasil akhir, yaitu dapat diterimanya putusan oleh para pihak.
- 4) Adanya kesesuaian penerapan antara peraturan perundang-undangan dengan rumusan putusan hakim yang dihasilkan.
- 5) Adanya pengakuan masyarakat terhadap keadilan yang dihasilkan.<sup>50</sup>

Mekanisme pencapaian keadilan adalah suatu bentuk keadilan prosedural, di mana suatu aturan tidak saja sekedar adil dan tidak memihak, tetapi juga harus dilaksanakan secara jujur, sejalan dengan standar-standar prosedur yang semestinya dan tanpa peduli akan ras, kelas, ataupun status sosial.<sup>51</sup> Secara teoritis dapat dikemukakan beberapa asas untuk menentukan sesuatu itu adil atau tidak, yaitu:

- 1) Asas persamaan, dimana diadakan pembagian secara mutlak. Setiap warga masyarakat mendapatkan bagian secara merata tanpa memperhatikan kelebihan/kekurangan individu.
- 2) Asas kebutuhan, dimana setiap warga masyarakat mendapatkan bagian sesuai dengan keperluan yang nyata.
- 3) Asas kualifikasi, dimana keadilan didasarkan pada kenyataan bahwa yang bersangkutan akan dapat mengerjakan tugas yang diberikan kepadanya.

---

<sup>49</sup>Jogi Nainggolan, *Op. Cit.*, h. 51.

<sup>50</sup>Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, h. 34.

<sup>51</sup>Achmad Ali dan Wiwie Hariyani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana Media Group, h. 231.

- 4) Asas prestasi objektif, bahwa bagian seseorang warga masyarakat didasarkan pada syarat-syarat objektif
- 5) Asas subjektif, yang didasarkan pada syarat-syarat subjektif, misalnya: intensi, ketekunan, kerajinan, dan lain-lain.<sup>52</sup>

### c. Teori Kepastian Hukum

Dialektika keadilan masih berada pada penafsiran yang subjektif, adil bagi seseorang belum tentu adil bagi orang lain. Demikian pula kebijakan yang ditetapkan pemerintah, suatu kebijakan mungkin dipandang adil bagi pemerintah, namun belum tentu oleh masyarakat. Sehingga dalam suatu hubungan hukum yang terjadi di masyarakat harus memiliki kekuatan mengikat bagi masyarakat, kekuatan mengikat dalam suatu peristiwa hukum atau hubungan hukum membutuhkan adanya kepastian hukum. Hens Kelsen sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, menjelaskan bahwa:

Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekan aspek “seharusnya” atau “*das sollen*”, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu dalam bertingkah laku dalam masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>53</sup>

Menurut Utrecht sebagaimana dikutip Dominikus Rato, kepastian hukum mengandung dua makna, pertama adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan atau tidak boleh

---

<sup>52</sup>Ridwan Syahrani, 2013, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, h. 21.

<sup>53</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana Media Group, h. 158

dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>54</sup>

Kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum adalah menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas hukum tersebut tersimpul dua tugas lain, yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.<sup>55</sup> Kepastian hukum sangat identik dengan pemahaman positivisme hukum. Positivisme hukum berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang, sedangkan peradilan berarti

---

<sup>54</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laskbang Pressindo, h. 59

<sup>55</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, h. 35

semata-mata penerapan undang-undang pada peristiwa yang konkrit.<sup>56</sup> Undang-undang dan hukum diidentikkan,<sup>57</sup>

Kepastian hukum merupakan suatu asas mutlak ada dalam suatu negara hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, konsep *rechstaat* lahir dari suatu perjuangan menentang absolutisme sehingga sifatnya revolusioner, sebaliknya konsep *rule of law* berkembang secara evolusioner. Hal ini tampak baik dari isi maupun kriteria *rechstaat* dan *rule of the law* itu sendiri.<sup>58</sup>

Berdasarkan dua model dan perbedaan sifat negara yang berdasarkan pada konsep *rechtstaat* dan *rule of the law* tersebut, maka muncullah dua sistem hukum di dunia, yaitu sistem hukum eropa kontinental yang disebut *civil law* dan sistem hukum *common law* atau *Engglish-Law*.

Mariam Budiardjo, menegaskan bahwa dalam perkembangan ide demokrasi dapat dilihat dalam dua *mainstream*, pertama demokrasi pada negara hukum klasik, dan kedua demokrasi pada negara hukum dinamis.<sup>59</sup>

Konsep negara hukum didasari atas adanya keinginan untuk melakukan pembatasan yuridis terhadap kekuasaan dikarenakan politik

---

<sup>56</sup> Lilik Rasyidi dan Ira Thania Rasyidi, 2004, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, h. 42-43.

<sup>57</sup> Pontang Moerad, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Bandung, Alumni, 2005, h.120.

<sup>58</sup> Philipus M. Hadjon, 1998, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, h. 72.

<sup>59</sup> Mariam Budiardjo, 2007, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, PT. Gramedia Indonesia, Jakarta, h. 56

kekuasaan yang cenderung korup. Atas dasar itu, maka dilakukan pembatasan kekuasaan secara yuridis normatif untuk menghindari penguasa yang depostik.<sup>60</sup>

Di sinilah kemudian konstitusi menjadi penting artinya bagi kehidupan masyarakat. Konstitusi dijadikan sebagai perwujudan hukum tertinggi yang harus dipatuhi oleh negara dan pejabat-pejabat pemerintah sekalipun, sesuai dengan dalil, *government by the law, not by men* (pemerintahan berdasarkan hukum, bukan berdasarkan manusia).<sup>61</sup>

Berangkat dari keinginan untuk mewujudkan hukum sebagai panglima dalam penyelenggaraan negara, kemudian muncullah konsep negara hukum (*rechtstaat*). Menurut Carl J. Friedrich Stahl dalam sebagaimana dikutip Mariam Budiarjo, setidaknya terdapat empat unsur berdirinya negara hukum (*rechstaat*), yaitu: adanya pengakuan terhadap hak asasi manusia, pemisahan atau pembagian kekuasaan, pemerintahan berdasarkan peraturan, dan peradilan administrasi dalam perselisihan.<sup>62</sup>

Terwujudnya kepastian hukum tidak hanya adanya aturan hukum yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan atau tidak boleh dilakukan, tetapi juga berupa jaminan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang

---

<sup>60</sup>Despotisme adalah bentuk pemerintahan dengan satu penguasa, baik individual maupun oligarki, yang berkuasa dengan kekuatan politik absolut. Despotisme dapat berarti tiran (dominasi melalui ancaman hukuman dan kekerasan), atau absolutisme atau diktatorisme. Menurut Montesquieu, perbedaan antara monarki dan despotisme adalah bahwa dalam monarki, penguasa memerintah dengan hukum yang ada dan tetap, sementara dalam despotisme penguasa memerintah berdasarkan keinginannya sendiri.

<sup>61</sup> Mariam Budiarjo, *Op. Cit.*, h. 57.

<sup>62</sup>*Ibid.*

bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Artinya, kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah harus dilakukan evaluasi, apakah telah sesuai dengan konsep-konsep yang terkandung dalam negara Indonesia yang berdasarkan pada Pancasila sebagai dasar atau falsafah hidup bangsa dan Konstitusi sebagai pedoman dalam pelaksanaan pergaulan hidup bangsa Indonesia.

## **2. Kerangka Konsep**

Konsepsi berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berpikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan. Peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas.

Konsepsi merupakan definisi operasional dari intisari obyek penelitian yang akan dilaksanakan. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian dan penafsiran dari suatu istilah yang dipakai. Selain itu dipergunakan juga untuk memberikan pegangan pada proses penelitian ini. Menghindari terjadinya perbedaan pengertian tentang konsep yang dipakai dalam penelitian ini, perlu dikemukakan mengenai pengertian konsep yang akan digunakan, sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata, termasuk ke dalam

perikatan yang timbul dari undang-undang. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.”<sup>63</sup>

2. Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>64</sup>
3. Pengadaan barang/jasa bagi keperluan pemerintah pada hakekatnya adalah upaya pihak pengguna untuk mendapatkan atau mewujudkan barang/jasa yang diinginkan dengan menggunakan metode atau proses tertentu untuk dicapai kesepakatan harga, waktu, dan kesepakatan lainnya.<sup>65</sup>

## F. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan di perpustakaan Universitas Islam Sumatera Utara dan browsing melalui internet terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu, yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang menjadi objek kajian dalam penulisan tesis ini. Adapun beberapa penelitian yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian ini adalah:

---

<sup>63</sup> Munir Fuady, *loc.cit.*

<sup>64</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 239

<sup>65</sup> Budihardjo Hardjowiyono & Hayie Muhammad, *Prinsip-Prinsip Pengadaan barang/Jasa pemerintah*, Cetakan Kedua, Jakarta, Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara, 2007, hlm. 3.

1. Tesis Sugeng Nugroho,SH., NIM : B4B 007 011 mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

Judul tesis yang menjadi topik/tema dalam penelitian tesis ini adalah mengenai: **“Analisa Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Negeri Semarang)”**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam tesis ini adalah Bagaimanakah praktek penyelesaian lelang eksekusi di Pengadilan Negeri Semarang serta Bagaimana kelebihan dan kekurangan penyelesaian eksekusi melalui Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Semarang.

2. Tesis Desiana Mulyawardani, NIM: 11010210400064, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, 2012.

Judul penelitian/Tesis: **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang)”**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, hambatan-hambatan yang ditemui dalam pemberian perlindungan

hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

Berdasarkan peninjauan yang telah dilakukan, maka sejauh yang diketahui, penelitian Tentang: **Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Tidak Dibuatkannya Kontrak Pengadaan Magnetic Resonance Imaging (MRI) (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 389 PK/PDT/2018)** belum pernah dilakukan baik dilihat dari judul maupun dari substansi permasalahan Sehingga penelitian ini adalah asli adanya. Artinya, secara akademik penulisan ini dapat dipertanggungjawabkan kemurniannya.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu “menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti”.<sup>66</sup> Deskriptif analistis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi.

### **2. Metode Pendekatan**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, ada beberapa pendekatan dalam penelitian hukum. Pendekatan-pendekatan itu antara lain pendekatan

---

<sup>66</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003, hal. 36

undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>67</sup>

Dalam penulisan ini, penulis cenderung menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dimana pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani, sedangkan pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah putusan hakim pengadilan atas suatu kasus yang terkait

### **3. Objek Penelitian**

Adapun objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Putusan Nomor 389 PK/PDT/2018.

### **4. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang diambil oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Teknik ini merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari, membaca, dan mencatat buku-buku, literatur, catatan-catatan, peraturan perundang-undangan, serta artikel-artikel penting dari media internet dan erat kaitannya dengan pokok-pokok masalah yang digunakan untuk menyusun

---

<sup>67</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, h. 93

penulisan hukum ini yang kemudian dikategorisasikan menurut pengelompokan yang tepat.

## 5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

### a. Jenis Data

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Penelitian hukum normatif ini menurut Soerjono Soekanto merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian ini dapat pula dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.<sup>68</sup>

### b. Sumber Data

Sumber data merupakan tempat data diperoleh. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder yaitu tempat kedua diperoleh data. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa

---

<sup>68</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, h. 13-14.

a. bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat, terdiri dari:

1) UUD 1945;

2) KUH Perdata

3) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 389 PK/PDT/2018;

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian, buku-buku, majalah, internet, e-book, dan makalah.

c. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas : penelitian kepustakaan (*library research*); Dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa putusan dari pengadilan, buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian permasalahan dalam tesis ini.

## 6. Analisis Data

Teknik analisis data yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif, yakni suatu uraian mengenai cara-cara analisis berupa kegiatan mengumpulkan data kemudian di edit dahulu untuk selanjutnya dimanfaatkan sebagai bahan yang sifatnya kualitatif, yaitu data yang berisikan sejumlah penjelasan dan pemahaman mengenai isi dan kualitas isi dan gejala-gejala sosial yang menjadi sasaran atau objek penelitian.<sup>69</sup>

Teknik analisis data ini dilakukan dengan teknik analisis data yang logis dengan metode induktif. Metode induktif adalah cara berfikir yang berpangkal dari prinsip-prinsip umum, yang menghadirkan objek yang hendak diteliti, menjabarkan objek yang diteliti tersebut dan kemudian melakukan konklusi dari penelitian tersebut

---

<sup>69</sup> Ashofa, Burhan. 2001. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rineka Cipta. h. 69.

## BAB II

### PENGATURAN TERHADAP PENETAPAN KEPUTUSAN LELANG YANG SESUAI DENGAN ATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

#### A. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 *jo* Stb. 1941 No. 3, yaitu: “Penjualan dimuka umum atau *openbare verkoping*en ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Polderman dalam disertasinya pada tahun 1913 yang berjudul “*Het Openbare Aan Bod*” mengatakan bahwa Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>70</sup>

Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama dari pelaksanaan lelang ini adalah menghimpun para peminat

---

<sup>70</sup> Soewandi, I Made, 2005, *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, Yayasan Gloria, Yogyakarta., h. 34

untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual dengan syarat-syarat yaitu: penjual umum harus selengkap mungkin, ada kehendak untuk mengikatkan diri, pihak yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya, dengan perkataan lain belum ada pelanggaran aturan lelang jika hanya memberi kesempatan kepada khalayak ramai untuk melakukan penawaran.<sup>71</sup>

Roell (Kepala Inspeksi Lelang tahun 1932), menjelaskan mengenai pengertian penjualan umum, yaitu: "Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual suatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lewat."<sup>72</sup>

Sesuai dengan perkembangan jaman, maka beberapa ketentuan dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang dirasa sudah tidak sesuai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, diubah dengan berbagai Keputusan Menteri Keuangan dan Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara.

Pada tanggal 30 Mei 2006 diterbitkanlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PKM.07/2006 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1

---

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> *Ibid.*, h. 35

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: “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.”

Berdasarkan beberapa pengertian tentang lelang di atas, dapat diambil kesimpulan lelang adalah penjualan barang yang dilakukan secara pribadi maupun melalui kuasa di muka umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mendapatkan harga tertinggi dimana sebelumnya dilakukan pengumuman akan diadakannya lelang.

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang masih berlaku sampai dengan saat ini, pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur:

- a. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- c. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran harga tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan/dihadapan/di depan Pejabat Lelang;
- f. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

Pelaksanaan lelang pada dasarnya harus memperhatikan asas-asas yang terkandung di dalamnya. Asas-asas lelang, antara lain:

a. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

b. Asas keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan

Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

d. Asas efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

e. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Kedudukan lelang di Indonesia tidak hanya sebagai sarana jual beli guna memperoleh harga optimal bagi masyarakat saja, melainkan juga sebagai sarana penegakan hukum bagi Negara (*law enforcement*). Hal ini merupakan cerminan dari 2 (dua) fungsi lelang, yaitu:

a. Fungsi publik

Bahwa lelang sebagai suatu sarana yang dapat digunakan oleh aparaturnegara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan undang-undang. Lelang ini untuk mengamankan aset-aset negara dan sekaligus meningkatkan efisiensi dan pengolahan kekayaan negara serta dalam rangka meningkatkan penerimaan negara.

b. Fungsi privat

Lelang sebagai suatu institusi pasar sendiri yang dapat memperlancar arus perdagangan barang. Lelang ini digunakan masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang guna memperoleh harga yang optimal.<sup>73</sup>

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai jual beli. Pasal 1457 KUHPerdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Perbedaan lelang dengan jual beli yang bukan lelang adalah terletak pada prosesnya. Jika dalam jual beli yang bukan lelang proses penawaran dilakukan antar perorangan, maka dalam pelelangan, penawaran dilakukan oleh perorangan kepada publik (umum). Di samping itu, lelang harus dilaksanakan dihadapan

---

<sup>73</sup> *Ibid.*, h. 41

pejabat lelang. Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum).

Dasar hukum lelang ada 2 (dua) macam, yaitu ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum berupa peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur tentang tata cara atau prosedur lelang. Sedangkan ketentuan khusus berupa peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang tata cara atau prosedur lelang.

Dasar hukum lelang yang termasuk ketentuan umum, yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Stb. 1847 No. 23;
- b. *Herziene Inlandsch Reglement*/HIR atau Reglement Indonesia yang diperbaharui/RIB yang dimuat dalam Stb. 1848 No. 16 dan Stb. 1941 No. 44, HIR ini berlaku untuk daerah Jawa dan Madura (Pasa 195-208);
- c. *Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering*/RBg atau Reglement Hukum Acara Perdata Stb. 1927 No. 227 berlaku untuk daerah di luar Jawa dan Madura (Pasal 206-228);
- d. Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN (Pasal 10 dan Pasal 13);
- e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana/KUHAP (Pasal 35 dan Pasal 283);
- f. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- g. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- h. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;

- i. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- j. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Perbendaharaan Negara;
- k. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;

Dasar hukum lelang yang termasuk dalam ketentuan khusus, yaitu:

- a. *Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Ordonantie* 28 Februari 1908, Stb. 1908 No. 189 yang mulai berlaku 1 April 1908 diubah dengan Stb. 1940 No. 56;
- b. *Vendu Instructie* (instruksi lelang) Stb. 1908 No. 190 yang diubah terakhir dengan Stb. 1930 No. 85;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Pengganti Permenkeu Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, yang diubah dengan Permenkeu No. 150/PMK.06/2007 tanggal 23 November 2007, dan diubah lagi dengan Permenkeu Nomor 61/PMK.06/2008 tanggal 25 April 2008);
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 41/PMK.07/2006) tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 119/PMK.07/2005) tentang Pejabat Lelang Kelas II;

- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 118/PMK.07/2005) tentang Balai Lelang;
- g. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang;
- h. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

## **B. Pelaksanaan Lelang**

Penjualan dengan cara lelang mempunyai beberapa kelebihan dibandingkan dengan penjualan pada umumnya, yaitu:

- a. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta lelang akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen, sehingga pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subyek dan obyek lelang). Pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut.
- c. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayaran secara tunai.
- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik, yang mempunyai pembuktian sempurna.<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, h. 41

Pelaksanaan lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

a. Kegiatan Pra Lelang (Persiapan Lelang)

- 1) Penjual mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang.
- 2) Kantor Lelang selanjutnya meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
- 3) Kantor Lelang akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang.
- 4) Dilakukan pengumuman lelang di surat kabar harian oleh penjual.
- 5) Peserta lelang menyetor uang jaminan lelang.
- 6) Penentuan harga limit.
- 7) Cara penawaran lelang.

b. Kegiatan pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang.

c. Kegiatan Pasca Lelang

- 1) Peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang.
- 2) Pemenang lelang membayar harga lelang ke Kantor Lelang.
- 3) Kantor Lelang menyetor bea lelang dan uang miskin ke dalam kas negara.
- 4) Kantor Lelang menyetor uang hasil pelaksanaan lelang ke penjual.
- 5) Kantor Lelang menyerahkan barang, dokumen, dan petikan risalah lelang kepada pemenang.

Pelaksanaan lelang diawali dengan adanya permohonan lelang oleh penjual yang diajukan secara tertulis kepada KPKNL tempat barang

berada, disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:

- a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan penunjukan penjual.
- b. Syarat lelang dari penjual (apabila ada).
- c. Daftar barang yang akan dilelang.<sup>75</sup>

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yaitu:

- a. Salinan atau fotokopi perjanjian kredit.
- b. Salinan atau fotokopi sertifikat Hak Tanggungan dan APHT.
- c. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor.
- d. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
- e. Asli atau fotokopi bukti kepemilikan hak.<sup>76</sup>

Permohonan lelang dan dokumen lelang setelah diteliti keabsahannya, maka ditetapkan waktu lelang. Penetapan hari atau tanggal pelaksanaan lelang memperhatikan jadwal dari KPKNL dan keinginan penjual. Pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja, apabila pelaksanaan lelang dilakukan di luar jam atau hari kerja maka harus mendapatkan ijin dari superintenden (pengawas Pejabat Lelang).

Pelaksanaan lelang barang bergerak dilakukan di tempat barang tersebut berada, dan untuk barang tidak bergerak pelaksanaan lelang dilakukan di tempat yang dikehendaki oleh penjual dengan memperhatikan wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang

---

<sup>75</sup> Harahap, M. Yahya, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta. h. 129

<sup>76</sup> *Ibid.*, h. 131

Kelas II. Barang bergerak atas contoh lelangnya dapat dilaksanakan tidak di tempat barang berada tetapi harus ijin superintenden dan harus dibubuhi segel KPKNL. Barang yang letaknya tersebar di berbagai wilayah KPKNL, dan apabila ingin dilelang di satu wilayah KPKNL, maka harus ijin superintenden.

Penjualan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang oleh penjual. Pengumuman lelang ini telah diatur sesuai dengan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

- a. Prinsipnya pengumuman lelang dilakukan melalui Surat Kabar Harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat barang berada yang akan dilelang.
- b. Bila tidak ada, maka pada Surat Kabar Harian di kota atau kabupaten yang terdekat atau di ibukota propinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II.
- c. Pejabat Lelang harus meminta bukti bahwa pengumuman lelang telah dilaksanakan oleh penjual.
- d. Pengumuman dilakukan di halaman utama atau regular, bukan pada suplemen atau tambahan.
- e. Pengumuman lelang eksekusi untuk barang tidak bergerak (bersama-sama dengan barang bergerak), dilakukan 2 (dua) kali dan berselang waktu 15 hari dari pengumuman pertama, sedangkan untuk barang bergerak pengumuman lelang eksekusi dilakukan 1 (satu) kali dan berselang 6 (enam) hari sebelum lelang, kecuali untuk barang cepat rusak dan berbahaya berselang waktu 2 (dua) hari kerja, khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

Pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Pelaksanaan lelang dengan penawaran tertulis, yaitu penawaran harga lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop yang tertutup.

- b. Pelaksanaan lelang dengan penawaran lisan, yaitu penawaran harga lelang dilakukan secara lisan atau terbuka dengan penawaran semakin naik atau turun.
- c. Penawaran lelang dengan penawaran tertulis dapat dilanjutkan dengan penawaran lisan apabila terdapat 2 (dua) atau lebih penawaran tertinggi, atau penawaran belum mencapai harga limit.

Pelelangan sebagai suatu perbuatan hukum yang memaksa dan peranannya sangat penting dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri maupun KPKNL. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL meliputi lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, namun disamping itu dapat pula melaksanakan lelang non eksekusi sukarela apabila ada yang mengajukan permohonannya.

Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib adalah Pejabat Lelang Kelas I, sedangkan Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela adalah Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I menurut Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu Pejabat Lelang yang berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual atau pemilik barang, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang atau penjual dan pemilik barang.

Pemberian kredit oleh bank merupakan unsur yang terbesar dari aktiva bank, yang juga sebagai aset utama serta sekaligus menentukan maju mundurnya bank yang bersangkutan dalam menjalankan fungsi dan usahanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Bank di samping menjalankan fungsi pengalihan dana masyarakat, bank juga menjalankan fungsi sebagai lembaga kredit sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 huruf b dan Pasal 13 huruf b Undang-Undang Perbankan.

Pemberian kredit dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara pihak bank dengan calon debitur yang dinamakan dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi antara lain:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara debitur dan kreditor;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.<sup>77</sup>

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian baku (*standard contract*), di mana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit bank tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blangko) tetapi tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu (*vorn vrij*). Hal-hal yang berhubungan dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian kredit telah dibakukan terlebih dahulu oleh pihak perbankan.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Gazali S. Djoni dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta. h. 321.

<sup>78</sup> *Loc. Cit*

Pada prakteknya, kredit yang telah diberikan oleh bank sebagian besar tidak dapat dikembalikan secara utuh oleh nasabah/debiturnya, yang membawa risiko usaha bagi bank yang bersangkutan, dan akhirnya menimbulkan suatu fenomena sosial bagi dunia perbankan. Kredit yang tidak dapat dikembalikan secara utuh sering kali disebut dengan kredit macet.

Penggolongan kualitas kredit berdasarkan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, yaitu sebagai berikut:

1. Lancar (*pass*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat; dan
  - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
  - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
2. Dalam perhatian khusus (*special mention*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
  - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - c. Mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang lancar (*substandard*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
  - b. Sering terjadi cerukan; atau
  - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
  - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau dokumen yang lemah.
4. Diragukan (*doubtful*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
  - b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
  - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau

- d. Terjadi kapitalisasi bunga; atau
  - e. Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Kredit Macet
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
  - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Kredit dalam kolektibilitas lancar (*pass*) adalah masuk dalam kriteria kredit lancar (*Performing Loan*), sedangkan kredit dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (*special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtful*) dan kredit macet masuk dalam kriteria kredit bermasalah (*non-performing loan*).

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

1. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade periode* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
3. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atau *Reconditioning*.

Dalam praktek perbankan dikenal 2 (dua) jenis penyelesaian terhadap kredit macet yaitu:

1. Melalui proses negosiasi, yaitu proses dimana kedua belah pihak (kreditor dan debitor) bertemu untuk mencari solusi penyelesaian terhadap kredit macet dengan baik, sehingga menghasilkan hasil akhir yang menguntungkan bagi para pihak (*win-win solution*). Negosiasi dilakukan selama 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan.
2. Proses litigasi, yaitu upaya terakhir apabila terdapat kebuntuan dalam penyelesaian kredit macet tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Proses negoisasi

Negosiasi dilakukan selama 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 3 (tiga) kali. Dalam negosiasi, upaya yang dilakukan oleh bank yaitu melalui penataan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*).

2. Proses litigasi

Dalam hal kredit macet tidak dapat diselesaikan melalui proses litigasi, maka upaya terakhir yang dilakukan yaitu melalui jalur litigasi (pengadilan).

Sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari kredit bermasalah, maka bank dapat melakukan restrukturisasi kredit untuk nasabah/debitur yang masih memiliki prospek usaha dan

kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi. Restrukturisasi kredit merupakan upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.<sup>79</sup>

Tujuan dari adanya restrukturisasi kredit oleh pihak bank adalah sebagai berikut:

1. Untuk menghindari kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
2. Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya, dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar utangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
3. Dengan restrukturisasi, maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit, dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih.<sup>80</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta nasional hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau *Fiducia*. Dalam hal kreditor ingkar janji, dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka apabila kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, bank-bank dapat meminta kepada KPKNL (berdasarkan Pasal 6 UUHT) untuk menjual objek jaminan tersebut

---

<sup>79</sup> Djoni S. Gazali, *Op. Cit.*, h. 360

<sup>80</sup> *Loc. Cit*

melalui pelelangan kepada masyarakat umum. Hasil pelelangan tersebut dipergunakan untuk membayar biaya perkara, termasuk biaya pelelangan, dan utang debitor. Dalam hal masih terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitor.

Instansi Pemerintah yang bertugas mengadakan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 bahwa KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Tugas dari KPKNL menurut Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 yaitu melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian piutang negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menyelenggarakan fungsi:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.
2. Registrasi, verifikasi, dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara.
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang.
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian.
6. Pelaksanaan pelayanan lelang.

7. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan.
9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain.
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang.
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang.
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
14. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Dalam sistem keorganisasian KPKNL, Pejabat Lelang merupakan Kelompok Jabatan Fungsional yang berkoordinasi dengan Seksi Pelayanan Lelang untuk melakukan segala hal yang berkaitan dengan lelang, mulai dari persiapan lelang sampai akhir pelaksanaan suatu lelang, dimana seksi ini merupakan salah satu bagian di antara seksi-seksi yang lain pada KPKNL. KPKNL dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Lelang selalu berkoordinasi dengan Kepala KPKNL.

Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang dilaksanakan sesuai dengan peraturan lelang yang sedang berlaku, antara lain:

1. *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 jo Stb. 1941 sebagai Peraturan Lelang.
2. *Vendu Instructie*, Stb. 1908 No. 190 jo Stb. 1930 No. 85 sebagai Peraturan Pelaksanaan Lelang.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.
8. Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang.
9. Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah Kementerian Keuangan, sehingga dalam setiap pelaksanaan lelangnya tunduk pada kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui KPKNL. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan suatu bentuk *parate executie*, yaitu apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri (tanpa persetujuan dari debitor) menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan lelang tersebut, tanpa memerlukan izin atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Pasal 20 UUHT jelas mengatur adanya eksekusi dengan berdasarkan Pasal 6 dan berdasarkan titel eksekutorial, yang keduanya berakhir dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan

umum. Lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan Pasal 6 UUHT, dibandingkan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dengan fiat eksekusi dari pengadilan, maka pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tanpa fiat eksekusi pengadilan menjadi sederhana, cepat, ringan karena tanah/bangunan objek Hak Tanggungan tidak perlu dilakukan penyitaan dan proses pengadilan yang panjang.

Obyek lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan telah diikat dengan Hak Tanggungan. Kreditor yang ingin melakukan penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan secara lelang, harus memenuhi syarat-syarat sebagai pemohon lelang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Pemohon lelang adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Kewenangan eksekusi tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain.
2. Pemohon lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada kepala KPKNL yang dilengkapi atau dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus dan diberikan tanda terima.
3. Persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:
  - a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
  - b. Daftar barang yang akan dilelang; dan
  - c. Syarat lelang tambahan dari penjual atau pemilik barang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, misalnya jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang, jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*), dan sebagainya.
4. Persyaratan lelang yang bersifat khusus, antara lain:
  - a. Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
  - b. Salinan atau fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;

- c. Salinan atau fotokopi Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. Salinan atau fotokopi Perincian Hutang atau jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi disertai berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- g. Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor atau kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 tertanggal 5 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Prosedur lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL yaitu sebagai berikut:

1. Penjual atau pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL, disertai dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.
2. Berkas permohonan lelang tersebut diverifikasi oleh petugas KPKNL, untuk diteliti kelengkapan dokumen dan legalitas format subyek maupun obyek lelangnya.
3. Setelah dokumen yang diajukan lengkap serta legalitas formal subyek maupun obyek lelangnya dipenuhi, maka Kepala KPKNL akan

menetapkan dan memberitahukan secara tertulis kepada penjual mengenai jadwal lelang yang berisi:

- a. Penetapan tempat dan waktu lelang.
  - b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
  - c. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.
4. Setelah menerima pemberitahuan mengenai penetapan jadwal lelang, selanjutnya penjual mengumumkan pelaksanaan lelang melalui surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat barang berada, dengan ketentuan pengumuman dilakukan 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan, selebaran yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian, dan pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. Selanjutnya penjual mengirimkan bukti pengumuman tersebut ke KPKNL.

Pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas Penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
- 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. Jumlah dan jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
  - f. Jangka waktu 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. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang;
  - i. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.
5. Penjual memberitahukan perihal pelaksanaan lelang tersebut kepada debitor, dan mengirimkan salinan atau fotokopi surat pemberitahuannya ke KPKNL.
6. Kepala KPKNL mengajukan permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL mensyaratkan kepada penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan, dan berdasarkan Surat Keterangan tersebut Kepala KPKNL, meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat (Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

7. Peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan penawaran lelang. Uang jaminan penawaran lelang yang nilainya di atas Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara penerimaan KPKNL paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Sedangkan uang jaminan penawaran lelang yang nilainya paling banyak Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL yang paling lama sebelum lelang dimulai.
8. Penjual harus menetapkan nilai limit berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, dan mencantulkannya dalam pengumuman lelang agar peminat lelang mengetahui harga terendah dari lelang.
9. Pada waktu yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang, sekaligus memberikan penjelasan mengenai proses lelang yang akan dilaksanakan, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi pemenang lelang.
10. Selanjutnya Kepala Risalah Lelang dibacakan oleh Pejabat Lelang, dilanjutkan dengan penawaran atas barang yang akan dilelang oleh para peserta lelang. Cara penawaran lelang ditentukan sebelumnya oleh pemohon lelang dan dicantumkan dalam pengumuman lelang.  
Cara penawaran lisan dilakukan dengan cara:
  - a. Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit yang telah ditetapkan.

- b. Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh Pejabat Lelang.
- c. Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Cara penawaran tertulis dilakukan dengan cara:

- a. Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh KPKNL dibagikan kepada peserta lelang.
- b. Setelah Pejabat Lelang membacakan kepala Risalah Lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada Pejabat Lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.
- c. Pejabat Lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari Pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
- d. Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.
- e. Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.

- f. Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak dijual.
  - g. Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi yang ditunjuk sebagai pemenang lelang.
11. Peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi mencapai atau melampaui nilai limit selanjutnya disahkan sebagai pembeli atau pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
  12. Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang tersebut selanjutnya membuat Berita Acara Lelang (Risalah Lelang) dan mengesahkannya.
  13. Pemenang lelang diwajibkan melunasi kewajiban pembayaran Harga Lelang dari Bea Lelang sebesar 1% dari harga pokok secara tunai, paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
  14. Pejabat Lelang menyetorkan bea lelang dan uang miskin tersebut kepada Bendahara Penerimaan KPKNL untuk dimasukkan ke dalam kas negara sebagai penerimaan Departemen Keuangan.
  15. Uang hasil penjualan lelang disetorkan oleh Pejabat Lelang kepada penjual.

16. Pejabat Lelang menyerahkan hak atas barang, dokumen, dan petikan Risalah Lelang kepada pemenang lelang.

Pemenang lelang berdasarkan dokumen dan surat-surat yang diberikan oleh Pejabat Lelang dapat melakukan pengurusan proses balik nama ke Kantor Pertanahan dan Kutipan Risalah Lelang digunakan sebagai bukti adanya jual beli melalui lelang yang berfungsi sebagai Akta Jual Beli. Berdasarkan pada penyerahan barang melalui dokumen dan surat tersebut maka Pemenang lelang dapat menguasai secara fisik barang tetap berupa tanah dan/atau tanah dan bangunan secara langsung.

Pada prakteknya jangka waktu minimal dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah 35 (tigapuluh lima) hari sejak permohonan lelang diterima. Prosedur yang harus dilakukan yaitu:

1. Setelah permohonan lelang diterima, paling lambat 3 (tiga) hari berikutnya Kepala KPKNL harus menetapkan dan memberitahukan kepada penjual mengenai jadwal pelaksanaan lelang.
2. Setelah menerima pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang, pada hari berikutnya penjual melakukan pengumuman pertama, dan berselang 15 (limabelas) hari untuk pengumuman kedua.
3. Pelaksanaan lelang dilakukan 14 (empatbelas) hari kemudian setelah pengumuman kedua. Pada Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

Dalam praktek penetapan tempat pelaksanaan lelang selain didasarkan pada tempat barang yang akan dilelang, juga didasarkan pada tempat kedudukan penjual selama masih dalam wilayah kerja KPKNL.

Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

Pelaksanaan Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT melalui KPKNL mempunyai beberapa kelebihan/keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *Built in Control*, Obyektif, Kompetitif, dan Otentik.

1. *Built In Control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Hal ini berarti pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet* (perlawanan). Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan.
2. Obyektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang, artinya kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.
3. Kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.
4. Otentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pemenang lelang sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

### **C. Pemenang Lelang**

Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menjelaskan bahwa: "Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang." Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui harga nilai limit disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan.

Peserta yang disahkan sebagai pemenang lelang, memikul kewajiban membayar:

- a. Harga Lelang;
- b. Bea Lelang;
- c. Uang Miskin, dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak pemenang lelang, yaitu:

- a. Meminta petikan Risalah Lelang;
- b. Meminta kembali uang jaminan lelang/kelebihan uang jaminan;
- c. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya.

#### **D. Penetapan Keputusan Lelang Yang Sesuai Dengan Aturan Perundang-Undangan**

Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Berita acara lelang atau risalah lelang menjadi landasan otentik penjualan lelang artinya tanpa berita acara lelang, maka penjualan lelang dianggap tidak sah. Penjualan lelang yang tidak tercatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan

dengan fungsi pelayanan penegak hukum. Berita acara lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan barang.

Pasal 37 Peraturan Lelang telah menentukan pola rincian isi risalah lelang atau pola isi berita acara lelang terdiri dari:

a. Bagian kepala risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:

- 1) Hari, tanggal, dan jam lelang, ditulis dengan huruf dan angka;
- 2) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat tinggal/domisili dari Pejabat Lelang;
- 3) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat tinggal/domisili dari Penjual;
- 4) Nomor/tanggal surat permohonan;
- 5) Tempat pelaksanaan lelang;
- 6) Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- 7) Dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak, berupa tanah dan bangunan harus disebutkan:
  - a) Status hak tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
  - b) Surat keterangan lain yang membebani tanah tersebut;
  - c) Keterangan lainnya yang membebani tanah tersebut;
- 8) Cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual;
- 9) Syarat-syarat umum lelang.

b. Bagian badan risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:

- 1) Banyaknya penawaran lelang yang masuk;
- 2) Nama barang yang dilelang;

- 3) Nama, pekerjaan, dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa nama orang lain;
  - 4) Bank kreditor sebagai pembeli untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang);
  - 5) Harga lelang dengan angka dan huruf;
  - 6) Daftar harga yang laku terjual/ditahan memuat nilai, nama, dan alamat pembeli.
- c. Bagian kaki risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:
- 1) Banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
  - 2) Jumlah nilai barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
  - 3) Jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
  - 4) Banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
  - 5) Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan tertulis dengan angka dan huruf;
  - 6) Tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/Kuasa Penjual dalam hal lelang barang bergerak; atau
  - 7) Tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/Kuasa Penjual, dan Pembeli/Kuasa Pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.