

**KEPASTIAN HUKUM LELANG BARANG BERGERAK
OLEH PEJABAT LELANG KELAS II
(Studi Pada Kantor Pejabat Lelang Kelas II di Kota Pekanbaru)**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh:

SERA HAZARINI ULFAH
NPM: 1920020042



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **Sera Hazarini Ulfah**
Nomor Pokok Mahasiswa : **1920020042**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **Kepastian Hukum Lelang Barang Bergerak Oleh
Pejabat Lelang Kelas II (Studi Pada Kantor Pejabat
Lelang Kelas II di Kota Pekanbaru)**

Pengesahan Tesis
Medan, 05 Agustus 2022
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


Prof. Dr. H. Sutiarnoto, SH., M.Hum

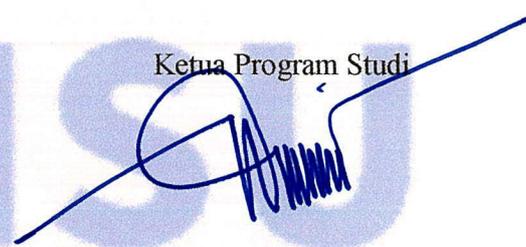

Assoc. Prof. Dr. Iqa Hanifah, S.H., M.H

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi


Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum


Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, SH., M.Hum

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PENGESAHAN

KEPASTIAN HUKUM LELANG BARANG BERGERAK

OLEH PEJABAT LELANG KELAS II

(STUDI PADA KANTOR PEJABAT LELANG KELAS II DI KOTA PEKANBARU)

SERA HAZARINI ULFAH

1920020042

Program Studi: Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di Hadapan Komisi Penguji yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Pada Hari Jumat, Tanggal 05 Agustus 2022

Komisi Penguji

1. Dr. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn

Ketua

1.

2. Dr. BAHMID, S.H., M.Kn

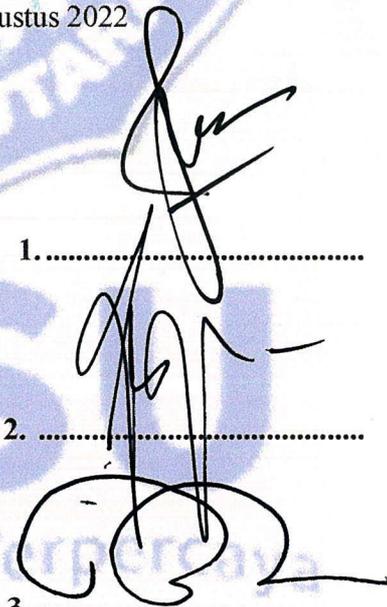
Sekretaris

2.

3. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum.

Anggota

3.



PERNYATAAN

KEPASTIAN HUKUM LELANG BARANG BERGERAK OLEH PEJABAT LELANG KELAS II (STUDI PADA KANTOR PEJABAT LELANG KELAS II DI KOTA PEKANBARU)

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa :

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister Pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor) baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam Karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.



Medan, 05 Agustus 2022

Peneliti

SERA HAZARINI ULFAH

NPM : 1920020042

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM LELANG BARANG BERGERAK OLEH PEJABAT LELANG KELAS II (Studi Pada Kantor Pejabat Lelang Kelas II di Kota Pekanbaru)

Lelang termasuk perjanjian jual beli barang, kurang memberi perlindungan hukum kepada pembeli lelang atas barang yang dibelinya, karena hukum lelang tidak rasional, kurang memiliki suatu kualitas “normatif” yang umum, pada akhirnya pembeli lelang ini harus diberi perlindungan hukum meskipun pejabat lelang telah menyatakan lelang sah dan bagaimanakah perlindungan, kepastian hukum dihubungkan dengan hak-hak pembeli pada umumnya yang menjamin kepastian hak pembeli.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat kualitatif. Bentuk penelitian Deskriptif analisis. Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan alat pengumpul data yaitu Wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas II. Orientasi utama pada penelitian ini ada pada penelitian kepustakaan dibidang ilmu hukum, berdasarkan hal tersebut bahan penelitian yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Hasil penelitian ini menunjukkan pertama, Tanggung jawab pejabat lelang kelas II dalam melelang barang bergerak terdaftar antara pemenang lelang dengan penjual yaitu bertanggung jawab apabila terjadi persoalan atau masalah pada waktu lelang berlangsung, dan berkewajiban menyelesaikan semua masalah yang terjadi pada hari lelang itu juga. Kedua, Kepastian hukum terhadap pembeli lelang barang bergerak terdaftar merujuk pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”. Ketiga, Perlindungan hukum kepada pembeli barang bergerak terdaftar melalui pejabat lelang kelas II dan dihubungkan dengan hak-hak pembeli yaitu pembeli lelang barang bergerak terdaftar tidak boleh dirugikan, baik secara formil maupun secara materil, karena pembeli lelang terbukti beritikad baik dengan mengikuti prosedur dan mekanisme lelang, oleh karena itu maka hak-hak pembeli pada umumnya harus dipenuhi oleh penjual, dan Pejabat lelang karena kesalahannya telah merugikan pembeli lelang, maka turut bertanggung jawab untuk menggantikan kerugian tersebut.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Lelang, Barang Bergerak, Pejabat Lelang Kelas II.

ABSTRACT

LEGAL ASSURANCE OF MOVING GOODS AUCTION BY CLASS II AUCTION OFFICER (Study at the Class II Auction Officer's Office in Pekanbaru City)

The auction includes an agreement to buy and sell goods, does not provide legal protection to the auction buyer for the goods he buys, because the auction law is irrational, lacks a general "normative" quality, in the end the buyer of this auction must be given legal protection even though the auction official has declared the auction legal and how the protection, legal certainty is related to the rights of buyers in general which guarantees the certainty of the rights of the auction buyers.

This research uses a qualitative normative legal research method. The form of research is descriptive analysis. The research data was collected using a data collection tool, namely Interviews with Class II Auction Officers. The main orientation of this research is on literature research in the field of law, based on this the research materials used are primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials.

The results of this study indicate first, the responsibility of class II auction officials in auctioning registered movable goods between the auction winner and the seller, namely being responsible if there is a problem or problem during the auction, and is obliged to solve all problems that occur on the day of the auction. Second, legal certainty for buyers of registered movable goods auctions refers to Article 1365 of the Civil Code "Every act that violates the law, which causes harm to another person, obliges the person who because of his fault in issuing the loss to compensate for the loss". Third, legal protection to buyers of registered movable goods through class II auction officials and related to the rights of buyers, namely buyers of registered movable goods auctions must not be harmed, either formally or materially, because the auction buyers are proven to have good intentions by following the auction procedures and mechanisms. Therefore, the buyer's rights in general must be fulfilled by the seller, and the auction official because his mistake has harmed the auction buyer, is also responsible for replacing the loss.

Keywords: Legal Certainty, Auction, Movable Goods, Class II Auction Officer.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, yang telah memberikan kesehatan dan melimpahkan segala berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **Kepastian Hukum Lelang Barang Bergerak Oleh Pejabat Lelang Kelas II (Studi Pada Kantor Pejabat Lelang Kelas II di Kota Pekanbaru).**

Penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Strata-2 (S-2) Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam menyelesaikan penulisan tesis ini juga tiada kesempurnaan tanpa adanya bimbingan, masukan, kritikan dan arahan-arahan para pembimbing dan para penguji, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada para pembimbing, yakni Bapak Prof. Dr. H. Sutiarnoto, S.H., M.Hum, selaku pembimbing I, dan Ibu Dr. Ida Hanifah, SH., M.H selaku pembimbing II, serta para penguji yaitu Bapak Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn, Bapak Dr. Bahmid, SH., M.Kn, dan Bapak Dr. Farid Wajdi SH., M.Hum.

Selanjutnya penulis ucapkan terima kasih juga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.A.P selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, SH., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ucapan terima kasih kepada suami tercinta Suprianto, S.H., dan anak-anakku tersayang Tengku Muhammad Zahid Sauqi, Tengku sayyidah Najihah asyifa, Tengku Sarah Qurratu'ayun Dan Tengku Muhammad Uwais Zidan, yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat kepada penulis.
5. Terima kasih kepada orang tua Ibunda Tersayang Hj. Tengku Ranti Safinah, serta ayah tersayang Dr. H. Khalidin Budiman S.H., M.H dan ibu mertua Mamak lasmini atas doa dan dukungannya dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, khususnya mahasiswa Magister Kenotariatan yang telah memberi motivasi dan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis harapkan semoga tesis ini bermanfaat bagi pembaca, dan semoga Allah SWT selalu memberikan Rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua.

Medan, April 2022
Penulis

Sera Hazarini Ulfah
NPM: 1920020042

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	18
C. Tujuan Penelitian	18
D. Manfaat Penelitian	19
E. Keaslian Penelitian	19
F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual.....	21
1. Kerangka Teoritis	21
2. Kerangka Konseptual.....	40
G. Metode Penelitian.....	42
1. Pendekatan Penelitian.....	42
2. Jenis Penelitian	43
3. Sifat Penelitian	43
4. Sumber Data	44
5. Teknik Dan Alat Pengumpulan Data	46
6. Analisis Data	46

BAB II TANGGUNG JAWAB PEJABAT LELANG KELAS II DALAM MELELANG BARANG BERGERAK TERDAFTAR ANTARA PEMENANG LELANG DENGAN PENJUAL	48
A. Tinjauan Umum Tentang Lelang	48
1. Pengertian Lelang	48
2. Dasar Hukum Lelang	49
3. Asas-Asas Lelang	50
4. Pelaksanaan Lelang	52
5. Pejabat Lelang	53
6. Kebendaan Dalam Pelelangan	55
B. Tanggung Jawab Pejabat Lelang Kelas II Dalam melelang Barang Bergerak Terdaftar Jika Terjadi Sengketa Antara Pemenang Lelang Dengan Penjual	56
 BAB III KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG BARANG BERGERAK TERDAFTAR	 59
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Melalui Lelang	59
1. Pengertian Jual Beli Pada Umumnya	59
2. Perjanjian Jual Beli Melalui Pejabat Lelang Kelas II.....	64
3. Unsur-Unsur Jual Beli	71
4. Jenis Lelang	73
5. Fungsi Dan Peran Pejabat Lelang Kelas II.....	79
B. Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang.....	84

BAB IV	PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI BARANG BERGERAK TERDAFTAR MELALUI PEJABAT LELANG KELAS II DIHUBUNGGAN DENGAN HAK-HAK PEMBELI	87
A.	Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Barang Bergerak Terdaftar Melalui Pejabat Lelang Kelas II Dihubungkan Dengan Hak-Hak Pembeli	87
B.	Tanggung Jawab Penjual Kepada Pembeli Barang Bergerak Terdaftar Yang Tidak Memperoleh Hak-Hak Pada Umumnya Sebagai Pembeli	102
C.	Upaya Hukum Bagi Seorang Pemenang Lelang Yang Tidak Mendapatkan Haknya	108
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	114
A.	Kesimpulan.....	114
B.	Saran.....	115
	DAFTAR PUSTAKA	116

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*, pengertian lelang dapat dilihat dan dibaca dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan lelang dan pandangan para ahli.¹ Didalam Pasal 1 *Vendu Reglement*, digunakan istilah penjualan di muka umum. Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan: “*penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup*”.²

Lelang atau disebut juga Penjualan dimuka umum adalah *suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barangbarang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat*.³ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 1 Ayat 1 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan lelang adalah “*Penjualan*

¹ Salim H.S., 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Halaman 237.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

*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”.*⁴

Lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang, berdasarkan hal tersebut maka dapat dijelaskan bahwa Lelang adalah “*penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang*”.⁵ Berdasarkan pendapat mengenai pengertian lelang sebagaimana dikemukakan di atas dapat diketahui bahwa lelang merupakan suatu proses yang sangat sederhana dan merupakan suatu mekanisme pasar di mana orang dapat berkumpul untuk membeli dan menjual berbagai jenis barang. Dengan demikian dapat pula dikatakan bahwa lelang merupakan sistem penjualan yang dilakukan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran lisan dan naik-naik atau semakin menurun dan atau secara tertulis dan tertutup untuk memperoleh harga yang optimal yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai usaha untuk mengumpulkan para calon peminat/pembeli. Oleh karena itu, pengertian lelang yang dimaksud di sini adalah terbatas pada penjualan barang di muka umum.

Adapun tujuan diadakan lelang yaitu dengan melakukan penjualan dengan cara lelang ada beberapa manfaat yang diperoleh oleh masyarakat. Manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil,

⁴ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 1 Ayat 1 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁵ S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, 2003. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press, Halaman 7-8.

mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang. Cepat dan efisien, karena sebelum proses lelang dilakukan selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat berkumpul pada saat lelang dilaksanakan.

Manfaat lelang selanjutnya yaitu Aman, karena Di dalam proses lelang disaksikan oleh pimpinan serta dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yang bersifat independent. Adil, hal ini dikarenakan bersifat terbuka atau transparan dan objektif. Dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat didalamnya, yaitu Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang (dulu disebut Juru Lelang), serta Pengawas Lelang (*Superintendent*).⁶

Seiring dengan berkembangnya dunia perbankan dan lembaga jaminan yang tidak bisa dipisahkan dengan resiko masalah yang timbul, maka dalam pelaksanaan dan pelayanan lelang barang jaminan diharuskan untuk semakin ditingkatkan agar dapat mengikuti perkembangan serta perubahan budaya yang terjadi di masyarakat, baik dari sarana maupun prasarananya dan sumber daya manusia pelaksananya serta perangkat hukum sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang. Perkembangan dan perubahan pelaksanaan serta berbagai hal yang terkait dengan lelang dalam mengikuti perkembangan masyarakat tersebut dapat dilihat antara

⁶ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Jakarta: Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, 18 Februari 2005, Halaman 4.

lain dari perubahan rumusan tentang lelang dalam peraturan perundangundangan yang mengaturnya.

Tanggal 1 April 1908 merupakan hari yang sangat bersejarah dalam dunia lelang di Indonesia, karena secara resmi diberlakukan Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) sebagaimana disebut dalam *Staatsblad*: 1908 Nomor 189 yang telah diubah dengan *Staatsblad*: 1940 Nomor 56, dan terakhir diubah dengan *Staatsblad* 1941: Nomor 3, dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) *Staatsblad*: 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah, dan terakhir diubah dengan *Staatsblad*: 1930 Nomor 85. Hingga sekarang Peraturan Lelang tersebut masih berlaku di Indonesia, dengan dasar hukum pemberlakuannya adalah Pasal I Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945, Amandemen ke IV tanggal 10 Agustus 2002, yang menyebutkan Segala Peraturan Perundang-Undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.

Lelang juga diatur dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mulai berlaku tanggal 23 Juni 2010 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mulai berlaku tanggal 6 Oktober 2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan 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.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 1 Ayat 44 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang. Oleh karena itu, maka organ yang berkaitan dengan lelang salah satunya adalah adanya pejabat lelang yang diangkat oleh kementerian keuangan.

Di Indonesia hanya ada dua pejabat lelang sebagaimana telah diatur dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, bahkan secara khusus telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 perubahan atas PMK Nomor 213/PMK.06/2020, yang menyatakan bahwa Pejabat Lelang terdiri dari:

- a. Pejabat Lelang Kelas I; dan
- b. Pejabat Lelang Kelas II.

Pejabat Lelang Kelas I merupakan Pegawai Negeri Sipil Pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai pejabat Lelang, demikian ketentuan PMK Nomor 174/PMK.06/2010 perubahan atas PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 1 Ayat 45. Pasal 1 ayat 2 PMK Nomor 175/PMK.06/2010 perubahan atas PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 1 Ayat (46) mengatur bahwa pejabat Lelang Kelas II adalah orang perorangan yang berasal dari Swasta/Umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri.

Sesuai dengan pengertian Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II di atas, dengan penekanan dan penegasan adanya unsur yang berwenang, berarti

kedua pejabat lelang diberikan kewenangan tersendiri untuk melaksanakan tugas pekerjaannya, dan oleh karena itu wewenang merupakan bagian yang sangat penting dan bagian awal dari hukum administrasi, karena pemerintahan (administrasi) baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya, artinya keabsahan tindakan pemerintahan atas dasar wewenang yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan (*legalitiet beginselen*)”.⁷ Istilah wewenang sebenarnya tidak dapat disejajarkan dan disamakan dengan istilah *bevoegdheid* dalam kepustakaan hukum Belanda, karena ke-dua istilah tersebut memiliki perbedaan yang mendasar, terutama berkaitan dengan karakter hukumnya. Berdasarkan karakternya *bevoegdheid* digunakan dalam konsep hukum publik dan konsep hukum privat, sedangkan wewenang hanya berlaku dalam konsep hukum publik saja.

Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang Non Eksekusi Sukarela sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 sesuai perubahan atas PMK Nomor 213/PMK.06/2020 sesuai dengan Pasal 8 ayat 3 menyatakan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang dan penjual/pemilik barang. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada lelang noneksekusi sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada lelang milik BUMN/D berbentuk persero, lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan Perundang-Undangan. Lelang barang milik perwakilan negara asing dan lelang barang milik swasta.

Pejabat lelang disebut juga sebagai juru lelang dan diberikan kewenangan

⁷ Sadjijono, 2011. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, Yogyakarta: Laks Bang PRESSindo, Halaman 56-61.

khusus untuk melelang, oleh karena itu dalam Peraturan Lelang/*Vendu Reglement* Pasal 7 dinyatakan juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya mengadakan penjualan dalam daerahnya.

Menurut S.F. Marbun,⁸ wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum. Dengan demikian wewenang pemerintahan memiliki sifat-sifat, antara lain:

- a. *express implied*;
- b. jelas maksud dan tujuannya;
- c. terikat pada waktu tertentu;
- d. tunduk pada batasan-batasan hukum tertulis dan tidak tertulis; dan
- e. Isi wewenang dapat bersifat umum (abstrak) dan konkrit.

Wewenang merupakan konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi, sebab di dalam wewenang tersebut mengandung hak dan kewajiban, bahkan di dalam hukum tata negara wewenang dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtskracht*), artinya hanya tindakan yang sah (berdasarkan wewenang) yang mendapat kekuasaan hukum (*rechtskracht*). Berkaitan dengan kekuasaan hukum, ada dua hal yang perlu dideskripsikan, yakni berkaitan dengan keabsahan (sahnya) tindak pemerintahan dan kekuasaan hukum (*rechtskracht*), kedua hal tersebut saling keterkaitan. Sah adalah pendapat atau pernyataan tentang sesuatu tindak pemerintahan, sedangkan kekuasaan hukum adalah sesuatu yang mengenai

⁸ S.F Marbun, 1997. *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, Halaman 154-155.

kerjanya (lingkungan dan pengaruhnya). Suatu tindak pemerintahan sah, bilamana dapat diterima sebagai suatu bagian dari ketertiban hukum, dan suatu tindak pemerintahan mempunyai kekuasaan hukum bilamana dapat mempengaruhi pergaulan hukum. Kesimpulannya, bahwa wewenang itu dapat mempengaruhi terhadap pergaulan hukum setelah dinyatakan dengan tegas wewenang tersebut sah, baru kemudian tindak pemerintahan tersebut mendapat kekuasaan hukum.

Di dalam hukum publik konsep wewenang berkaitan erat dengan kekuasaan, namun tidak dapat diartikan sama. Menurut Bagir Manan dalam S.F Marbun, di dalam bahasa hukum wewenang tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Konsep wewenang pemerintahan dimaksud tidak hanya wewenang membuat keputusan (*besluit*) tetapi semua wewenang dalam penyelenggaraan tugas pemerintahan. Didalam kepustakaan hukum publik terutama dalam hukum administrasi, wewenang pemerintahan berdasarkan sifatnya dapat dilakukan pembagian:

1. Wewenang yang bersifat terikat, yakni wewenang yang harus sesuai dengan aturan dasar yang menentukan waktu dan keadaan wewenang tersebut dapat dilaksanakan, termasuk rumusan dasar isi dan keputusan yang harus

diambil.⁹

2. Wewenang bersifat fakultatif, yakni wewenang yang dimiliki oleh badan atau pejabat administrasi, namun demikian tidak ada kewajiban atau keharusan untuk menggunakan wewenang tersebut dan sedikit banyak masih ada pilihan lain walaupun pilihan tersebut hanya dapat dilakukan dalam hal dan keadaan tertentu berdasarkan aturan dasarnya.¹⁰
3. Wewenang bersifat bebas, yakni wewenang badan atau pejabat pemerintahan (administrasi) dapat menggunakan wewenangnya secara bebas untuk menentukan sendiri mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkan, karena peraturan dasarnya memberi kebebasan kepada penerima wewenang tersebut.¹¹ Kewenangan bebas ini dibagi dalam dua kategori, yakni: kebebasan kebijaksanaan (*beleidsvrijheid*) dan kebebasan penilaian (*beoordelingsvrijheid*):
 - a) Kebebasan kebijaksanaan (wewenang diskresi dalam arti sempit), yakni bila Peraturan Perundang-Undangan memberikan wewenang tertentu kepada organ pemerintahan, sedangkan organ tersebut bebas untuk (tidak) menggunakan meskipun syarat-syarat bagi penggunaannya secara sah dipenuhi.
 - b) Kebebasan penilaian (wewenang diskresi dalam arti yang tidak sesungguhnya ada), yakni wewenang menurut hukum diserahkan kepada organ pemerintahan untuk menilai secara mandiri dan eksklusif apakah

⁹ *Ibid.* Halaman 60.

¹⁰ *Ibid.* Halaman 60.

¹¹ Philipus M. Hadjon, *Pemerintahan Menurut Hukum (wet-en rechtmatigheid van bestuur)*, makalah tidak dipublikasikan, Halaman 4-5.

syarat-syarat bagi pelaksanaan suatu wewenang secara sah telah dipenuhi.

Dengan demikian yang dapat membentuk wewenang adalah organ yang berwenang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. Pembentukan wewenang dan distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar dengan demikian, pembentukan wewenang pemerintahan didasarkan pada wewenang yang ditetapkan dengan peraturan Perundang-Undangan.

Seorang pejabat lelang dalam melaksanakan kewenangannya sudah pasti diminta pertanggungjawaban, oleh karena itu, maka tanggung jawab *Vendumeester* disebut juga pejabat lelang. Tanggung jawab dan segala sesuatu yang ditentukan dalam Peraturan-Peraturan dan Instruksi-Instruksi lelang untuk tiap-tiap *Vendumeester* Kelas I umumnya berlaku juga sepenuhnya terhadap para *Vendumeester* Kelas II yang diangkat dalam bentuk baru ini,¹²

Purnama Tioria Sianturi menyatakan bahwa mengkaji tanggung jawab kantor lelang, perlu dikaitkan dengan posisi Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum, karena Pejabat Lelang membuat akta otentik berupa Risalah Lelang yang memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 dan 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹³

Berdasarkan uraian di atas, maka Pejabat Lelang juga disebut sebagai Pejabat Umum, karena pengertian seorang menjadi Pejabat Umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, diberi wewenang dan kewajiban

¹² Rochmat Soemitro, 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: P.T Eresco, Halaman 74.

¹³ Purnama T. Sianturi, 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang edisi revisi*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, Halaman 125.

untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, karena itu ia ikut serta melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari Pemerintah.¹⁴ Lelang juga merupakan jual beli (*auktion*) atau disebut juga penjualan umum (*openbare verkoping*).

Fokus pada tulisan ini adalah “Kepastian Hukum Lelang Barang Bergerak Oleh Pejabat Lelang Kelas II”. Berikut adalah contoh kasus yang ditemukan dikota Pekanbaru:

1. Kasus posisi.

Kasus pertama terjadi antara Tn. Yurico Yurizal sebagai pemenang lelang dengan Balai Lelang Serasi cabang Pekanbaru sebagai penjual, atas barang bergerak terdaftar kepunyaan PT. Astra Sedaya *Finance* Pekanbaru, dengan perantara Pejabat Lelang Kelas II Riau di Pekanbaru. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2014 telah dilaksanakan Lelang Non Eksekusi Sukarela berupa barang bergerak terdaftar kendaraan roda 4 (mobil) bertempat di Balai Lelang Serasi cabang Pekanbaru, pada Lot 35 (tiga puluh lima), dengan harga limit Rp.73.000.000,- (tujuh puluh tiga juta rupiah), dan terbentuk/terjual dengan harga Rp.81.500.000,- (delapan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).

Biaya dan bea lelang yang menjadi kewajiban dan beban pemenang lelang sebagai berikut:

- a) Harga terbentuk sebesar Rp.81.500.000,- (delapan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), sudah termasuk PNPB yang dikenakan kepada

¹⁴ [Http://Lembaga.keterampilan.hukum.blogspot.com/2012/06/Bahan-Pendidikan-Profesi-Notaris.html](http://Lembaga.keterampilan.hukum.blogspot.com/2012/06/Bahan-Pendidikan-Profesi-Notaris.html), diakses pada tanggal 26 November 2021, Pukul 13: 20 wib.

pembeli lelang sebesar $0,5 \% \times \text{Rp.}81.500.000,- = \text{Rp.}407.500,-$ (empat ratus tujuh ribu lima ratus rupiah).

- b) Biaya administrasi untuk Balai lelang sebesar Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

total biaya dan bea lelang yang harus dibayar oleh Pemenang lelang sebesar Rp.82.750.000,- (delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

Ketika Pemenang Lelang hendak melakukan Balik nama di Kantor Satuan Manunggal Satu Atap Pekanbaru, ditemukan hasil gesekan nomor mesin, berbeda dengan nomor yang tercantum pada Buku Pemilik Kendaraan Bermotor, sehingga petugas kantor Satuan Manunggal Satu Atap mempertanyakan kepada pemenang lelang, dan pemenang lelang tidak mengetahui perbedaan nomor mesin ini. Selanjutnya pemenang lelang memberitahukan kepada Balai Lelang Serasi, dan meminta pertanggungjawabannya. Setelah proses persuasif dengan pemenang lelang, akhirnya Tn. Yurico Yurizal meminta unit “dibeli kembali” dan meminta uang yang telah disetorkan termasuk uang administrasi dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun juga, termasuk kerugian materil berupa perbaikan perbaikan dan penggantian *spare part* yang telah terlanjur dikeluarkan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

Kemudian berdasarkan Berita Acara Penyerahan yang dibuat pada hari selasa, tanggal 24 Juni 2014 oleh Tn. Yurico Yurizal (Pemenang lelang). Mobil dimaksud diserahkan kepada petugas kantor Satuan Manunggal Satu

Atap sebagai barang bukti sambil menunggu pembuktian mesin asli dapat dihadirkan dari Balai Lelang, untuk proses selanjutnya.

Kemudian setelah bernegosiasi dengan PT. Astra Sedaya *Finance* (pemilik mobil) Pekanbaru, selaku pemilik barang, akhirnya kedua belah pihak sepakat untuk:

- 1) Tn. Yurico Yurizal, mengembalikan mobil kepada PT. Astra Sedaya *Finance* (pemilik mobil) Pekanbaru, dan menerima kembali uang sebesar Rp.81.500.000,- (delapan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).
- 2) PT. Balai Lelang Serasi mengembalikan Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tn. Yurico Yurizal.
- 3) Biaya perbaikan mesin, *body* dan salon mobil yang terlanjur dilakukan oleh Tn. Yurico Yurizal sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), juga dikembalikan dan diterima kembali oleh Tn. Yurico Yurizal.¹⁵

2. Kasus posisi

Kasus kedua terjadi antara Tn. Jimmy Kevin sebagai pemenang lelang dengan Balai lelang JBA Indonesia cabang Pekanbaru yakni sebagai penjual, atas barang bergerak terdaftar kepunyaan PT. ITC Auto Finance (IAF) sebagai pemilik mobil Pekanbaru. Dengan perantara Pejabat Lelang Kelas II Riau di Pekanbaru.

Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2014 telah dilaksanakan lelang Non eksekusi sukarela berupa barang bergerak terdaftar kendaraan roda 4 (mobil) bertempat di Balai lelang JBA Indonesia, khusus untuk Lot 112 (seratus dua

¹⁵ Wawancara dengan bapak Nuriman, Kepala Cabang Balai Lelang Serasi, pada tanggal 17 Desember 2021 di jl. Soekarno Hatta Nomor 46 A Pekanbaru.

belas) dengan harga limit Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), dan terbentuk/terjual dengan harga Rp.77.500.000,- (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Biaya dan bea yang menjadi kewajiban dan beban pemenang lelang sebagai berikut:

- a. Harga terbentuk sebesar Rp.77.500.000,- (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sudah termasuk PNBP yang dikenakan kepada pembeli lelang sebesar $0,5\% \times \text{Rp. } 77.500.000,- = \text{Rp. } 387.500,-$ (tiga ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).
- b. Biaya administrasi untuk Balai lelang sebesar Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Jadi total biaya dan bea yang harus dibayar oleh Pemenang lelang sebesar Rp.78.750.000,- (tujuh puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Setelah Tn. Jimmy Kevin melaksanakan hak dan kewajibannya terhadap PT. Balai Lelang JBA Indonesia, maka mobil tersebut dibawa ke bengkel untuk diperbaiki, ternyata setelah mekanik bengkel mengecek nomor mesin dan ditemukan nomor mesin bekas tempelan yang tidak beraturan. Oleh karena itu mobil tersebut dilaporkan kepada Balai lelang JBA, dan Tn. Jimmy Kevin meminta mobil tersebut harus “dibeli kembali” oleh pemilik mobil dan meminta mengembalikan seluruh biaya dan bea yang terlanjur dikeluarkan oleh Tn. Jimmy Kevin.

- a. Kemudian setelah bernegosiasi dengan PT. ITC Auto Finance (IAF) Pekanbaru, selaku pemilik barang, akhirnya kedua belah pihak sepakat untuk:

- 1) Tn. Jimmy Kevin, mengembalikan mobil kepada PT. ITC Auto Finance (IAF) Pekanbaru, dan menerima kembali uang sebesar Rp.77.500.000,- (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
- 2) PT. Balai Lelang JBA Indonesia mengembalikan Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tn. Jimmy Kevin.
- 3) Biaya perbaikan mesin, *body* dan salon mobil yang terlanjur dilakukan oleh Tn. Jimmy Kevin sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), juga dikembalikan dan diterima kembali oleh Tn. Jimmy Kevin.

3. Kasus posisi

Kasus ketiga ini terjadi antara Tn. Dori Arisandi sebagai pemenang lelang dengan Balai lelang JBA Indonesia cabang Pekanbaru sebagai penjual, atas barang bergerak terdaftar kepunyaan PT. Oto Multiartha Finance Cabang pekanbaru sebagai pemilik mobil. Dengan perantara Pejabat Lelang Kelas II Riau di Pekanbaru

Bahwa pada tanggal 18 Juni 2013 telah dilaksanakan lelang Non eksekusi sukarela berupa barang bergerak terdaftar kendaraan roda 4 (mobil) bertempat di Balai lelang JBA Indonesia, khusus untuk Lot 111 (seratus sebelas) dengan harga limit Rp.75.500.000,- (tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), dan terbentuk/terjual dengan harga Rp.76.500.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). Biaya dan bea yang menjadi kewajiban dan beban pemenang lelang sebagai berikut:

- a. Harga terbentuk sebesar Rp.76.500.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), sudah termasuk PNPB yang dikenakan kepada pembeli lelang sebesar $0,5 \% \times \text{Rp. } 76.500.000,- = \text{Rp. } 382.500,-$ (tiga ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah).
- b. Biaya administrasi untuk Balai lelang sebesar Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Jadi total biaya dan bea yang harus dibayar oleh Pemenang lelang sebesar Rp.77.750.000,- (tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Setelah Tn. Dori Arisandi melaksanakan hak dan kewajibannya terhadap PT. Balai Lelang JBA Indonesia, maka mobil tersebut di jual tunai kepada Tn. Ferry dengan harga Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah). Selanjutnya mobil tersebut dibawa ke bengkel untuk diperbaiki, ternyata setelah mekanik bengkel memperbaiki dengan sempurna dan menghabiskan biaya sebesar Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), mobil tersebut dipakai sendiri oleh Tn. Ferry sebagai sarana transportasi di Kota Bukittinggi Sumatera Barat.

Pada hari Selasa tanggal 16 Juli 2013, sekira jam 16.15 WIB mobil tersebut sedang digunakan oleh Tn. Ferry, tiba-tiba dihentikan oleh petugas Kepolisian Polsek Bukittinggidan langsung dibawa ke kantor polsek tersebut untuk diminta keterangannya. Ternyata mobil tersebut pernah berkasus karena hilang dari tangan pertama setelah dileasingkan kepada Tn. Jhon Kennedy, kemudian di beberapa bulan setelah hilang lalu ditemukan oleh PT.

Oto Multiartha Finance dan selanjutnya diserahkan kepada balai lelang JBA untuk di lelang, dan dimenangkan oleh Tn Dori Arisandi.¹⁶

Kemudian kasus tersebut dilaporkan kepada balai lelang JBA cabang Pekanbaru, dan Tn. Dori Arisandi meminta kepada pemilik mobil PT. Oto Multiartha Finance untuk mengembalikan seluruh harga mobil biaya dan bea yang terlanjur dikeluarkan oleh Tn. Dori Arisandi.

- a. Kemudian setelah bernegosiasi dengan PT. Oto Multiartha Pekanbaru, selaku pemilik barang, akhirnya kedua belah pihak sepakat untuk:
 - 1) PT. Oto Multiartha Pekanbaru mengembalikan uang sebesar Rp.76.500.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tn. Dori Arisandi dan kemudian diterimanya dengan baik.
 - 2) PT. Balai Lelang JBA Indonesia mengembalikan Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tn. Dori Arisandi.
 - 3) Biaya perbaikan mesin, *body* dan salon mobil yang terlanjur dilakukan oleh Tn. Ferry sebesar Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), sama sekali tidak dikembalikan sampai hari ini, sehingga Pemenang lelang menderita kerugian.

Dari uraian di atas, yang kemudian menjadi alasan ketertarikan (minat) atau dasar pertimbangan dilakukannya penelitian dengan judul “Kepastian Hukum Lelang Barang Bergerak Oleh Pejabat Lelang Kelas II (Studi Pada Kantor Pejabat

¹⁶ Wawancara dengan Dori Arisandi, pada tanggal 18 Desember 2021 di Balai lelang JBA cabang pekanbaru, Gedung Juang 45, Jl. Sudirman Pekanbaru.

Lelang Kota Pekanbaru)”. Contoh kasus di atas menunjukkan ketidakpastian dalam penegakan hukum dibidang lelang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Bagaimanakah tanggung jawab pejabat lelang kelas II dalam melelang barang bergerak terdaftar antara pemenang lelang dengan penjual?
2. Bagaimanakah kepastian hukum terhadap pembeli lelang barang bergerak terdaftar?
3. Bagaimana perlindungan hukum kepada pembeli barang bergerak terdaftar melalui pejabat lelang kelas II dan dihubungkan dengan hak-hak pembeli?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan hal tersebut, maka tujuan penelitian dalam tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab pejabat lelang kelas II dalam melelang barang bergerak terdaftar antara pemenang lelang dengan penjual.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap pembeli lelang barang bergerak terdaftar.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum kepada pembeli barang bergerak terdaftar melalui pejabat lelang kelas II dan dihubungkan dengan hak-hak pembeli.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan di bidang hukum khususnya mengenai Kepastian Hukum Lelang Barang Bergerak oleh Pejabat Lelang Kelas II.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi peneliti untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan Program Pascasarjana Strata2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
 - b. Memberikan informasi sekaligus masukan atau jalan keluar mengenai masalah-masalah yang timbul dalam perlindungan hukum terhadap lelang barang bergerak oleh pejabat lelang kelas II dan kaitannya dengan fidusia untuk mewujudkan kepastian hukum.
 - c. Dapat digunakan sebagai pedoman bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan khususnya di Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, penelitian dengan judul **“Kepastian Hukum Lelang Barang Bergerak Oleh Pejabat Lelang Kelas II (Studi Pada Kantor Pejabat Lelang di Kota Pekanbaru)”** memiliki kemiripan dengan beberapa judul penelitian yang sudah pernah dilakukan sebelumnya, antara lain yaitu:

1. Tesis atas nama Vera Ayu Riandini, NIM 8111411319, dengan judul Pelaksanaan Lelang Eksekusi Barang Sitaan dan Rampasan Negara (Studi

Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta). Fakultas Hukum Universitas Negeri Yogyakarta, Tahun 2015. Adapun yang menjadi pembahasan dalam penelitian tersebut :

- a. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi barang sitaan dan rampasan negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta?
 - b. Bagaimana peran notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi barang sitaan dan rampasan negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta?
2. Tesis atas nama Edim Totonta Bangun, NIM 127011083, dengan judul Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Fidusia Yang Dilelang Tidak Melalui Badan Negara (*Study* pada PT. Kembang 88 Multifinance), Fakultas Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara. Adapaun yang menjadi pembahasan pada penelitian tersebut:
- a. Bagaimana proses pelelangan jaminan fidusia dilelang tidak melalui Badan Lelang Negara?
 - b. Bagaimana hambatan-hambatan yang terjadi di dalam pelaksanaan proses pelelangan?
 - c. Bagaimana akibat hukum yang timbul apabila tidak melalui Badan Lelang Negara?
3. Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Fidusia Kendaraan Bermotor Melalui Media Internet pada PT. Adira Dinamika Multi Finance Cabang Bukittinggi. Penelitian tersebut dilakukan oleh Widya Putri dari Pasca Sarjana Fakultas

Hukum Universitas Andalas. Adapun yang menjadi pembahasan dalam penelitian tersebut :

- a. Bagaimana pelaksanaan lelang barang jaminan fidusia kendaraan bermotor melalui media internet PT. Adira Dinamika Multi Finance cabang Bukittinggi.
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dalam lelang barang jaminan fidusia kendaraan bermotor melalui media internet tersebut.
- c. Apa saja hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan lelang barang jaminan fidusia kendaraan bermotor melalui media internet pada PT. Adira Dinamika Multi Finance cabang Bukittinggi.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian-penelitian tersebut berbeda dengan permasalahan-permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dengan demikian penelitian ini adalah asli baik dari segi substansi maupun dari permasalahan, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kontinuitas perkembangan ilmu hukum selain bergantung pada metodologi, aktifitas penelitian dan imajinasi sosial, juga sangat ditentukan oleh teori.¹⁷ Teori dipergunakan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala

¹⁷ Soerjono Soekanto, 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, Halaman 6.

spesifik atau proses tertentu terjadi.¹⁸ Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berfikir dalam penulisan.¹⁹ Fungsi teori dalam penelitian tesis ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati.²⁰ Oleh karena penelitian ini merupakan penelitian hukum, maka kerangka teori diarahkan secara ilmu hukum dan mengarahkan diri kepada unsur hukum.

Teori bertujuan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa terjadi gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.²¹ Teori bukanlah pengetahuan yang sudah pasti, tetapi harus dianggap sebagai petunjuk untuk analisis dari hasil penelitian yang dilakukan. Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya menundukkan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, yang mampu menerangkan masalah tersebut.²² Teori merupakan suatu penjelasan yang berupaya menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.²³

¹⁸ JJ. M. Wuisman, 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*, Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Halaman 203.

¹⁹ M. Solly Lubis, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju, Halaman 80.

²⁰ Lexy J. Moleong, 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, Halaman 3.

²¹ M. Hisyam, 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jakarta: FE UI, Halaman 203.

²² Made Wiratha, 2006. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta: Andi, Halaman 6.

²³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Halaman 134.

Pada dasarnya teori yang berkenaan dengan judul di atas adalah teori yang berkenaan dengan kepastian hukum oleh Roscoe Pound. Kepastian hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori kemanfaatan hukum, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya tertib hukum (*rechtsorde*). Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.²⁴

Tugas pokok hukum adalah untuk menciptakan ketertiban, sebab ketertiban merupakan suatu syarat dari adanya masyarakat yang teratur, hal ini berlaku bagi masyarakat manusia dalam segala bentuknya, oleh karena itu pengertian manusia, masyarakat dan hukum tidak akan mungkin dipisahkan.²⁵ Menurut Meuwissen, tugas teori hukum adalah memberikan suatu analisis tentang pengertian hukum dan tentang pengertian-pengertian lain yang dalam hubungan ini relevan, kemudian menjelaskan hubungan antara hukum dengan logika dan selanjutnya memberikan suatu filsafat ilmu dari ilmu hukum dan suatu ajaran metode untuk praktek hukum.²⁶

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, Halaman 158.

²⁵ M. Yahya Harahap, 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 122.

²⁶ Arif Sidharta, Meuwissen, 2007. *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, Dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT. Refika Aditama, Halaman 31.

Sistem merupakan tatanan atau kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat satu sama lain, yaitu kaedah atau pernyataan tentang apa yang seharusnya, sehingga sistem hukum merupakan sistem normatif. Dengan kata lain sistem hukum adalah suatu kumpulan unsur-unsur yang ada dalam interaksi satu sama lain yang merupakan satu kesatuan yang terorganisasi dan kerjasama kearah tujuan kesatuan.²⁷

Suatu sistem adalah kumpulan asas-asas yang terpadu, yang merupakan landasan, dimana dibangun tertib hukum. Berdasarkan teori sistem ini, dapat dirumuskan bahwa sistem hukum lelang, jaminan *fidusia* dan *leasing* adalah merupakan kumpulan asas-asas hukum yang merupakan landasan, tempat berpijak di atas mana hukum itu. Jadi dengan adanya ikatan asas-asas hukum tersebut, berarti hukum lelang, jaminan *fidusia* dan *leasing* merupakan suatu sistem hukum. Landasan teoritis akan memuat teori, konsep, serta asas-asas yang digunakan menganalisis permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, adapun teorinya yaitu:

a. Teori Perlindungan Hukum

Dalam konteks Ilmu Hukum, teori perlindungan hukum sering dimaknai sebagai suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada proses litigasi dan/atau non litigasi. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan

²⁷ Sudikno Mertokusumo, 2007. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, Halaman 18.

terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, pada setiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, dan untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka dibutuhkan adanya hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum. Dengan demikian, setiap produk hukum termasuk perjanjian berkewajiban memberikan rasa nyaman kepada semua pihak yang terkait dengan produk hukum bersangkutan.²⁸

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.²⁹

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.³⁰

²⁸ Ray Ardian Machini Yasa, 2014. *Eksekusi Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dalam Perjanjian Pembiayaan Non Bank Yang Tidak Didaftarkan Jaminan Fidusia*, Denpasar: Tesis, Halaman 32.

²⁹ Philipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, Halaman. 25.

³⁰ Satjipto Rahardjo, 2003. *Sisi-sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, Halaman. 121.

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Namun, nyatanya tidak selalu demikian, kadang-kadang ada pihak yang dirugikan. Terkait hal itu, maka perlu adanya perlindungan hukum sebagai antisipasinya. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha memberikan hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Jika dikaitkan dengan dunia perbankan, wujud perlindungan bagi pihak bank maupun debitur tertuang dalam bentuk perjanjian kredit. Dalam perjanjian yang dibuat antara bank dengan debitur, pada substansinya akan berisi hak dan kewajiban masing-masing para pihak. Terhadap isi perjanjian tersebut, para pihak harus menjalankan atau mentaati dengan sebaik-baiknya.

b. Teori Kewenangan

Lembaga Negara sebagai konsekuensi adanya pemisahan kekuasaan, dalam menjalankan fungsinya tentunya mempunyai kewenangan. Kewenangan dari lembaga Negara dapat diperoleh dari UUD, UU maupun Peraturan Perundang-Undangan lain. Oleh karena itu perlu dibahas tentang teori atau konsep dari kewenangan itu sendiri.³¹ Istilah kewenangan sering disamakan dengan istilah wewenang. Dalam konsep hukum tatanegara, wewenang dideskripsikan sebagai *rechtsmacht* (kekuasaan) hukum, dalam hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan.

Sedangkan dalam hukum administrasi Belanda, wewenang menjadi bagian dan bagian awal dari hukum administrasi karena objek hukum

³¹ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, Halaman 31.

administrasi adalah (*bestuursbevoegdheid*) atau wewenang pemerintah. Masalah kewenangan dan kekuasaan, dapat dikatakan bahwa hubungan kekuasaan yang memerlukan pemaksaan untuk memberlakukannya merupakan kuasa yang pada awalnya diberikan secara sukarela.³² Dengan demikian, berarti bahwa suatu kuasa itu timbulnya dan berakhirnya dapat terjadi karena perbuatan hukum dari satu pihak saja. Suatu *machtiging* adalah suatu tindakan hukum yang sifatnya memberi pertujuan ataupun wewenang kepada seseorang untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu tanpa adanya tindakan perwakilan, misalnya, memberikan persetujuan/izin untuk melihat buku-buku atau melewati pekarangan seseorang, yang tanpa adanya izin tersebut orang tersebut tidak berhak melakukannya.³³

Pada teori utama (*Grand Theory*) di atas telah dikemukakan, bahwa berdasarkan Pasal I ayat (3) Amandemen ketiga UUD 1945 mempertegas konsep bernegara Indonesia dengan menyatakan “Negara Indonesia adalah Negara Hukum” dan bagi Pejabat Lelang Kelas II dalam melakukan lelang barang bergerak yang belum ada kepastian hukumnya, oleh karena itu perlu adanya kepastian hukum kepada Pejabat Lelang Kelas II, sehingga dapat melelang barang-barang bergerak. Hal itu dilakukan sebagai upaya untuk memberikan kekuasaan dan kewenangan kepada Pejabat Lelang Kelas II guna dapat melaksanakan tugas-tugas pelelangan barang-barang bergerak yang masih status hukumnya belum jelas. Setiap tindakan pemerintahan dan/atau

³² James S Coleman, 1994. *Dasar-Dasar Teori Sosial, Foundation Of Social Theory*, Bandung: Nusa Media, Halaman 95.

³³ Herlien Budiono, 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum perdata dibidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Halaman 53.

pejabat umum harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui dua sumber:³⁴

- 1) Atribusi: wewenang yang diberikan atau ditetapkan untuk jabatan tertentu. Dengan demikian wewenang atribusi merupakan wewenang yang melekat pada suatu jabatan.
- 2) Pelimpahan:
 - a) Delegasi: wewenang yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar Peraturan Perundang-Undangan.
 - b) Mandat: wewenang yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat yang lebih rendah (atasan bawahan).

Sifat Kewenangan:

- 1) Kewenangan Terikat: apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan.
- 2) Kewenangan fakultatif: terjadi dalam hal badan tata usaha negara tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan.
- 3) Kewenangan bebas: apabila peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada badan tata usaha negara untuk menentukan mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkan.

Batasan Kewenangan:

³⁴ Sudikno Mertokusumo, 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, Halaman 123-124.

Setiap wewenang itu dibatasi oleh isi/materi (*materiae*), wilayah/ruang (*locus*), dan waktu (*tempus*). Cacat dalam aspek-aspek tersebut menimbulkan cacat wewenang atau dalam artian bahwa di luar batas-batas itu suatu tindakan pemerintahan merupakan tindakan tanpa wewenang (*Onbevoegdheid*).

Perihal Cacat Hukum:

- 1) Suatu perbuatan hukum yang cacat hukum jika perbuatan tersebut: dilakukan tanpa wewenang/atas hak yang jelas (cacat wewenang), dilakukan melalui prosedur yang tidak benar (cacat prosedur), dan substansi perbuatan itu sendiri (cacat substansi) cacat wewenang mengakibatkan suatu perbuatan menjadi batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).
- 2) Cacat prosedur hanya tidak akan menyebabkan suatu perbuatan menjadi batal demi hukum, melainkan hanya dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*). Cacat substansi berakibat pada batalnya suatu perbuatan hukum (*nietig*).

Istilah kewenangan sering disamakan dengan istilah wewenang. Dalam konsep hukum tatanegara, wewenang dideskripsikan sebagai *rechtsmacht* (kekuasaan) hukum), dalam hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Sedangkan dalam hukum administrasi Belanda, wewenang menjadi bagian dan bagian awal dari hukum administrasi karena obyek hukum administrasi adalah (*bestuursbevoegdheid*) atau wewenang pemerintah.

F.P.C.L. Tonnaer di dalam bukunya Ridwan, HR berpendapat “*Overheidsbevoegdheid wordt in dit verband opgevat als het vermogen om positief recht vast te stellen en aldus rechtsbetrekkingen tussen burgers onderling en tussen overheid en te scheppen*” (kewenangan pemerintah dalam kaitan ini dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan dengan begitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintahan dengan Warga Negara).³⁵

Kewenangan pejabat lelang merupakan norma hukum. Norma hukum tidak hanya dapat membatasi lingkup pemberlakuan norma lain, namun juga dapat sepenuhnya menganulir pemberlakuannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa diperlukan adanya kewenangan dari Pejabat Lelang Kelas II untuk melelang barang-barang bergerak yang status hukumnya belum jelas, sehingga Pejabat Lelang Kelas II dapat menjalankan kewenangannya dengan sempurna, sebagai konsekuensi adanya pemisahan kekuasaan, dalam menjalankan fungsinya, tentunya mempunyai kewenangan. Kewenangan dari Lembaga Negara dapat diperoleh dari UUD, UU maupun Peraturan Perundang-Undangan lain. Oleh karena itu perlu diatur kewenangan tersendiri bagi Pejabat Lelang Kelas II khususnya kewenangan menjalankan tugas yang tidak terpengaruh dengan asal-usul pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II sebagai pejabat umum.

c. Teori Kepastian Hukum

³⁵ Ridwan HR, 2011. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT.raja grafindo persada, Halaman 98

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Penggunaan teori Kepastian dalam penegakan hukum, didasarkan pada argumentasi bahwa, Pejabat Lelang Kelas II yang diberi kewenangan oleh Peraturan Lelang untuk melakukan penjualan secara lelang atas permohonan pemilik barang guna meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai ketentuan PP No. 1 tahun 2013, dan membantu pertumbuhan ekonomi Negara.

Kepastian hukum merupakan tujuan dari hukum itu sendiri dan berkenaan dengan tujuan hukum itu kita mengenal beberapa pendapat Sarjana Ilmu Hukum yang diantaranya sebagai berikut:³⁶

1. Subekti mengatakan, bahwa hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang dalam pokoknya adalah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya.³⁷ Hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang dalam pokoknya adalah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan para rakyatnya. Dengan demikian maka dapat kita lihat bahwa hukum tidak saja harus mencarikan keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain, untuk mendapatkan

³⁶ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia Jilid I*, Jakarta: Balai Pustaka, Halaman 14.

³⁷ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Internusa, Halaman 14.

"keadilan", tetapi hukum juga harus mendapatkan keseimbangan lagi antara tuntutan keadilan tersebut dengan tuntutan ketertiban atau kepastian hukum.

2. Van Apeldoorn mengatakan, bahwa tujuan hukum ialah mengatur pergaulan hidup manusia secara damai. Hukum menghendaki perdamaian.³⁸ Perdamaian di antara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan hukum manusia tertentu, kehormatan, jiwa, kemerdekaan, harta benda terhadap pihak yang merugikannya.

3. Teori Etis

Ada teori yang mengajarkan, bahwa hukuman itu semata-mata menghendaki keadilan.³⁹ Teori-teori yang mengajarkan hal tersebut dinamakan teori etis, karena menurut teori-teori itu, isi hukum semata-mata harus ditentukan oleh kesadaran etis kita mengenai apa yang adil dan apa yang tidak adil. Teori ini menurut Van Apeldoorn berat sebelah, karena ia melebih-lebihkan kadar keadilan hukum, sebab ia tak cukup memperhatikan keadaan yang sebenarnya.

4. Bentham (Teori utilitis)

Jeremy Bentham dalam bukunya *"Introduction to the morals and legislation"* berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang.⁴⁰ Karena apa yang

³⁸ *Ibid*, Halaman 15.

³⁹ *Ibid*, Halaman 16.

berfaedah bagi orang yang satu, mungkin merugikan orang lain, maka menurut teori utilitis, tujuan hukum ialah menjamin adanya kebahagiaan sebanyak-banyaknya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastian melalui hukum bagi perseorangan merupakan tujuan utama daripada hukum. Dalam hal ini, pendapat Bentham dititikberatkan pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum, namun tidak memperhatikan unsur keadilan.

5. J. Van Kan

Dalam buku "*Inleiding Tot De Rechtwetenschap*" Van Kan menulis antara lain: "Jadi terdapat kaedah-kaedah agama, kaedah-kaedah kesusilaan, kaedah-kaedah kesopanan, yang semuanya bersama-sama ikut berusaha dalam penyelenggaraan dan perlindungan kepentingan-kepentingan orang dalam masyarakat". Ada dua sebab yaitu:⁴¹

- a) Terdapat kepentingan-kepentingan yang tidak teratur baik oleh kaedah-kaedah agama, kesusilaan maupun kesopanan, tetapi ternyata memerlukan perlindungan juga;
- b) Juga kepentingan-kepentingan yang telah diatur oleh kaedah-kaedah tersebut di atas, belum cukup terlindungi.

Oleh karena kedua sebab ini kepentingan-kepentingan orang dalam masyarakat tidak cukup terlindungi dan terjamin, maka perlindungan kepentingan itu diberikan kepada hukum. Selanjutnya Van Kan

⁴¹ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Op.cit*, Halaman 17.

mengatakan, bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan-kepentingan itu tidak dapat diganggu.

Kepastian hukum merupakan salah satu asas yang sangat essential dalam negara hukum. Bahkan, Budiono Kusumohamidjojo dalam Darwin Ginting berpendapat bahwa kepastian hukum nyaris merupakan syarat mutlak bagi suatu negara hukum modern dan demokratis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum mengandung arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum.⁴² Pada hal konsistensi tersebut diperlukan sebagai acuan atau patokan bagi perilaku manusia sehari-hari dalam berhubungan dengan manusia lainnya. Fungsi kepastian hukum tersebut, antara lain untuk memberikan patokan bagi perilaku yang tertib, damai, dan adil kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum di samping kemanfaatan/kegunaan dan keadilan.

Bagi penganut Aliran Positivisme Hukum (*Legal Positivism*), hukum tidak lain bertujuan untuk mencapai kepastian hukum. Dalam sejarah filsafat hukum, dikenal ajaran Legisme yang pandangannya sangat positivistik atau legalistik. Paham Legisme memandang undang-undang sebagai satu-satunya sumber hukum, di luar Undang-Undang, tidak ada hukum. Paham ini muncul pada Abad Pertengahan sejalan dengan munculnya gerakan kodifikasi hukum Eropa yang pada dasarnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam Gustav Radbruch secara tidak langsung menyinggung tentang kepastian hukum ketika membicarakan cita hukum. Radbruch menyebut tiga

⁴² Darwin Ginting. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia, Halaman 188.

cita hukum, yang pertama adalah keadilan. Untuk mengisi cita keadilan dengan kongkret, menurut Radbruch harus melihat pada kegunaannya sebagai unsur kedua dari cita hukum. Pengertian kegunaan hanya dapat dijawab dengan menunjuk pada konsepsi-konsepsi yang berbeda tentang negara dan hukum. Untuk melengkapi formalitas keadilan dan relativitas kegunaan, Radbruch juga memasukkan ketertiban sebagai unsur ketiga dari cita hukum. Menurutnya, kegunaan menuntut adanya kepastian hukum. Hukum harus pasti, demikian kata Radbruch. Tuntutan akan keadilan dan kepastian merupakan bagian yang tetap dari cita hukum, serta berada di luar pertentangan-pertentangan bagi pendapat politik, dan kegunaan memberi unsur relativitas. Namun demikian, tidak hanya kegunaan yang bersifat relatif, tetapi hubungan antara tiga unsur dari cita hukum tersebut, juga bersifat relatif.⁴³

Terkait dengan kepastian hukum tersebut, menurut Arief Sidharta bahwa asas kepastian hukum mengimplikasikan bahwa warga masyarakat harus bebas dari tindakan pemerintah dan pejabatnya yang tidak dapat diprediksi dan tindakan yang sewenang-wenang.⁴⁴ Pemerintah dan para pejabatnya harus terikat dan tunduk pada aturan hukum positif. Semua tindakan pemerintah dan para pejabatnya harus selalu bertumpu pada aturan hukum positif sebagai dasar hukumnya.

⁴³ Friedmann, W., 1994. *Teori & Filsafat Hukum: Idealisme Filosofis & Problema Keadilan (Susunan II)*, Cet. Kedua, Penerjemah: Muhammad Arifin, Jakarta: Raja Grafindo, Halaman 43.

⁴⁴ Arief Sidharta, 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah penelitian tentang fundasi kefilosofatan dan sifat keilmuan Ilmu Hukum sebagai landasan pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Cet. II, Bandung: Mandar Maju, Halaman 200.

Sudikno memberikan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum, tentu saja harus seimbang dengan tujuan hukum lainnya, antara lain keadilan dan kemanfaatan.⁴⁵ Demikian juga sebaliknya, keadilan dan kemanfaatan harus selalu berada dalam keseimbangan dengan kepastian. Kepastian hukum mempunyai peran penting dalam rangka penegakan hukum. Penegakan hukum yang dimaksud adalah upaya untuk membuat hukum dapat berfungsi, beroperasi, dan terwujud secara konkret.

Dengan demikian, istilah penegakan hukum dapat diartikan sebagai fungsionalisasi hukum atau operasionalisasi hukum atau konkretisasi hukum. Untuk membuat hukum itu berfungsi, beroperasi (bekerja) sehingga terwujud secara konkret diperlukan proses. Dengan demikian, penegakan hukum merupakan suatu proses bekerja dan berfungsinya hukum oleh aparat hukum terhadap perilaku yang secara formal material berlawanan dengan norma-norma hukum. Berkaitan dengan hal tersebut, menurut Sudikno Mertokusumo dalam penegakan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigheit*). Terkait dengan kepastian hukum, lebih lanjut Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan agar hukum dapat diterapkan dalam hal terjadi peristiwa konkret dan hukum tersebut tidak boleh menyimpang. Hal inilah yang diinginkan oleh kepastian hukum.

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, 1988. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, Halaman 145.

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum untuk tujuan ketertiban masyarakat

Sehubungan dengan kepastian hukum, perlu dikemukakan bahwa dalam hal tersebut pada umumnya terkait dengan hukum tertulis. Dengan kata lain, hukum tertulis lebih menjamin kepastian hukum dibandingkan dengan hukum tidak tertulis.⁴⁶ Namun demikian, hukum tertulis bukanlah satu-satunya sumber hukum. Kepastian hukum perlu diselaraskan dengan tujuan hukum lainnya, antara lain keadilan dan kemanfaatan. Dengan demikian, dalam penerapan hukum tertulis juga perlu diperhatikan hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat (*living law*).

Dalam suatu sistem hukum, terdapat suatu hirarki Peraturan Perundang-Undangan yang bertingkat dan berjenjang. Yang secara materi di dalamnya terdapat struktur norma. Norma yang lebih tinggi menjadi pedoman terhadap norma yang lebih rendah. Struktur norma tersebut bukan merupakan derivasi dari fakta, sehingga ketidakcocokan suatu norma harus dikembalikan pada norma yang lebih tinggi.

Norma secara umum dibedakan antara norma hukum publik dan norma hukum privat. Tujuan penormaan dalam tata urutan Perundang-

⁴⁶ Hans Kelsen, 1995. *Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Empirik-Deskriptif*, Jakarta: Rimdi Press, Halaman 55.

Undangun adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum atas sikap tindak yang adil dan benar di dalam hubungan warga masyarakat. Terdapat beberapa asas penting dalam mewujudkan kepastian hukum, antara lain sebagai berikut:⁴⁷

- b. Asas *lex superiori derogat legi inferiori* yang berarti Peraturan Perundangan-undang yang lebih tinggi tingkatannya mengalahkan Peraturan Perundang-Undangun yang lebih rendah tingkatannya (berada di bawahnya).
- c. Asas *lex posterior derogat legi priori* yang berarti Peraturan Perundang-Undangun yang baru megalahkan Peraturan Perundang-Undangun yang lama.
- d. Asas *lex specialis derogat legi generale* yang berarti Peraturan Perundang-Undangun yang bersifat khusus mengalahkan Peraturan Perundang-Undangun yang bersifat umum.
- e. Asas *non-retroaktif* yang berarti asas yang melarang adanya Peraturan Perundang-Undangun yang berlaku surut.

Telah menjadi pengetahuan umum bahwa Peraturan Perundang-Undangun dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi dari pada hukum kebiasaan, hukum adat maupun hukum yurisprudensi. Namun, perlu diketahui bahwa kepastian hukum Peraturan Perundang-Undangun tidak semata-mata diletakkan pada bentuknya yang tertulis (*geschreven, written*). Untuk benar-benar menjamin *rechtszekerheid* atau *legal certainty* (kepastian

⁴⁷ Purnadi Purbacaraka et.al, 1989. *Perundang-undangan dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Halaman 7-12.

hukum).

M. Scheltema dalam Bagir Manan⁴⁸ agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini, hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Zweck-massigkeit*) dan keadilan (*Gerechtigkeit*). Hal senada juga dikemukakan oleh M. Scheltema sebagaimana dikutip oleh Bagir Manan,⁴⁹ bahwa: Setiap negara yang berdasar atas hukum mempunyai empat asas utama, yaitu: (a) asas kepastian hukum (*het rechtszekerheidbeginsel*); (b) asas persamaan (*het gelijkheidsbeginsel*), (c) asas demokrasi (*het democratischebeginsel*); dan (d) asas bahwa pemerintah dibentuk untuk melakukan pelayanan terhadap masyarakat (*het beginsel van dienende overheid, government for the people*).

Asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan Peraturan Perundang-Undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Asas kepastian hukum dalam negara hukum sangat perlu dijaga agar tercapainya keteraturan atau ketertiban. Kepastian hukum merupakan salah satu elemen dalam tujuan hukum yang memelihara keseimbangan antara elemen keadilan dan

⁴⁸ Bagir Manan dan Tjia Siau Jan, 2013. *Pengadilan Pajak: Upaya Kepastian Hukum Bagi Wajib Pajak*, Bandung: P.T. Alumni, Halaman 63-66.

⁴⁹ Bagir Manan, 2009. *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*, Jakarta: Asosiasi Advokat Indonesia, Halaman 5.

kepastian.⁵⁰ Dengan demikian suatu kepastian hukum harus selalu dalam keseimbangan terhadap keadilan. Demikian pula elemen keadilan harus selalu berada dalam keseimbangan dengan kepastian. Secara garis besar, berkenaan dengan tujuan hukum akan berpangkal pada teori etis yang melahirkan konsep keadilan yang sangat dipengaruhi. Namun demikian untuk mendapatkan gambaran secara lebih memadai tentang konsep kepastian hukum, perlu dijelaskan secara panjang lebar terutama menyangkut aspek sejarah dan epistemologi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, yang akan di teliti adalah:

1. Tanggung jawab pejabat lelang kelas II dalam melelang barang bergerak terdaftar antara pemenang lelang dengan penjual.
2. Kepastian hukum terhadap pembeli lelang barang bergerak terdaftar.
3. Perlindungan hukum kepada pembeli barang bergerak terdaftar melalui pejabat lelang kelas II dan dihubungkan dengan hak-hak pembeli.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan abstrak dari kerangka teoritis. Kerangka konsep pada hakikatnya adalah mengenai definisi operasional mulai dari judul sampai dengan masalah yang diteliti.⁵¹ Kerangka konseptual dalam sebuah penelitian harus jelas. Ketidakjelasan konsep dalam sebuah penelitian akan menimbulkan pengertian atau persepsi yang berbeda dengan yang dimaksud oleh peneliti. Konseptual adalah suatu konstruksi mental yaitu sesuatu yang

⁵⁰ Jeremy Betham & Mudiarti Trisnaningsih, 2007. *Relevansi Kepastian Hukum Dalam Pengaturan Perkawinan Beda Agama di Indonesia (The Relevance of Certainty of Law Regulating Inter-Religious In Indonesia)*, Bandung: CV. Utomo, Halaman 112-113.

⁵¹ Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Cetakan ketiga, Yogyakarta: Genta Publishing, Halaman 66.

dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analisis.⁵² Konsepsional merupakan defenisi dari apa yang perlu diamati, konsepsional terdiri dari variabel-variabel yang ingin menentukan adanya hubungan empiris.⁵³

Pengertian-pengertian konsep yang dipakai dalam penelitian ini perlu diuraikan agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

1. Lelang adalah Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului pengumuman lelang.⁵⁴
2. Barang Bergerak adalah barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan. Contoh barang bergerak antara lain adalah televisi, perhiasan emas, kalung, cincin, motor, kulkas, dan radio.⁵⁵
3. Pejabat Lelang Kelas II adalah orang perorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri.⁵⁶
4. Menurut Sudikno Mertokusumo,⁵⁷ kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa,

⁵² Satjipto Raharjo, 1983. *Masalah Penegakan Hukum*, Jakarta: Sinar Baru, Halaman 48.

⁵³ Koentjaraningrat, 1980, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Cet. III, Jakarta: Gramedia, Halaman 21.

⁵⁴ Pasal 1 Ayat 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

⁵⁵ Pasal 509 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

⁵⁶ Pasal 1 Ayat 46 PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

⁵⁷ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, Halaman 158.

sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.⁵⁸

Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Ruang lingkup penelitian hukum normatif menurut Soerjono Soekanto meliputi:⁵⁹

- a) Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b) Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c) Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertikal dan horisontal.
- d) Perbandingan hukum.
- e) Sejarah hukum.

⁵⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Halaman 13.

⁵⁹ *Ibid*, Halaman 14.

Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis.⁶⁰

Penelitian ini dapat digunakan untuk menarik asas-asas hukum dalam menafsirkan peraturan perundang-undangan. Selain itu, penelitian ini juga, dapat digunakan untuk mencari asas hukum yang dirumuskan baik secara tersirat maupun tersurat.⁶¹

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yuridis normatif sesuai dengan perumusan masalah dan tujuan penelitian. Penelitian yuridis normatif yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dipandang dari sisi normatif (asas-asas, prinsip-prinsip, doktrin-doktrin, kaidah-kaidah) yang terdapat di dalam perundang-undangan dan putusan pengadilan.⁶²

Dalam penelitian ini peneliti melakukan penelitian terhadap kepastian hukum lelang barang bergerak oleh pejabat lelang kelas II .

3. Sifat Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁶³

⁶⁰ Soerjono Soekanto, 1996. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Halaman 63.

⁶¹ Bambang Sunggono, 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Halaman 27-28.

⁶² Johny Ibrahim, 2005. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia Publishing, Halaman 46.

⁶³ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Op. Cit*, Halaman 13.

Dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa telah benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus). Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.⁶⁴

Dalam hal ini tidak mungkin seorang peneliti akan melakukan penelitian dan menuliskan laporan hasil penelitiannya secara sempurna bila ia tidak menguasai metodenya. Penguasaan metode penelitian akan bermanfaat secara nyata bagi seorang peneliti dalam melakukan tugas penelitian. Peneliti akan dapat melakukan penelitian lebih benar sehingga hasil yang diperoleh tentu berkualitas prima.

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya,⁶⁵ sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.⁶⁶

Adapun sumber data dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dengan cara mengadakan wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas II dan Kepala Cabang Balai Lelang Serasi serta Kepala Cabang Balai Lelang JBA

⁶⁴ *Ibid*, halaman 14.

⁶⁵ J. Supranto, 2003. *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta, Halaman 2.

⁶⁶ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, Halaman 81.

Kota Pekanbaru. Dalam hal ini akan diadakan beberapa pertanyaan untuk mendapatkan keterangan lebih mendalam, sehingga diperoleh jawaban yang dapat memperdalam data primer dan sekunder lainnya.

2. Data sekunder, yaitu data yang bersumber dari bahan-bahan hukum. Dalam penelitian yuridis normatif, sumber dan jenis datanya terfokus pada data primer dan data sekunder yang meliputi bahan-bahan hukum dan dokumen hukum termasuk kasus hukum yang menjadi pijakan dasar peneliti dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.⁶⁷

- a. Bahan Hukum Primer

Data primer adalah adalah bahan Pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan bahan hukum primer itu terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaa Lelang;

- b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi: Buku-buku, literatur, artikel, makalah, jurnal dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan lelang khususnya di Indonesia.

- c. Bahan Hukum Tersier

⁶⁷ Soerjono Soekanto, 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UIPress, Halaman 151-152.

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder yang meliputi Kamus Hukum dan Kamus Bahasa Indonesia, Ensiklopedia.

5. Teknik Dan Alat Pengumpulan Data

Tehnik dan Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi Dokumen Bahan pustaka yang dimaksud berupa peraturan perundang-undangan, buku, laporan hasil penelitian terdahulu, makalah, *browsing internet* dan bahan kepustakaan lainnya yang bermanfaat untuk penelitian ini. Selain itu penelitian ini juga melakukan wawancara langsung dengan narasumber yang bertujuan untuk mendapatkan data Pendukung yang menjamin ketepatan dan keabsahan hasil wawancara. Wawancara dilakukan Kepada Pejabat Lelang Kelas II dikota pekanbaru.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa kajian terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapat sebelumnya. Pada penelitian ini akan dilakukan analisis data secara kualitatif. Analisis data kualitatif dilakukan dengan teknik analisis deskriptif, teknik evaluatif, dan teknik argumentatif. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

- a. Teknik deskriptif dilakukan dengan memaparkan apa adanya suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum.⁶⁸
- b. Teknik komparatif adalah melakukan perbandingan terhadap pendapat atau argumentasi hukum.⁶⁹

⁶⁸ I Made Pasek Diantha. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana, Halaman 152.

- c. Teknik analisis evaluatif adalah analisis terhadap hasil analisis deskriptif dan analisis komparatif untuk kemudian menentukan kesimpulan akibat hukum.⁷⁰

Hasil akhir dari analisis ini adalah penarikan kesimpulan dari perumusan masalah yang bersifat umum (dalam perundang-undangan) terhadap permasalahan kongkrit (dalam rumusan masalah) dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data sehingga permasalahan akan dapat dijawab.⁷¹

⁶⁹ *Ibid*, Halaman 153.

⁷⁰ *Ibid*, Halaman 154.

⁷¹ Mukti Fajar N.D, dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Halaman 122.

BAB II

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT LELANG KELAS II DALAM
MELELANG BARANG BERGERAK TERDAFTAR ANTARA
PEMENANG LELANG DENGAN PENJUAL**

A. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang dalam bahasa belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa inggris, disebut dengan istilah *auction*.⁷² Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa belanda *openbare vercopin*, *opebare veiling*, atau *openbare vercopingen*, yang berarti “Lelang” atau penjualan di muka umum. Namun sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian lelang adalah “*penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang*”.

Ada beberapa definisi lelang yang dikemukakan oleh Ahli hukum berikut ini, menurut Richard L. Hilrshberg, “*Lelang (auction) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawaran yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual*”.⁷³

⁷² Salim H.S., 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Halaman 237.

⁷³ Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2007. *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*. Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Penellitian Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesi, Halaman 6.

Menurut M. Yahya Harahap, “Penjualan di muka umum (lelang) adalah *pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang lebih meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang di undang atau sebelumnya diberitahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga menyetujui harga atau mendaftarkan.*⁷⁴

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

2. Dasar Hukum Lelang

Peraturan yang menjadi dasar hukum lelang adalah:

- 1) Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stbl. 1908 No.189.
- 2) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stbl. 1908 No.190.
- 3) PP No.1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis PNBPN yang Berlaku pada Kemenkeu.
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- 5) Peraturan Pelaksanaannya:
 - a) PMK No.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.27/PMK.06/2016.

⁷⁴ M.Yahya Harahap, 1989. *Ruang lingkup Pemasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT. Gramedia, Halaman 115.

- b) PMK No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan PMK No.158/PMK.06/2013.
- c) PMK No.175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK No.159/PMK.06/2013.
- d) PMK No.176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.160/PMK.06/2013.
- e) PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- f) Perdirjen Kekayaan Negara No.6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

3. Asas-Asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan enam asas lelang antara lain keterbukaan (*transparansi*), asas persaingan (*Competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.⁷⁵ Adapun penjelasan dari enam asas tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Asas Keterbukaan, mengkehendaki 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 terjadinya praktik persaingan usaha

⁷⁵ Racmadi Usman H.S., 2015. *Hukum Lelang*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, Halaman 25.

tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

- 2) Asas Persaingan, mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran lebih tinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawaran tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.
- 3) 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 berpihakan pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- 4) Asas Kepastian Hukum, mengkehendaki 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 autentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

- 5) Asas Efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan oleh pembeli dan disahkan pada saat itu juga.
- 6) Asas Akuntabilitas, mengkehendaki agar lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkementingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

4. Pelaksanaan Lelang

Dalam pelaksanaan lelang harus melalui berbagai tahapan yang dipenuhi oleh pejabat lelang, penjual, maupun peserta lelang/pembeli. Tahapan yang harus dipenuhi antara lain:

4) Persiapan lelang.

Dalam persiapan lelang terdapat beberapa hal yang harus dilakukan, yaitu:

a) Adanya permohonan lelang.

Permohonan lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL ditempat benda tersebut disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenisnya.

b) Penetapan jadwal lelang.

Apabila dokumen persyaratan lelang telah memenuhi syarat, maka kepala KPKNL menetapkan tempat, tanggal dan waktu lelang. Penjual berhak mengusulkan tempat dan waktu lelang. Pada dasarnya pelaksanaan dalam mempersiapkan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja. Lelang yang dilaksanakan di luar jam kerja harus dengan izin Superintenden

berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan dalam mempersiapkan lelang tersebut.⁷⁶

- c) Pengumuman Lelang oleh penjual
 - d) Peminat menyeter/menyerahkan uang jaminan.
- 5) Pelaksanaan lelang
- Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang, Penawar yang tertinggi disahkan sebagai Pemenang Lelang/Pembeli.
- 6) Purna lelang
- a) Pemenang Lelang wajib membayar Harga Lelang, Bea Lelang dan kewajiban lain.
 - b) KPKNL menyerahkan Kutipan Risalah Lelang.
 - c) KPKNL menyeter hasil bersih lelang kepada Penjual/Permohonan Lelang dan menyeter Bea Lelang ke kas negara.⁷⁷

5. Pejabat Lelang

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa setiap penjualan barang secara lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang. Istilah Pejabat Lelang tersebut merupakan terjemahan dari *Vendumeester* atau *auctioneer*, yang juga dapat diartikan juru lelang.⁷⁸ Pejabat Lelang (*Vendumeester*) merupakan orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara

⁷⁶ Sutiarnoto, 2018. *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, Medan: USU Press, Halaman 37.

⁷⁷ *Diktat Pendidikan Pejabat Lelang Kelas II*, 2007. *Kemenkeu Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan*, Halaman 52-53.

⁷⁸ Racmadi Usman H.S., 2015. *Hukum Lelang*, Jakarta Timur: Sinar Grafik, Halaman 34.

lelang (Pasal 1 angka 44 PMK No. 213/PMK.06/2020 Pejabat Lelang terdiri dari 2 (dua), yaitu:

- a. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian keuangan yang diangkat sebaga pejabat lelang.
- b. Pejabat Lelang Kelas II adalah Orang perorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri.

Pejabat lelang pada dasarnya bertugas mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan barang dimuka umum secara lelang, baik dalam melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang maupun setelah penyelenggaraan lelang. Dalam pelaksanaan tugas tersebut, pejabat lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:⁷⁹

- a. Penelitian dokumen persyaratan lelang, yaitu pejabat lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
- b. Pemberi informasi lelang, pejabat lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang.
- c. Pemimpin lelang, pejabat lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas, serta berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kelancaran pelaksanaan lelang.
- d. Pejabat umum, pejabat yang membuat akta outentik berdasarkan undangundang di wilayah kerjanya.

⁷⁹ Rochmat Soemmitro, 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT Eresco, Halaman 165-166.

6. Kebendaan Dalam Pelelangan

Berkenaan dengan objek hukum atau kebendaan dalam pelelangan, ketentuan dalam Pasal 6 *Vendu Reglement* menyatakan sebagai berikut: *jika perlu, pengawas kantor lelang negeri boleh menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, usaha-usaha pertanahan di atas tanah sewa, kapal yang isinya dalam puluhan meter kubik atau lebih, dan efek (surat-surat berharga) pada suatu hari tertentu dalam satu minggu.*

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 6 *Vendu Reglement*, maka dapat diketahui kebendaan yang dapat dilelang, yaitu:

- 1) Barang-barang tidak bergerak.
- 2) Usaha-usaha pertanahan di atas tanah sewa.
- 3) Kapal yang isinya 20 m³ atau lebih.
- 4) Efek (Surat-surat berharga).

Pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Dalam ketentuan Pasal 1a ayat (1) dan ayat (2) *Vendu Reglement* ditegaskan bahwa *“tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan dimuka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang. Dengan peraturan pemerintah, penjualan umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang”*.

Keharusan atau kewajiban pelaksanaan dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang ini dipertegas lagi dalam Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa *setiap pelaksanaan lelang*

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

Berdasarkan ketentuan di atas, setiap pelaksanaan lelang wajib dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain undang-undang atau peraturan peraturan pemerinta. Pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan Pejabat lelang artinya penjualan objek lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang dengan ketentuan sepanjang tidak ditentukan lain atau ada pengecualian.

B. Tanggung Jawab Pejabat Lelang Kelas II Dalam Melelang Barang Bergerak Terdaftar Jika Terjadi Sengketa Antara Pemenang Lelang Dengan Penjual

Tanggung Jawab Pejabat Lelang Kelas II atas Pelaksanaan lelang yang dilakukan dihadapannya dapat berupa:

1. Segala Perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang. Ini akan diselesaikan dan diputuskan pada hari itu juga oleh Pejabat Lelang Kelas II. Ini berarti bentuk pertanggungjawaban Pejabat Lelang Kelas II untuk menyelesaikan persoalan lelang adalah harus pada hari pelaksanaan lelang. Namun Permasalahan ini timbul bukan pada saat pelaksanaan lelang, tetapi setelah selesai pelaksanaan lelang. Pajabat Lelang Kelas II tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan ini, termasuk melakukan mediasi dengan jalan musyawarah, sampai masalah tersebut benar-benar tuntas.

Maksud dari pernyataan di atas, adalah dimana biasanya petugas-petugas (baik *security*, petugas pengawas dan lain-lain) dilapangan atau

digudang tempat barang bergerak itu berada, pada waktu *open house* selalu dipertanyakan oleh pengunjung tentang keadaan barang bergerak tersebut, barangkali mereka memberikan keterangan-keterangan, maka keterangan yang diberikan, secara hukum tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena penjual/pemilik barang tidak memberikan kewenangan kepada petugas tersebut, untuk melayani pertanyaan-pertanyaan pengunjung atau calon pembeli/peserta lelang yang menyangkut obyek lelang. Pengunjung atau calon pembeli/peserta lelang harus melihat, mengamati dan menganalisa sendiri-sendiri tentang keadaan atau kondisi barang bergerak terdaftar tersebut.

2. Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya, apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali, setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas suatu apapun juga.

Di samping tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah disebut di atas, maka Pejabat Lelang tetap bertanggung jawab menjembatani sebagai penengah antara pemenang lelang dengan Penjual (Pemilik barang). Dan berdasarkan klausul-klausul dimaksud, untuk memperjelas dimanakah bentuk tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II, maka untuk itu perlu dilakukan penafsiran yang *acontrario* atau penafsiran terbalik, khusus untuk point 2. Artinya Pejabat Lelang tetap bertanggung jawab memberikan penjelasan atas keterangan yang diberikan secara tertulis

dan resmi, namun apabila ada persoalan terhadap objek lelang yang pernah dilakukan perbuatan hukum dalam bentuk lain sebelum barang lelang ini sampai ketangan Pejabat Lelang Kelas II untuk dilelang, maka itu semua menjadi beban dan tanggung jawab pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dr. H. Khalidin, S.H., M.H (Pejabat Lelang Kelas II Kota Pekanbaru) mengatakan bahwa tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II, hanya sebatas pada kewajiban membacakan risalah lelang dihadapan peserta lelang dan kalau terjadi perselisihan pada saat pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang Kelas II harus menyelesaikan pada hari itu juga sebagai bentuk tanggung jawabnya sebagai pejabat lelang, tetapi kalau terjadi permasalahan pada obyek lelang yang telah dimenangkan dikemudian hari, maka di luar tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II.⁸⁰

Sedangkan urgensi pengaturannya keharusan para pelaku lelang di Indonesia, dimaksudkan agar penjual atau pemilik barang, balai lelang dan Pejabat Lelang Kelas II dapat memahami hak dan kewajiban dalam konteks pelaksanaan lelang yang akan diatur dalam suatu Undang-Undang di Indonesia. Demikian juga apabila terjadi sengketa akan memudahkan penyelesaiannya.

⁸⁰ Wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas II Kota Pekanbaru, Bapak Dr. H. Khalidin, S.H., M.H, pada hari jum'at, tanggal 17 Desember 2021, pukul 10.00 wib.

BAB III
KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG BARANG
BERGERAK TERDAFTAR

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Melalui Lelang

1. Perjanjian Jual Beli Pada Umumnya

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian pada mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang (benda) dan Pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama. Demikian disebutkan di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu spesies dari genus perjanjian tukar-menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam *Burgerlijk Wetboek* istilah "harga" mempunyai arti yang netral tapi dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian tukar-menukar, uang berhadapan dengan uang dan barang berhadapan dengan barang. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang di sini harus diartikan luas baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa pemberian alat pembayaran yang sah. Bukan uang, tapi alat pembayaran yang sah. Apabila prestasi dari pihak yang satu adalah sebuah mobil dan prestasi dari pihak

lainnya adalah sejumlah uang kuno maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan perjanjian tukar-menukar. Karena itu

harus berhati-hati agar perjanjian jual beli tidak kehilangan sifat perjanjian jual belinya apabila para pihak telah menyepakati bahwa pembayarannya tidak terjadi dengan alat pembayaran yang sah melainkan dengan cara lain seperti bank *accept*, penyerahan wesel atas pihak ketiga atau dengan pembukuan kredit guna kepentingan penjual oleh pembeli pada sebuah bank (*accreditief*).

Memang dalam hal-hal itu mungkin tidak dapat dikatakan bahwa ada pembayaran dengan alat pembayaran yang sah, tapi walaupun demikian prestasinya mempunyai akibat sama seperti pembayaran dengan alat pembayaran yang sah. Karena itu dapat disimpulkan bahwa penukaran uang asing dengan uang Republik Indonesia yang sah adalah perjanjian jual beli, sedang penukaran uang Republik Indonesia dengan uang Republik Indonesia (lembaran sepuluh ribu dengan dua lembaran lima ribu) adalah perjanjian tukar-menukar. Suatu perjanjian dimana pihak yang satu harus menyerahkan sesuatu barang tertentu sedang pihak yang lain harus membayar dengan uang dollar, adalah perjanjian tukar-menukar jika itu dilakukan di Indonesia. Perjanjian yang sama itu adalah perjanjian jual beli apabila dilakukan di Amerika.

Momen mengadakan perjanjian jual beli dan momen melaksanakan perjanjian itu bisa saja dalam waktu yang bersamaan. Jadi pembayaran dan penyerahan (*levering*) praktis terjadi pada saat yang sama. Dalam hal yang demikian maka ada yang berpendapat bahwa tidak terjadi jual beli yang bersifat konsensual karena para pihak tidak bermaksud menimbulkan perikatan timbal-balik untuk memberi, karena perikatan itu langsung pada waktu terjadi menjadi terhapus. Akan tetapi di sini sebenarnya hanya ada suatu perjanjian jual beli yang momen-momen

terjadinya dan pelaksanaannya bisa saja dalam waktu yang bersamaan suatu perjanjian jual beli yang diringkus (*samengedrongen*).

Jadi ada perjanjian jual beli konsensuil, dan kedua prestasi tersebut segera dipenuhi dan tidak mengurangi hal itu. Suatu contoh otomatis, seorang pedagang menempatkan sebuah otomatis penjualan rokok di muka tokonya. Dengan demikian ia mengadakan penawaran kepada para pejalan kaki untuk membeli rokok dari tokonya. Apabila seorang membutuhkan rokok dan memasukkan uang logam ke dalam otomatis tersebut maka terjadi perjanjian jual beli. Pada saat itu juga keluarlah satu bungkus rokok dari otomatis dan dengan demikian pedagang itu telah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan barang. Apabila otomatis tersebut rusak dan setelah pembeli memasukkan uang logam ke dalamnya dan tidak ada mengeluarkan barang/benda, maka si pembeli akan masuk ke dalam toko dari si pedagang itu dan menuntut penyerahan sebungkus rokok.

Apabila definisi tentang perjanjian jual beli dari Pasal 1457 BW diperhatikan, maka tampaklah bahwa perjanjian jual beli itu menimbulkan kewajiban-kewajiban pada kedua belah pihak. Pada pihak yang satu kewajiban itu berupa kewajiban untuk menyerahkan barang dan pada yang lainnya untuk membayar harganya. Jadi barangnya dan uangnya mungkin belum diserahkan pada waktu itu, hanya saja baru kewajiban-kewajiban. Belum terjadi penyerahan (*levering*).

Untuk terjadinya jual beli menurut sistem *Burgerlijk Wetboek* tidak diperlukan lain kecuali persesuaian kehendak antara para pihak mengenai barang (*zaak*) dan harga. Dengan kata lain, perjanjian jual beli dan perjanjian pada

umumnya menurut sistem *Burgerlijk Wetboek* adalah konsensual. Dalam sistem tersebut berlaku asas yang dinamakan konsensualitas. Perkataan ini berasal dari perkataan "*consensus*" yang berarti sepakat. Asas konsensualitas bukannya berarti bahwa untuk suatu perjanjian diperlukan kesepakatan. Hal yang demikian itu adalah semestinya. Perjanjian adalah persesuaian kehendak yang berarti bahwa kedua belah pihak saling menyetujui atau sepakat.

1. Para Pihak dalam Perjanjian Jual beli

a. Penjual (pemilik barang)

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang;

b. Pembeli

Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

2. Para Pihak dalam Lelang

Para pihak dalam lelang terdiri dari pihak penjual, dan pihak pembeli. Penjual atau disebut juga pemilik barang yang menyerahkan barang tersebut kepada Balai lelang untuk dijual secara khusus melalui Pejabat lelang.

3. Hak dan Tanggung Jawab Pembeli.

Hak, dan tanggung jawab penjual/pembeli, telah diatur secara limitatif dan dilegitimasi dalam Bab V buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

- a) Pembeli berhak untuk mendapat penjelasan dengan jelas dari penjual tentang keadaan fisik dan legalitas yuridis terhadap barang yang akan dibelinya.
- b) Hak pembeli untuk mendapat penjelasan tentang obyek lelang, berarti kewajiban penjual untuk memberikan penjelasan.
- c) Pembeli berhak menerima barang yang telah dibelinya dan berhak memperoleh kebenaran serta pertanggungjawabannya dari penjual atas barang yang telah dibelinya.
- d) Pembeli berhak membayar biaya penyerahan yang seharusnya dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan barang dipikul oleh pembeli.
- e) Pembeli berhak menerima barang ditempat mana barang itu berada pada waktu penjualan, jika tentang hal itu tidak diadakan persetujuan lain.
- f) Pembeli berhak menerima barang seperti pada waktu penjualan dalam keadaan utuh, dan sejak saat penerimaan barang oleh pembeli, maka segala hasil menjadi kepunyaan pembeli.

4. Hak dan Tanggung Jawab Penjual

- a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan;
- b) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada sipembeli.

Demikian juga didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa:

- a) Penjual berhak menerima uang dari harga penjualan barang, dan bertanggung jawab terhadap keabsahan barang yang dijualnya;
- b) Penjual berkewajiban untuk memberikan penjelasan terhadap barang yang dijualnya kepada pembeli;
- c) Penjual bertanggung jawab atas kebenaran barang yang dijualnya;
- d) Penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan barang ditempat mana barang itu berada;
- e) Penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan kepada pembeli barang dalam keadaan utuh sebagaimana barang tersebut pada saat dijual.

2. Perjanjian Jual Beli Melalui Pejabat Lelang Kelas II

Perjanjian Jual beli yang disebut di atas, dilakukan dengan perantaraaan Pejabat Lelang Kelas II, tentunya harus memenuhi kriteria dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek barang bergerak terdaftar, disamping harus memenuhi persyaratan pada ketentuan umum sebagaimana diatur dalam *Vendu Reglement*, *Vendu Instructie*, Peraturan Menteri Keuangan dan juga harus memenuhi persyaratan khusus sebagaimana diatur dalam:

1. Ketentuan umum lelang dari PT. Balai lelang serasi, tentang informasi lelang (mobil).
 - a. Jenis Lelang: Sukarela
 - b. Proses Lelang: tertulis, terbuka, naik-naik
 - c. Pelaksana Lelang: PT. Balai Lelang Serasi

- d. Pembayaran Seluruh pembayaran (Jaminan/Pelunasan) ditujukan kepada Rekening PT. Balai Lelang Serasi di BCA Cab. Sunter Mall Jakarta No. Rekening: 4281 49 13 12

2. Peraturan lelang

a. Pada saat *open house*

- 1) Peminat Lelang dapat melihat unit yang akan dilelang selama acara *open house*. Pada hari Lelang tidak diperkenankan untuk melihat kondisi unit lagi.
- 2) Peminat lelang hanya diperkenankan memeriksa kondisi fisik dan kelengkapan obyek lelang, dan tidak diperkenankan untuk melakukan bongkar pasang atau sejenisnya yang dapat merusak unit.
- 3) Pengunjung atau peminat lelang dilarang mengambil atau merusak atribut, nomor, tulisan atau tanda-tanda yang menempel pada unit.

b. Kondisi obyek yang dilelang

- 1) Kondisi unit yang dilelang adalah sebagaimana adanya. Oleh karena itu periksa dan telitilah unit yang diminati.
- 2) Peserta wajib meneliti unit yang akan dilelang serta mengetahui kondisi unitnya. Jika terdapat kekurangan atau cacat baik yang terlihat maupun tak terlihat bukan menjadi tanggung jawab/resiko pelaksana lelang.
- 3) Untuk memudahkan para peminat lelang, panitia menyediakan daftar lot yang berisi data unit yang dapat dijadikan panduan dalam memilih.

c. Sebelum mengikuti lelang

- 1) Peminat yang bermaksud mengikuti lelang harus menyetor uang jaminan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)/lot mobil dan melakukan pendaftaran Lelang.
- 2) Uang jaminan disetorkan ke Rekening PT Balai Lelang Serasi yang harus sudah efektif pada saat pendaftaran peserta lelang.
- 3) Peminat dapat mendaftar ke panitia untuk memperoleh Nomor Peserta Lelang (NPL) dengan membawa bukti setoran jaminan asli dan *fotocopy*-nya serta menyerahkan *fotocopy* identitas diri (KTP/SIM).

d. Pada saat mengikuti lelang

- 1) Hanya peserta lelang yang memiliki NPL dan tanda peserta yang diperbolehkan masuk ruangan lelang. Tanda peserta lelang dapat diambil di bagian administrasi saat melakukan registrasi kehadiran pada hari pelaksanaan Lelang.
- 2) Harga penawaran adalah kelipatan Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) di atas harga dasar atau sebagaimana disampaikan oleh Juru Lelang.
- 3) Pemenang Lelang adalah peserta dengan pengajuan harga penawaran tertinggi.
- 4) Peserta Lelang hanya berhak memenangkan unit sebanyak jumlah NPL yang dimiliki. Panitia akan langsung mengambil NPL peserta yang memenangkan unit Lelang pada setiap lot.

5) Peserta yang dinilai mengacaukan jalannya lelang akan didiskualifikasi/dikeluarkan dari arena lelang.

e. Sesudah lelang

- 1) Pemenang Lelang dikenakan biaya administrasi sebesar Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)/unit lelang yang dimenangkannya.
- 2) Pemenang Lelang harus melunasi total harga Lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal pelaksanaan Lelang.
- 3) Pemenang Lelang yang sudah membayar lunas harga Lelang dan efektif di rekening, dapat melakukan serah terima dokumen dan kendaraan dengan menunjukkan bukti transfer asli.
- 4) Pemenang Lelang yang membatalkan diri pada satu atau beberapa unit yang dimenangkan atau tidak melunasi pembayaran sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan di PMK lelang yang berlaku dinyatakan wanprestasi (kemenangannya batal) dan uang jaminan hangus.
- 5) Seluruh peserta wajib mengembalikan NPL yang tidak dimenangkan kepada Panitia seussai lelang.
- 6) Panitia tidak akan melakukan pengembalian uang jaminan peserta yang kalah apabila tidak mengembalikan NPL.
- 7) Pengembalian uang jaminan akan ditransfer ke rekening peserta sebagaimana tercantum dalam form pendaftaran dalam 3 hari kerja Bank.

- 8) Apabila sampai dengan 2 hari kerja setelah batas pelunasan yang telah ditetapkan unit belum juga diambil pemenang, maka akan dikenakan biaya penitipan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per unit per hari keterlambatan, serta segala kerusakan dan atau kehilangan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemenang.

f. Force majeure

Apabila terjadi *force majeure* seperti bencana alam, kerusuhan masa dan tindakan pemerintah dalam bidang moneter, maka segala akibat dan atau kerugian yang timbul menjadi tanggung jawab pemenang.

g. Ketentuan lain-lain

- 1) Biaya yang timbul dalam rangka peralihan hak atau pengambilan/pemindahan kendaraan menjadi tanggung jawab pemenang.
- 2) Objek lelang tidak bisa ditukar sebagian atau keseluruhan dengan objek lain manapun.

3. Persyaratan & tata cara lelang mobil (PT. JBA Indonesia)

a. Syarat mengikuti lelang:

- 1) Calon pembeli yang berminat mengikuti lelang dengan pembayaran secara tunai/transfer Bank terlebih dahulu harus mengisi Formulir Pendaftaran Peserta Lelang dengan melampiri *fotocopy* identitas diri (KTP/SIM). Surat Kuasa dari perusahaan (jika peserta lelang adalah institusi/perusahaan) untuk menghadiri dan mengikuti lelang.
- 2) Setiap Peserta Lelang wajib menyetorkan uang jaminan

3) Kondisi barang yang dilelang adalah sebagaimana adanya. Jika terdapat kekurangan atau cacat baik yang terlihat, maupun yang tidak terlihat menjadi tanggung jawab/resiko pemenang lelang, oleh karena itu pemenang lelang dengan ini melepaskan segala hak untuk menuntut dan/atau meminta ganti kerugian atas hal tersebut.

b. Saat lelang

- 1) Hanya Peserta Lelang/Kuasanya yang sudah menyetorkan uang jaminan dan telah memiliki NIPL disertai 1 (satu) orang pendamping dan para undangan khusus yang diperkenankan memasuki ruang lelang.
- 2) Sebelum lelang dimulai, Pejabat Lelang membacakan Risalah dan Peraturan Lelang.
- 3) Penawaran harga lelang akan dilaksanakan langsung secara lisan oleh pemandu lelang dengan penawaran naik-naik. Harga akan dibuka oleh Pemandu Lelang dan apabila setuju peserta lelang cukup mengangkat NIPL. Demikian seterusnya dan pada akhirnya seorang peserta penawar tertinggi/terakhir akan dinyatakan sebagai pemenang.

c. Sesudah lelang

- 1) Pemenang lelang wajib melunasi harga lelang ditambah dengan biaya administrasi paling lambat 5 (Lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila dalam tenggang waktu tersebut tidak

dilunasi maka pemenang dianggap mengundurkan diri (Wanprestasi) dan total uang jaminan menjadi hangus.

- 2) Bagi peserta yang memenangkan lebih dari 1 (satu) lot maka harus melunasi seluruh lot yang dimenangkan, apabila hanya melunasi beberapa lot yang dimenangkannya akan dianggap tidak sah dan unit mobil tidak dapat diambil. Total uang jaminan akan diakumulasi pada di akhir pelunasan.
- 3) Peserta yang tidak memenangkan lelang dapat mengambil kembali uang jaminan tanpa potongan di *counter* registrasi. Uang jaminan akan dikembalikan dalam bentuk transfer.
- 4) Jangka waktu pengambilan uang jaminan bagi peserta yang kalah lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja sesudah pelaksanaan lelang. Apabila sampai batas waktu yang ditentukan uang jaminan tidak diambil maka uang jaminan dinyatakan hangus.
- 5) Pemenang lelang yang sudah melunasi harga lelang & biaya administrasi dapat mengambil obyek lelang berikut dengan dokumen-dokumen di *counter* PT. JBA Indonesia paling lambat 5 (lima) hari kerja dengan membawa surat serah terima unit dan mencantumkan surat kuasa apabila pengambilan unit diwakilkan oleh orang lain.
- 6) Apabila sampai dengan batas waktu yang ditentukan obyek lelang belum juga diambil maka PT. JBA Indonesia tidak akan

menanggung segala resiko yang timbul dan pembeli akan dikenakan biaya penitipan/keamanan untuk setiap hari keterlambatan.

- 7) Semua biaya yang timbul dalam rangka peralihan hak dari penjual kepada pemenang lelang dan pengambilan obyek lelang menjadi tanggung jawab pemenang lelang.
- 8) Persyaratan khusus di atas sengaja dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli lelang, yang harus dipenuhi atau dijalankan terlebih dahulu sebelum pelaksanaan lelang.

3. Unsur-Unsur Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.⁸¹ Sifat konsensual dari jual beli tersebut dapat dilihat dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁸² Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:⁸³

1. Subyek Jual Beli

⁸¹ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Internusa, Halaman 2.

⁸² *Ibid.*, Halaman 39.

⁸³ Abdulkadir Muhammad, 2000. *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Halaman 34.

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, dewasa, sehat pikiran, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

2. Status Pihak-Pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

3. Peristiwa Jual Beli

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

4. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak

bergerak. Sedangkan harga adalah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

4. Jenis Lelang

Jenis Lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 lelang terdiri dari 4 (empat) jenis yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, Lelang Noneksekusi Sukarela dan Lelang Noneksekusi Sukarela Terjadwal Khusus. Lelang eksekusi adalah *“lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”*.⁸⁴ Lelang noneksekusi wajib adalah *“lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui lelang”*.⁸⁵ Lelang noneksekusi sukarela adalah *“lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela”*.⁸⁶ Lelang noneksekusi sukarela terjadwal khusus yang selanjutnya disebut dengan lelang terjadwal

⁸⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Butir 5.

⁸⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Butir 6.

⁸⁶ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Butir 7.

khusus adalah “*lelang noneksekusi sukarela atas barang bergerak yang waktu pelaksanaannya ditentukan oleh penyelenggara lelang secara tertentu, rutin, dan terencana*”.⁸⁷ Adapun penjelasan dari uraian di atas adalah:

1. Lelang Eksekusi

- a) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Lelang eksekusi PUPN adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/BUPLN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang Negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.⁸⁸ Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN (Badan Urusan Piutang Negara), yaitu hasil lelang dari benda-benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya. Misalnya hasil lelang benda yang menjadi benda jaminan kredit yang macet dari bank pemerintah, dibayarkan oleh BUPN kepada kreditur yang bersangkutan.
- b) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan

⁸⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Butir 8.

⁸⁸ Purnama Tioria Sianturi, 2008. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: PT Mandar Maju, Halaman 57.

hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan. Lelang benda asal sitaan pengadilan negeri, yaitu lelang benda yang bersangkutan dalam perkara perdata, hasil lelangnya diserahkan kepada panitera dan bergantung pada putusan hakim. Hasil lelang itu digunakan untuk memenuhi untuk memenuhi kewajiban-kewajiban debitur kepada si kreditur. Contoh penjualan aset-aset jaminan bank yang telah disita oleh bank, karena pemiliknya tidak dapat mengembalikan kredit yang diterimanya (macet)

- c) Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk Negara, termasuk dalam kaitan itu adalah lelang eksekusi Pasal 45 KUHAP yaitu lelang barang bukti yang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.
- d) Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (Barang tak Bertuan) Lelang barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara. Direktorat Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang

yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya

e) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)⁸⁹

Lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cidera janji. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan didasarkan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang berbunyi:⁹⁰ *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang penjualan tersebut”*.

2. Lelang noneksekusi wajib lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/pemerintah daerah adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai Negara, termasuk dalam pengertian barang milik/dikuasai Negara adalah aset pemerintah pusat/daerah. Peraturan Menteri Keuangan pengertian lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.⁹¹ Seperti contoh barang yang dimiliki Negara

⁸⁹ Adrian Sutedi, 2007. *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 130.

⁹⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6

⁹¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak termasuk kekayaan Negara yang dipisahkan.

3. Lelang noneksekusi sukarela lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan lelang ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/jual beli biasa yang dikenal dimasyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang-barang milik kedutaan/korps diplomatik, lelang barang seni seperti karpet dan lukisan, lelang sukarela yang diadakan oleh Balai Lelang.
 - a. Lelang sukarela BUMN (persero) Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1970 tentang penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai Negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika Persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela. Sampai saat ini di Indonesia penjualan secara lelang

masih terkesan hanya sebagai sarana untuk melaksanakan keputusan dan eksekusi, baik yang berdasarkan peraturan perundang-undangan maupun keputusan instansi/PUPN. Padahal lelang eksekusi dan penjualan barang milik pemerintah tersebut hanya merupakan salah satu jenis lelang dari sekian banyak jenis lelang yang ada. Dari jenis-jenis lelang tersebut, diberikan perhatian yang lebih terhadap jual beli melalui lelang atas barang eksekusi PUPN, eksekusi PN, eksekusi Hak tanggungan yang sering menimbulkan gugatan terhadap pelaksanaan lelang karena adanya karakter.

4. Lelang noneksekusi sukarela terjadwal khusus yang selanjutnya disebut dengan lelang terjadwal khusus adalah lelang noneksekusi sukarela atas barang bergerak yang waktu pelaksanaannya ditentukan oleh penyelenggara lelang secara tertentu, rutin, dan terencana.

Dari cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang, jenis lelang dibedakan atas lelang lisan dan lelang tertulis. Dalam lelang lisan, penawaran harganya dilakukan secara lisan cukup dengan mengucapkan atau dengan menyatakan dengan tutur kata di depan peserta lelang. Sedangkan dalam lelang tertulis penawaran harganya dilakukan secara tertulis.

Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya. Jenis lelang juga dapat dilihat dari aspek objek atau barang atau benda yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan lelang jenis ini dibedakan atas lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak. Benda

yang bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkakas rumah, mebel, perabot rumah tangga, dan lain-lain. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah, tanah perkarangan, dan bangunan apa yang tertancap dalam perkarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain.⁹²

5. Fungsi dan Peran Pejabat Lelang Kelas II

Balai Lelang merupakan suatu badan hukum yang berbentuk perseroan, dan menurut C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil,⁹³ bahwa dalam hukum, perkataan orang atau person berarti pembawa hak, yaitu segala sesuatu yang mempunyai hak dan kewajiban dan disebut subyek hukum yang terdiri atas pertama, manusia (*natuurlijke person*) dan kedua, Badan Hukum (*rechtspersoon*).

Badan-badan atau perkumpulan tersebut dinamakan Badan hukum (*rechtspersoon*), yang berarti orang (*persoon*) yang diciptakan oleh hukum. Adapun yang dimaksud badan hukum adalah misalnya, Negara, propinsi, kabupaten, Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan (*stichting*), wakaf, Gereja, dan lain-lain.⁹⁴ Suatu perkumpulan dapat dimintakan pengesahan sebagai badan hukum dengan cara:

- a) Didirikan dengan akta notaris;
- b) Didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Setempat;
- c) Dimintakan pengesahan Anggaran Dasarnya kepada Menteri Kehakiman;
- d) Diumumkan dalam berita Negara.

⁹² *Ibid.*, Halaman 245-246.

⁹³ C.S.T. Kansil dan Christine S.T.Kansil, 1997. *Pokok-pokok Hukum Perseroan Terbatas tahun 1995*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, Halaman 5.

⁹⁴ *Ibid.*, Halaman 6.

Pendirian Perseroan Terbatas (PT) Balai Lelang merupakan PT khusus sebagaimana ditegaskan PMK Nomor 213/PMK.06/2020, Tentang Balai Lelang dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 butir 43, yang dimaksudkan dengan Balai Lelang adalah “Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang Lelang”.⁹⁵

Menurut Orinton Purba, bahwa suatu Perseroan Terbatas harus memperoleh Keputusan Pengesahan status badan hukum. Perolehan status tersebut, bertepatan dengan tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum perseroan.⁹⁶

Direksi Balai lelang mengajukan permohonan izin operasional Balai Lelang secara tertulis kepada Direktur Jenderal. Permohonan izin operasional sebagaimana yang dimaksud adalah harus dilengkapi dokumen persyaratan:

1. Akta pendirian Balai Lelang, yang dibuat dihadapan notaris dan telah disahkan oleh instansi yang berwenang;
2. Bukti modal disetor paling sedikit Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
3. Rekening Koran atas nama Balai Lelang yang bersangkutan;
4. Proposal Pendirian Balai Lelang memuat antara lain:
 - a. Ruang lingkup kegiatan Balai Lelang;
 - b. Struktur organisasi berikut personil, termasuk tenaga penilai tenaga hukum bekerja sebagai karyawan Balai Lelang yang bersangkutan; dan
 - c. Rencana kegiatan lelang selama 1 (satu) tahun;

⁹⁵ PMK Nomor 13/PMK.06/2020 Pasal 1 Butir 43

⁹⁶ Orinton Purba, 2012. *Petunjuk Praktis bagi RUPS, Komisaris, Direksi Perseroan Terbatas agar terhindar dari jerat hukum*, Penerbit, Raih asa sukses, Jakarta: Penebar Swadaya Grup, Halaman 24.

5. Neraca awal Balai Lelang yang bersangkutan;
6. Sertifikat atau tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling sedikit 2 (dua) tahun serta foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor dengan luas paling kurang 60 m² dan gudang/tempat penyimpanan barang dengan luas paling kurang 100 m²;
7. Fotokopi identitas para pemegang saham dan Direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya;
8. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang, para pemegang saham dan direksi dengan menunjukkan aslinya, khusus untuk pemegang saham berkewarganegaraan asing tunduk pada ketentuan perpajakan yang berlaku;
9. Surat Pernyataan dari para pemegang saham dan direksi Balai Lelang bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kredit macet di bank pemerintah/swasta dan tidak termasuk dalam daftar orang tercela (DOT) dengan format sebagaimana yang ditetapkan dalam lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini;
10. Surat keterangan domisili kantor Balai Lelang dari kelurahan setempat;
11. Surat Izin Tempat Usaha (SITU) atau surat izin/keterangan sejenis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
12. Bukti tersedianya tenaga penilai berupa ijazah/sertifikat penilai dan surat perjanjian kerja, apabila tenaga penilai yang bersangkutan berasal dari luar Balai Lelang;

13. Bukti tersedianya tenaga hukum berupa ijazah Sarjana Hukum dan surat perjanjian kerja, apabila tenaga hukum yang bersangkutan berasal dari luar Balai Lelang;
14. Fotokopi Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) dan fotokopi surat izin bekerja dari instansi berwenang bagi direksi atau pengurus dan komisaris berkewarganegaraan asing.

Pendirian Perseroan Terbatas harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dengan memenuhi seluruh persyaratannya, dimulai dengan pengecekan nama Perseroan, pemesanan nama, pengesahan badan hukum dan Pengumuman dalam tambahan berita Negara Republik Indonesia. Menurut Adib Bahari, berkenaan dengan permohonan pengesahan badan hukum perseroan, ditegaskan bahwa permohonan tersebut merupakan wewenang pendiri bersama sama yang dapat dilaksanakan sendiri atau dikuasakan kepada notaris.⁹⁷

Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 45/2013, yang menyebutkan bahwa dalam melakukan kegiatan usahanya, Balai Lelang berkewajiban:⁹⁸

- a. Membayar imbalan Jasa Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan;
- b. Menyerahkan bukti pembayaran jaminan penawaran lelang dari peserta lelang dan salinan rekening koran Balai Lelang yang mencantumkan data penyetoran jaminan penawaran lelang sesuai dengan ketentuan kepada pejabat lelang yang melaksanakan lelang;

⁹⁷ Adib Bahari, 2013. *Panduan mendirikan Perseroan Terbatas*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, Halaman 19.

⁹⁸ Direktorat lelang DJKN-Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2013. *Kumpulan Peraturan Tentang Lelang Tahun 2013*, Jakarta, Halaman 139.

- c. Mengembalikan jaminan penawaran lelang tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli;
- d. Menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli;
- e. Menyetorkan jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi pada yang berhak sesuai perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II;
- f. Menyetorkan jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang atau 1 (satu) hari kerja setelah hasil klaim garansi bank diterima oleh Balai Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas I;
- g. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kwitansi, bukti setor/transfer, salinan rekening koran Balai Lelang yang mencantumkan data pelunasan harga lelang, bukti setor bea lelang, PPh Final atas pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, kepada Pejabat Lelang pada saat meminta salinan Risalah Lelang;
- h. Menyerahkan kutipan risalah lelang dan kuitansi pembayaran lelang kepada pembeli setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
- i. Menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan obyek lelang kepada pembeli setelah kewajiban pembeli dipenuhi;

- j. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima; dan
- k. Menyelenggarakan administrasi perkantoran dan pelaporan.

Balai Lelang dapat melakukan kegiatan usaha lelang di tempat lelang berikat dan bertindak sebagai penyelenggara tempat lelang berikat sekaligus pengusaha tempat lelang berikat. Untuk dapat melakukan kegiatan usaha lelang, balai lelang harus mengajukan permohonan surat izin usaha lelang di tempat lelang berikat secara tertulis kepada Direktur Jenderal Lelang dilengkapi dengan dokumen persyaratan:

- a. Surat keputusan izin operasional Balai Lelang;
- b. Bukti telah terdaftar di Bea Cukai sebagai pengusaha yang memiliki Nomor Induk Kependudukan (NIK);
- c. Dokumen kepemilikan atau penguasaan Tempat Lelang paling singkat 3 (tiga) tahun yang dilengkapi dengan rencana denah yang menggambarkan tempat penimbunan barang yang akan dilelang dan tempat lelang; dan
- d. Fotokopi kartu identitas para pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya.

Dalam hal berdasarkan hasil kajian dan hasil peninjauan lapangan terhadap fasilitas yang dimiliki/dikuasai Balai Lelang telah sesuai dengan gambaran perencanaan denah tempat penimbunan barang yang akan dilelang dan tempat lelang, Direktur Jenderal memberikan persetujuan atas surat izin usaha lelang di Tempat Lelang Berikat.

B. Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang

Pengertian kepastian hukum (*legal certainty* atau *certain in law*), antara lain ditemukan dalam istilah "*certain*" yang di dalamnya juga merumuskan pengertian kepastian dalam hukum (*certain in law*).⁹⁹ Dalam pengertian kepastian (*certain*) di atas, tercakup juga pengertian kepastian dalam hukum (*certain in law*). Kepastian hukum merupakan salah satu asas essential dalam negara hukum.

Budiono Kusumohamidjojo berpendapat bahwa kepastian hukum nyaris merupakan syarat mudak bagi suatu negara hukum modern dan demokratis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum mengandung arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum.¹⁰⁰ Konsistensi tersebut diperlukan sebagai acuan atau patokan bagi perilaku manusia sehari-hari dalam berhubungan dengan manusia lainnya. Fungsi kepastian hukum tersebut, antara lain untuk memberikan patokan bagi perilaku yang tertib, damai, dan adil.¹⁰¹

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum di samping kemanfaatan/kegunaan dan keadilan. Bagi penganut Aliran Positivisme Hukum (*Legal Positivism*), hukum tidak lain bertujuan untuk mencapai kepastian hukum. Dalam sejarah filsafat hukum, dikenal ajaran Legisme yang pandangannya sangat positivistik atau legalistik. Paham Legisme memandang undang-undang sebagai satu-satunya sumber hukum, di luar undang-undang, tidak ada hukum. Paham ini muncul pada abad pertengahan sejalan dengan munculnya

⁹⁹ Darwin Ginting, 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghalia Indonesia, Halaman 187-192.

¹⁰⁰ Budiono Kusumohamidjojo, 1999. *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*, Jakarta: Grasindo, Halaman 150.

¹⁰¹ Sudikno Mertokusumo, 2003. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Cet. Pertama, Yogyakarta: Liberty, Halaman 167.

gerakan kodifikasi hukum Eropa yang pada dasarnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dr. H. Khalidin, S.H., M.H (Pejabat Lelang Kelas II Kota Pekanbaru) mengatakan bahwa kepastian hukum untuk pemenang lelang ada pada risalah lelang yang dikeluarkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang. Risalah Lelang merupakan akte otentik yang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sesuai dengan Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 berbunyi: *“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”*.¹⁰²

Peraturan pelaksana lelang saat ini telah memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terkait di dalamnya. Pihak kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pihak debitor mendapatkan perlindungan hukum melalui jalur pengadilan apabila merasa ada kesalahan prosedur dalam pelelangan atas barang tersebut. Pihak pemenang lelang mendapatkan perlindungan hukum dari risalah lelang yang merupakan akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. KPKNL sebagai penyelenggara pelelangan melalui Pejabat Lelang mendapat perlindungan

¹⁰² Wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas II Kota Pekanbaru, Bapak Dr. H. Khalidin, S.H., M.H, pada hari jum'at, tanggal 17 Desember 2021, pukul 10.00 wib.

hukum selama mengikuti petunjuk teknis pelaksanaan lelang dan prosedur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB IV

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI BARANG BERGERAK
TERDAFTAR MELALUI PEJABAT LELANG KELAS II DAN
DIHUBUNGKAN DENGAN HAK-HAK PEMBELI**

A. Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Barang Bergerak Terdaftar Melalui Pejabat Lelang Kelas II Dihubungkan Dengan Hak Pembeli

Istilah perlindungan hukum muncul, karena adanya pelanggaran Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku khusus untuk perbuatan jual beli lelang, dengan demikian maka dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”.¹⁰³ Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.¹⁰⁴

Perbuatan melanggar hukum atau melawan hukum diberikan perlindungan, karena hukum mengakui hak-hak tertentu bagi pembeli lelang. Hukum mengakui hak-hak tertentu baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan, dan akan melindunginya dengan memaksa pihak

¹⁰³ Abdul Kadir Muhammad, 2006. *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni, Halaman 199.

¹⁰⁴ Moelyoto, 2009. *Bunga Rampai Pemikiran Hukum di Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, Halaman 230.

yang melanggar hak itu supaya membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya.¹⁰⁵

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran hukum terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karena melanggar hak-hak subyek hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum.¹⁰⁶

Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pembeli barang bergerak terdaftar yang dimaksudkan disini ialah orang perseorangan dan bukan badan hukum, oleh karena itu harapan pembeli dapat memperoleh keuntungan berupa materi, keadilan, perlindungan dan kepastian hukum. Keuntungan pembeli dalam penjualan secara lelang, antara lain adil, sebab seluruh peserta lelang mempunyai hak dan kewajiban yang sama, pejabat lelang dalam memimpin lelang harus independen, objektif, transparan serta dapat memberikan perlindungan hukum dalam pelaksanaan lelang, karena disaksikan oleh semua peserta lelang, dan pembentukan harga yang lebih kompetitif, maksudnya adalah seluruh peserta lelang diberikan kebebasan untuk mengajukan penawaran harga sesuai dengan penilaiannya terhadap objek lelang, asal saja

¹⁰⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, Halaman 199.

¹⁰⁶ Sudikno Mertokusumo, 1996. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, Halaman 140.

penawaran dilakukan minimal sesuai harga limit yang telah ditentukan sebelumnya oleh penjual.

Pembahasan tentang perlindungan hukum, dititik beratkan pada pembeli barang bergerak terdaftar melalui Pejabat Lelang Kelas II, hal ini disebabkan karena pembeli lelang yang telah memenangkan lelang barang bergerak terdaftar tersebut, kurang mendapat perlindungan hukum, sehingga sewaktu-waktu dapat saja kehilangan pendapatannya yang diharapkan dari jual beli barang bergerak berupa mobil, kenyataan ini menunjukkan ketidak seimbangan kedudukan para pihak yaitu, pihak penjual dan pihak pembeli dalam suatu lelang barang bergerak. Sehingga perlu dipertanyakan Jaminan perlindungan hukumnya.

Keseimbangan antara perlindungan hukum bagi pihak pembeli lelang dengan perlindungan hukum bagi pihak penjual lelang, disatu sisi perlindungan hukum kepada pembeli lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 28 D amandemen kedua Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan beberapa peraturan khusus antara lain *Vendu Reglement*, *Vendu Instructie*, Peraturan-Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, sudah mencerminkan asas kepastian hukum, tetapi lebih spesifik hanya diatur dalam beberapa norma atau kaedah Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tetapi idealnya harus diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan khusus, yaitu Undang-Undang Lelang. Dan di sisi lain perlindungan hukum bagi penjual lelang sudah diatur dalam beberapa Peraturan Perundang-Undangan.

Meskipun Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya yang mengatur tentang jual beli, peraturan lelang *Vendu*

Reglement, Vendu Instructie, juga klausul risalah lelang sebagai dasar hukum dalam pelaksanaan lelang telah mencerminkan asas kepastian hukum bagi pembeli lelang, namun jaminan perlindungan hukum tersebut merupakan hak bagi setiap warga negara dan telah diatur dalam Pasal 28 D (1) Undang-Undang Dasar 1945, Amandemen ke II tanggal 18 Agustus 2000 yang menyebutkan: “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum*”.

Perlindungan hukum disini, sebenarnya sudah ada dalam perangkat hukumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “*setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut*”. Perbuatan melawan hukum diartikan secara luas sebagai berbuat tidak berbuat yang memperkosa hak orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan dalam masyarakat terhadap diri atau benda orang lain. Istilah perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yaitu peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun.

Lebih tegas lagi dinyatakan dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “*Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroonoannya*”.

Berdasarkan Pasal 582 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menetapkan bahwa *“Pada dasarnya pemilik yang melancarkan revindikasi, tidak perlu memberikan ganti rugi kepada orang yang memegang benda itu, sekalipun pemegang telah memperolehnya dengan iktikad baik”*. Adapun maksud dari pasal tersebut adalah barang siapa menuntut kembalinya sesuatu kebendaan yang telah dicuri atau dihilangkan, tak diwajibkan memberi pergantian kepada sipemegangnya, untuk uang yang telah dibayarkannya guna membelinya. Kecuali kebendaan itu dibelinya di pasar tahunan atau pasar lainnya di lelangan umum, atau seorang pedagang yang terkenal sebagai seorang yang biasanya memperdagangkan barang-barang sejenis itu.

Demikian juga beberapa norma atau kaedah dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan Perlindungan dan kepastian hukum antara lain sebagai berikut:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982.
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201/K/PDT/1991, tanggal 30 Januari 1996.
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821/K/Sip/1974, tanggal 28 Agustus 1976.
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323/K/Sip/1991.

Namun objek pembahasan terhadap barang-barang yang dilelang ini, legalitasnya tidak terjamin, karena nomor mesin mobil yang dilelang tidak sesuai

seluruhnya dengan aspek dalam Buku Pemilik Kendaraan Bermotor, dan juga mobil dalam proses hukum di kepolisian seharusnya tidak dilelang, karena dapat merugikan pembeli lelang, meskipun didalam daftar lot. Sudah di buat catatan khusus tentang keadaan obyek lelang, sehingga pelelangan mobil dengan apa adanya, tidak dapat dikecualikan dalam penjualan lelang semacam ini. Sehingga menimbulkan permasalahan hukum.

Permasalahan hukum di Indonesia terjadi karena beberapa hal, baik dari sistem peradilan, perangkat hukum, inkonsistensi penegak hukum, intervensi kekuasaan, maupun perlindungan hukum.¹⁰⁷ Berdsarkan hasil wawancara dengan Dr. H. Khalidin S.H., M.H (Pejabat Lelang Kelas II Kota Pekanbaru) bahwa perlindungan hukum kepada pembeli lelang baru dapat dipenuhi atau diberikan dan dapat dipertanggungjawabkan, apabila pembeli lelang telah memenuhi kewajibannya antara lain:

1. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang sesuai pengumuman lelang dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang disahkan sebagai pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan kewajiban pembayaran lelang;
 - b. Uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun;
 - c. Uang jaminan penawaran lelang akan disetorkan kepada yang berhak sesuai kesepakatan antara balai lelang dengan pemilik barang, jika

¹⁰⁷ Dini Dewi Heniarti, 2013. *Ironi Hukum yang tak bisa dibeli & Militer yang disegani*, Bandung: Arsad Press, Halaman 26.

peserta lelang yang disahkan sebagai pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan.

2. Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, walaupun dalam penawarannya itu ia bertidak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum.
3. Pembeli tidak diperkenankan mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila penawar atau pembeli melanggar ketentuan ini, maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.
4. Peserta lelang atau kuasanya yang sah harus hadir pada waktu pelaksanaan lelang.
5. Barang yang terjual pada lelang menjadi hak dan tanggungan pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut.¹⁰⁸

Sebelum barang bergerak terdaftar dilakukan pelelangan, maka sesuai Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013, Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yaitu:

1. Permohonan Lelang Non Eksekusi Sukarela, harus diajukan secara tertulis oleh penjual/pemilik barang kepada Pemimpin Balai Lelang dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

¹⁰⁸ Wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas II Kota Pekanbaru Bapak Dr. H. Khalidin, S.H., M.H, pada hari jum'at, tanggal 17 Desember 2021, pukul 10.00 wib.

2. Permohonan untuk lelang yang diajukan melalui balai lelang, maka akan diteruskan kepada Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subyek dan obyek lelang.
3. Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang.
4. Kelengkapan dokumen syarat yang tidak bisa ditawar-tawar, sebab apabila untuk barang bergerak maka dokumen yang sangat prinsipil adalah Buku Pemilik Kendaraan Bermotor.

Dalam hal Penjual/Pemilik Barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual/Pemilik Barang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

- a. Penetapan waktu dan tempat lelang;
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II sebelum pelaksanaan lelang; dan

Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual/Pemilik Barang, misalnya mengenai nilai limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya. Dalam hal permohonan lelang diajukan kepada balai lelang, pemimpin balai lelang meneruskan permohonan lelang kepada

pejabat lelang kelas II dengan surat pengantar untuk meminta penetapan jadwal pelaksanaan lelang.

Pejabat lelang kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang, dan pejabat lelang wajib menolak permohonan lelang yang bukan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Dalam hal penjual/pemilik barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, pejabat lelang kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada penjual/pemilik barang, tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

- a. Penetapan waktu dan tempat lelang
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada pejabat lelang kelas II sebelum pelaksanaan lelang.
- c. Hal-hal lain, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk jenis lelang barang bergerak terdaftar terdiri dari:

1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau perjanjian/Surat Kuasa Penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual;
2. Daftar barang yang akan dilelang;

3. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang berupa:
 - a. Data yang diperlukan untuk pengisian Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) sekurang-kurangnya meliputi kode satker Pemohon Lelang, kode Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Kode Mata Anggaran Penerimaan (MAP), apabila hasil bersih lelang sesuai ketentuan harus disetorkan langsung ke Kas Negara oleh Bendahara Penerimaan; atau
 - b. Nomor rekening pemohon lelang, apabila hasil bersih harus disetorkan ke pemohon lelang.
4. Syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, antara lain:
 - a. Jangka waktu bagi peserta Lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b. Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli; dan/atau
 - c. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang

Dokumen persyaratan lelang noneksekusi sukarela yang bersifat khusus adalah sebagai berikut:

1. Surat pernyataan dari pemilik barang bahwa barang tidak dalam sengketa;
2. Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan hak atas barang bergerak terdaftar;

Dalam kaitan ini maka hukum tetap melindungi hak-hak seorang pembeli lelang, apabila pemenang/pembeli lelang telah memenuhi kewajibannya, dan baru

kemudian dapat meminta atau menuntut pemenuhan hak-haknya sebagai pembeli lelang, dapat dipenuhi oleh penjual.

Apabila barang yang dibeli ternyata mengandung cacat tersembunyi maka pembeli pertama-tama dapat menuntut pengembalian uangnya yang telah dibayarkan kepada penjual dengan mengembalikan barangnya yang telah dibeli tapi ternyata mengandung cacat. Tuntutan ini dinamakan *actio redhibitoria*. Apabila penjual mengetahui bahwa ada cacat tersembunyi, maka selain di atas ia dapat juga dituntut untuk memberi ganti kerugian (Pasal 1507, 1508, dan 1509 KUHPerdara). ketentuan tersebut di atas yang hanya berlaku untuk jual beli biasa (pada umumnya) dan tidak berlaku terhadap jual beli yang dilakukan secara khusus (lelang).

Inilah salah satu keistimewaan jual beli dengan cara lelang, dan merupakan suatu harapan bagi banyak orang untuk dapat membeli barang bergerak terdaftar secara lelang, sedangkan tujuannya dari seorang pedagang membeli mobil secara lelang agar dapat memperoleh keuntungan sebanyak mungkin, dan tujuan dari pembeli lelang perseorangan sebagai konsumen adalah untuk mendapatkan barang yang dibelinya dari lelang umum mobilnya dalam keadaan baik dan layak untuk dipakainya, oleh sebab itu maka pembeli lelang adalah orang-orang yang jujur untuk mendapatkan barang-barang dengan cara lelang, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Setelah dibayar lunas oleh pembeli/pemenang lelang kepada Penjual/pemilik barang, maka barang tersebut harus diserahkan dalam keadaan sebagaimana kondisinya pada waktu lelang dimenangkan, dan di tempat mana

barang itu berada pada saat dilelang. Kemudian yang dimaksud dengan pengertian dari penyerahan barang bergerak terdaftar tersebut dari penjual/pemilik barang kepada pembeli/pemenang lelang ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik sipembeli.

Peserta lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang ini, setelah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang sesuai pengumuman lelang dengan ketentuan apabila pembeli lelang telah memenuhi kewajibannya.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli pada jual beli khusus melalui lelang, dan kepada pembeli pada jual beli biasa (umum), Peneliti konsentrasi pada barang bergerak saja. Peran Pejabat Lelang Kelas II sangatlah penting dalam melelang barang bergerak terdaftar, oleh karena pejabat lelang harus menerangkan kepastian hukum secara formil maupun materil. Sebab kepemilikan barang bergerak sulit dibuktikan, namun pejabat lelang tetap berorientasi pada kredibilitas penjual, sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 1977 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "*Pada dasarnya pemilik benda yang hilang atau dicuri, dalam waktu 3 tahun berhak menuntut kembali benda miliknya dari tangan siapapun ia ketemukan bendanya*". Adapun maksud dari pasal tersebut adalah barang siapa menguasai barang bergerak yang tidak berupa bunga atau piutang yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dianggap sebagai pemilik sepenuhnya.

Salah satu klausula yang sangat krusial disebutkan dalam risalah lelang adalah selaku pemilik objek lelang menyatakan bahwa sampai saat ini kami menjamin dan membebaskan Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II terhadap

segala gugatan perdata dan tuntutan pidana, apabila timbul dikemudian hari dan menjamin bahwa tidak dalam sengketa. Apabila terdapat sengketa dikemudian hari terkait objek lelang tersebut, sepenuhnya merupakan tanggung jawab Pemilik Objek Lelang.

Hal ini merupakan satu bentuk jaminan dan perlindungan hukum kepada pembelikarena secara tegas dinyatakan oleh pemilik barang yang akan dilelang, pemilik bertanggung jawab apabila dikemudian hari ada gugatan perdata dan tuntutan pidana, dan sekarang menjamin bahwa obyek lelang tidak dalam sengketa.

Bahwa keabsahan kepemilikan barang bergerak terdaftar oleh penjual (Lembaga pembiayaan atau *finance* (pemilik mobil)) tidak lagi diragukan, oleh karena jual beli barang bergerak terdaftar melalui *finance* (pemilik mobil) adalah dinamakan sewa beli atau beli sewa, beli sewa merupakan gabungan dari 2 (dua) macam konstruksi hukum, yaitu konstruksi hukum sewa-menyewa dan jual beli.

Apabila barang yang dijadikan objek beli sewa tidak mampu dibayar oleh pembeli sewa sesuai dengan kesepakatan, maka barang itu dapat ditarik oleh si penjual sewa atau kuasanya. Akan tetapi, apabila barang itu angsurannya telah lunas, maka barang itu menjadi objek jual beli. Maka dari itu para pihak dapat mengurus balik nama objek beli sewa tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Pembeli barang bergerak melalui Lelang, tetap dianggap beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang, meskipun barang bergerak tersebut ternyata barang illegal, dan permasalahan ini

ditegaskan dalam norma atau kaedah Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang menyebutkan bahwa:

- a. “Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan Perlindungan hukum”.¹⁰⁹
- b. Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (*proforma*) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan iktikad baik”.¹¹⁰
- c. Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang.¹¹¹
- d. Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli/pemenang lelang yang bertitikad baik tersebut, wajib diberikan perlindungan hukum.¹¹²

Menurut peneliti secara filosofi dan hakekatnya semua pembeli lelang adalah harus dianggap beritikad baik, karena telah memenuhi dan mengikuti prosedur, mekanisme yang telah diatur oleh norma atau kaedah dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Kecuali orang-orang tertentu yang menjadi pembeli lelang yang beritikad buruk, dan harus dibuktikan adanya itikad buruk tersebut, demikian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁰⁹ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982.

¹¹⁰ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/PDT/1991, tanggal 30 Januari 1996.

¹¹¹ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821 K/Sip/1974, tanggal 28 Agustus 1976.

¹¹² Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323/K/Sip/1991.

Dalam pelaksanaan lelang barang-barang bergerak ini dilakukan oleh kantor lelang negara yang diberikan kewenangannya untuk dijalankan oleh Pejabat Umum yaitu Pejabat Lelang Kelas II, dan merupakan pejabat yang diangkat oleh pemerintah mewakili negara, dan dalam hal ini Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Keuangan Negara, guna melaksanakan kewenangannya yang diberikan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Hanya norma atau kaedah dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia saja, yang mengatur perlindungan hukum bagi pembeli lelang, meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan secara spesifik *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* tidak mengatur tentang perlindungan hukum kepada pembeli lelang. Tetapi secara umum UUD 1945 pada Pasal 28 D mengaturnya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai ketentuan umum yang mengatur jual beli tidak mencerminkan asas kepastian bagi pembeli lelang.

Penjelasan di atas telah memberi bukti yang cukup bahwa adanya jaminan kepastian hukum, meskipun harus bersusah payah menempuh upaya hukum lainnya dan banyak mengeluarkan biaya. Ironisnya secara faktual seakan-akan perlindungan hukum lebih melindungi pemilik barang, sehingga adanya anggapan ketidakpastian hukum pada pembeli ini, hal tersebut tercermin dari salah satu klausula Risalah Lelang yang menyatakan bahwa barang-barang yang dilelang berupa apa adanya (*As Is*).

Menurut peneliti penjualan atau lelang barang-barang bergerak terdaftar secara apa adanya (*As Is*) lebih dititik beratkan pada cacat tersembunyi (cacat

fisik), ini adalah suatu bentuk pengecualian yang dibenarkan dalam jual beli lelang, namun apabila cacat secara yuridis, maka pemilik barang terdaftar dan Pejabat Lelang Kelas II harus bertanggung jawab untuk menanggung ganti kerugian sesuai Pasal 1365, 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan tidak adanya pengaturan secara limitatif dalam suatu Undang-Undang, tentang jaminan kepastian hukum kepada pembeli/pemenang lelang barang bergerak terdaftar, meskipun dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan beberapa norma atau kaedah yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang pembeli yang beritikad baik, telah menyahuti kekosongan hukum guna memberikan jaminan kepastian hukum kepada pembeli lelang barang bergerak terdaftar.

B. Tanggung Jawab Penjual Kepada Pembeli Barang Bergerak Terdaftar Yang Tidak Memperoleh Hak-Hak Pada Umumnya Sebagai Pembeli

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.

- 1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a. Keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang;
 - b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. Keabsahan syarat lelang tambahan;
 - d. Keabsahan pengumuman lelang;
 - e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;

- f. Kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data dan fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
 - g. Kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh penjual kepada pihak terkait;
 - h. Kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang;
 - i. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
 - j. Penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada pembeli, kecuali objek lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
 - k. Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual;
 - l. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/*dwangsom*, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai huruf h.
- 2) Dalam hal objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud, penjual harus menguasai fisik objek lelang.
- 3) Penjual harus memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- 4) Dikecualikan dari ketentuan kepemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) sebagaimana dimaksud pada ayat 3 untuk penjual yang merupakan orang perorangan pada lelang terjadwal khusus yang diselenggarakan oleh Balai Lelang.

- 5) Penjual dapat meminta bantuan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pasca lelang.¹¹³

Dalam jual beli biasa, maka apabila pembeli membatalkan pembelian, penjual wajib mengembalikan harga, jika itu telah diterima olehnya dan juga biaya yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan sejauh pembeli telah membayarnya menurut persetujuan.¹¹⁴ Pada hakekatnya pemilik barang bergerak terdaftar yang dilelang melalui pejabat lelang dapat dibebani tanggung jawabnya kepada penjual, penegasan manasesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada jual beli melalui lelang, maka penjual tidak bertanggung jawab tentang adanya cacat tersembunyi, penegasan itu dituangkan dalam Risalah Lelang, sebagai berikut: *“Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya, apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali, setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas suatu apapun juga.”*

Tetapi dalam jual beli biasa, maka tidak dibenarkan adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual, walaupun cacat tersembunyi itu terjadi merupakan tanggung jawab dari penjual, karena penjual harus menjamin tidak adanya cacat tersembunyi tersebut. Menurut Hartono Soerjopratiknjo penjual harus juga menjamin tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual. Cacat itu harus menjadikan barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuannya,

¹¹³ Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, tentang petunjuk pelaksanaan lelang

¹¹⁴ Pasal 1488 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

atau mengurangi penggunaannya sedemikian rupa, sehingga seandainya pembeli mengetahui adanya cacat itu ia tidak akan membelinya, atau setidaknya tidak akan bersedia membayar harga yang telah disepakati, apakah penjual mengetahui adanya cacat itu adalah tidak penting. Tapi mungkin saja para pihak telah memperjanjikan bahwa penjual tidak menanggung cacat yang tidak diketahui sendiri oleh penjual.

Untuk dapat menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka cacat itu harus menjadikan barang itu tidak dapat digunakan atau mengurangi kemungkinan penggunaannya. “Penggunaan” diartikan sempit dalam arti materialistis. Jadi kesalahan dalam materi, pecah, sobek, patah, rusak, juga kayu yang jelek, besi yang jelek dapat merupakan cacat tersembunyi apabila itu mempengaruhi penggunaan, misalnya pisaunya ternyata dari besi lunak dan bukan dari baja. Juga pada benda tidak bergerak dapat ada cacat, kakusnya jika pada musim hujan meluap. pada benda tidak berwujud: obligasi tidak ada kuponnya.¹¹⁵

Kewajiban-kewajiban penjual harus dilakukan, guna penjual dapat menuntut pemenuhan hak-haknya, sebagai berikut:

1. Penjual wajib menyatakan dengan jelas, penjual secara tegas menyatakan sebagaimana diperintahkan oleh Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang, dan hal tersebut merupakan kewajiban Pejabat Lelang Kelas II untuk membacakan Risalah Lelang sebelum dimulainya pelaksanaan lelang dihadapan seluruh peserta lelang, juga merupakan suatu bentuk pernyataan kehendak oleh pemilik obyek lelang.

¹¹⁵ Hartono Soerjopratiknjo, *Op.cit.*, Halaman 22.

2. Penjual mempunyai kewajiban utama untuk menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pembeli tidak diperkenankan mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila penawar atau pembeli melanggar ketentuan ini, maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.
3. Penyerahan ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik sipembeli.¹¹⁶
4. Biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli, kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.¹¹⁷
5. Penyerahan harus dilakukan ditempat barang yang dijual itu berada pada waktu penjualan, jika tentang hal itu tidak diadakan persetujuan lain.¹¹⁸ Faktanya menunjukkan bahwa penyerahan barang bergerak terdaftar, tetap dilakukan di tempat barang tersebut berada, jadi bukan ditempat lelang dilaksanakan. Sungguhpun barang tersebut dibawa ke tempat pelaksanaan lelang, dan kesepakatan ini telah cukup lama berlangsung dan tidak satupun pembeli/pemenang lelang keberatan dalam pelaksanaan penyerahan ini.
6. Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.¹¹⁹

¹¹⁶ Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹¹⁷ Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹¹⁸ Pasal 1477 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹¹⁹ Pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

7. Barang yang bersangkutan harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan. Sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi kepunyaan pembeli.¹²⁰
8. Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi pelengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat bukti milik jika ada.¹²¹ Barang bergerak terdaftar tentunya memiliki dokumen data antara lain, Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) dan Buku Pemilik Kendaraan Bermotor, secara umum barang-barang bergerak terdaftar hampir 90% (sembilan puluh persen) tidak memiliki STNK, tetapi Buku Pemilik Kendaraan Bermotor pasti dimiliki, karena kekuatan hukum dan keabsahan suatu barang bergerak (mobil) hanyalah pada Buku Pemilik Kendaraan Bermotor. Oleh karena itu apabila barang bergerak terdaftar tidak memiliki Buku Pemilik Kendaraan Bermotor, maka Pejabat lelang pasti menolak untuk melakukan lelang, kecuali alat berat seperti *escavator*, *logging*, mesin penggiling aspal, besi-besi tua, terhadap barang-barang yang disebut terakhir ini hanya dibutuhkan dokumen dan memiliki bukti (faktur) kepemilikan.
9. Penjual wajib menyerahkan barang yang dijual dalam keadaan utuh, sebagaimana dinyatakan dalam persetujuan.¹²²

Dari uraian tersebut di atas, maka Penjual/Pemilik barang oleh Peraturan Perundang-Undangan dapat dibebani tanggung jawab, dan pembeli dapat menuntut ganti kerugian kepada penjual/pemilik barang, karena tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang.

¹²⁰ Pasal 1481 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹²¹ Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹²² Pasal 1483 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Oleh karena itu penjual/pemilik barang telah memenuhi ketentuan Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum perdata: *“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya”*. Maka penjual berkewajiban bertanggung jawab untuk menyelesaikan dan mengganti seluruh biaya yang sudah dikeluarkan oleh pembeli lelang. ini adalah sebagai bentuk perlindungan hukum kepada pembeli lelang. Sebagai Negara hukum, Indonesia mengatur penjual bertanggung jawab terhadap barang miliknya yang akan dilelang guna memberikan jaminan kepastian hukum kepada pembeli, oleh karena itu Pejabat lelang pun tidak diberikan kewenangan untuk melelang barang-barang yang legalitasnya tidak sah, sebagaimana objek penelitian tersebut di atas.

C. Upaya Hukum Bagi Seorang Pemenang Lelang Yang Tidak Mendapatkan Haknya

Pada prinsipnya lelang dapat digolongkan sebagai salah satu cara bagi transaksi penjualan dengan melakukan penawaran untuk mencari harga tertinggi. Jika dilihat definisi dari lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, dinyatakan 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”*. Tidak jauh berbeda dengan definisi sebelumnya, Purnama T. Sianturi memberikan kesimpulan terkait lelang yang tidak lain adalah *“kegiatan menjual sesuatu dan memiliki sifat terbuka bagi semua lapisan masyarakat, diawali dengan mencari pembeli/peminat yang akan diumumkan*

sebelumnya lewat pemberitahuan resmi untuk mencari harga tertinggi dan diakhiri dengan pengikatan secara hukum didepan pejabat lelang”.¹²³

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan jika pembeli yang mempunyai itikad baik wajib mendapatkan perlindungan secara hukum. Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak yang membeli barang lelang dengan beritikad baik, pengaturannya dapat dilihat pada Peraturan Menteri Keuangan terbaru dengan menerapkan prinsip bahwa lelang merupakan:

1. Berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan, baik waktu maupun tempat penjualan dapat dilakukan;
2. Diawali dengan mengumumkannya kepada peminta/peserta lelang di depan khalayak umum;
3. Antar peserta dalam lelang saling bersaing/kompetitif untuk melakukan penawaran harga, baik secara lisan maupun tertulis;
4. Peserta lelang akan dinyatakan sebagai pemenang dengan persyaratan bahwa peserta tersebut mengajukan penawaran tertinggi di lelang tersebut.

Jika dilihat dari sudut pandang perdata, hubungan hukum antara pembeli maupun penjual barang lelang merupakan suatu perikatan hukum (*verintenis*). Perikatan hukum adalah hubungan yang didasarkan pada hukum yang tercipta dari dua orang atau lebih yang dimana ada yang memiliki kewajiban dan yang lainnya mempunyai hak atas sesuatu (Pasal 1313 jo. 1234 BW).¹²⁴ Berhak atas sesuatu yang dimaksudkan disini adalah pembeli dari barang lelang berhak mendapatkan

¹²³ Purnama T. Sianturi, 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cet.2, Bandung: Mandar Maju, Halaman 54.

¹²⁴ Asvatham, Ni Komang Hyang Permata Danu dan Sagung Putri M.E Purwani, (2020). *Pertanggungjawaban Perdata Tenaga Medis Apabila Melakukan Malpraktik Medis*. Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana 8, No. 4, Halaman 3.

barang yang telah dibelinya dari lembaga lelang dan kewajiban sesuatu yang dimaksudkan adalah ketika penjual dari barang lelang menyerahkan hak kepemilikan barang kepada pihak pemenang lelang yang telah ditetapkan sesuai aturan hukum yang berlaku sebagai pemilik baru yang sah.

Hubungan dalam hukum merupakan korelasi/kaitan antar subyek dalam hukum dimana sama-sama mempunyai kewajiban dan juga hak atau bisa kita sebut dengan relevansi hukum sebagai akibat adanya hubungan hukum yang ada tersebut.¹²⁵ Apabila dilihat berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 yaitu, “Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah *“suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang”*”.

Selama proses pelaksanaan lelang, terkadang masih ditemukan beberapa kendala yang masih sering terjadi, diantaranya adalah kondisi barang yang akan dilelang merupakan barang yang dijaminkan dan dalam proses sita perdata yang akan dieksekusi. Hal ini disebabkan karena adanya permasalahan dalam perkara pidana yang sebelumnya telah menjerat pemiliknya namun prosedur lelang telah selesai pelaksanaannya dan juga sudah ditetapkan pemenang dan juga telah

¹²⁵ Purnomo, Eka Prasetya, I Ketut Markeling dan I Nyoman Darmadi, (2013). *Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Kecelakaan Kerja Bagi Pekerja Mini Market (Studi Kasus: Indomaret Kebo Iwa Denpasar)*, Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana 1 No. 7, Halaman 7, diakses pada tanggal 5 januari 2022, pukul 13:30 Wib.

menyelesaikan prosedur pembayaran harga dari obyek lelang itu.¹²⁶ Dalam prosedur dari lelang barang yang dijaminan, terdapat 4 fase penting, antara lain (1) fase persiapan; (2) fase pelaksanaan; (3) fase risalah lelang; (4) fase pembukuan dan pelaporan lelang.¹²⁷

Dalam muatan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: *“Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undangundang maupun menurut surat wasiat dan arena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”*.

Jika dilihat dalam ruang lingkup teoritis, asas itikad baik dalam pelaksanaannya yang berkaitan dengan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum bersifat lebih dinamis. Sedangkan sifat dari kejujuran pada saat berlakunya suatu hubungan hukum akan bersifat lebih statis. Asas itikad baik sangat diperlukan mengingat bahwa asas ini menjadi landasan dalam suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Sebagai contoh dari penerapan asas itikad baik yaitu seorang penjual barang lelang berkewajiban untuk memberikan informasi mengenai segala sesuatu yang penting berkenaan dengan barang yang akan dijual dalam lelang, sedangkan bagi pihak yang akan membeli barang lelang

¹²⁶ Amalia, Desminurva Festia, 2019. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana*, Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga 17, No. 1, Halaman 19, diakses pada tanggal 5 Januari 2022, Pukul 13:40 Wib.

¹²⁷ Salim H.S, 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Halaman 253.

berkewajiban untuk memeriksa keabsahan dari kepemilikan objek lelang yang akan dibelinya tersebut agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Sementara itu perlindungan hukum yang khusus ditujukan kepada pembeli yang memiliki itikad/niat baik terletak di muatan Pasal 1977 ayat (1) Undang-Undang Perdata yang berbunyi: *“bahwa barang siapa yang menguasai benda bergerak tidak atas nama, dianggap pemilik, ketentuan ini tidak berlaku untuk benda tidak bergerak”*. penguasaan berlaku sebagai alas hak yang sempurna (*volkomentitel*) dimana hakekat dari ketentuan tersebut berfungsi untuk melindungi hak pribadi dari pembeli benda bergerak yang memiliki itikad baik.¹²⁸

Apabila didasarkan dari klausul penetapan bagi pihak pemenang lelang dari suatu lembaga lelang yang resmi, dapat dipastikan pihak tersebut telah memiliki hak atas kepemilikan obyek yang dimenangkannya dan tidak dapat digugat berdasarkan aturan yang berlaku terkait dengan pelaksanaan lelang.¹²⁹ Klausul yang dimaksud disini adalah suatu akta otentik yang disebut dengan istilah Risalah Lelang jika dilihat pada Peraturan Menteri Keuangan terbaru yang berbunyi: *“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”*.

Apabila suatu obyek lelang tidak dikuasai secara penuh oleh pihak yang berhak, dapat menempuh upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan ke

¹²⁸ Faisal, Muhammad, 2014. *Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Pemerintah dan Praktisi Hukum 44, No.1, Halaman 84. Diakses pada tanggal 5 Januari 2022, Pukul 14:22 Wib.

¹²⁹ Mboeik, Megarisa Carina, 2019. *Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak*, Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya 1, No. 2, Halaman 137. Diakses pada tanggal 5 Januari 2022, Pukul 14:40 Wib.

Pengadilan Negeri setempat. Hasil dari putusan Pengadilan dalam pelaksanaannya yang didasarkan pada putusan dari Ketua Pengadilan Negeri harus disesuaikan dengan prinsip dalam hukum perdata.¹³⁰

¹³⁰ Jayanti, Offi dan Agung Darmawan, 2018. *Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 20, No.3, Halaman 465. Diakses pada tanggal 5 januari 2022, Pukul 15:20 Wib.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan pada bab-bab terdahulu, melalui penelitian ini, maka disimpulkan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab pejabat lelang kelas II dalam melelang barang bergerak terdaftar antara pemenang lelang dengan penjual yaitu bertanggung jawab apabila terjadi persoalan atau masalah pada waktu lelang berlangsung, dan berkewajiban menyelesaikan semua masalah yang terjadi pada hari lelang itu juga.
2. Kepastian hukum terhadap pembeli lelang barang bergerak terdaftar terletak pada akta Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang secara teetulis, dimana Risalah lelang merupakan akta otentik Yang digunakan penjual/pemilik barng, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan yan melaksanakan hak dan kewajibannya serta mempunyai kekuatn pembuktian sempurna.
3. Perlindungan hukum kepada pembeli barang bergerak terdaftar melalui pejabat lelang kelas II dan dihubungkan dengan hak-hak pembeli yaitu pembeli lelang barang bergerak terdaftar tidak boleh dirugikan, baik secara formil maupun secara materil, karena pembeli lelang terbukti beritikad baik dengan mengiktuti prosedur dan mekanisme lelang, oleh karena itu maka hak-hak pembeli pada umumnya harus dipenuhi oleh penjual, dan Pejabat lelang karena kesalahannya telah merugikan pembeli lelang, maka turut bertanggung

jawab untuk menggantikan kerugian itu sebagaimana diatur dalam Pasal 28 UUD '45 Amandemen Ke II, Setiap orang berhak atas perlindungan dan kepastian hukum yang ada serta perlakuan yang sama dihadapan hukum, juga terdapat pada Pasal 1365, 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan dalam penelitian ini, maka terdapat saran yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Agar tidak terjadi persoalan atau permasalahan pada waktu pelaksanaan lelang berlangsung, Kepada penyelenggara lelang harus menolak untuk menjadi peserta lelang, apabila peserta lelang tidak melakukan cek atas objek lelang.
2. Diharapkan kepada pembuat Undang-Undang Perlu dicantumkan dan ditegaskan kepada pemenang lelang, bahwa pemenang lelang dinyatakan telah mengetahui kondisi Objek lelang sehingga tidak dapat mengajukan keberatan apabila terjadi sengketa pada obyek lelang.
3. Pembeli harus mendapat perlindungan hukum, maka disarankan kepada penyelenggara lelang agar memberikan pernyataan kepada peserta lelang, bahwa barang-barang yang dilelang adalah barang-barang yang dilelang secara *As Is* (apa adanya).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Kadir Muhammad, 2006. *Hukum Perjanjian*, Bandung: P.T. Alumni.

Abdulkadir Muhammad, 2000. *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Adib Bahari, 2013. *Panduan mendirikan Perseroan Terbatas*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Adrian Sutedi, 2007. *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Arief Sidharta, 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah penelitian tentang fundasi kefilosofan dan sifat keilmuan Ilmu Hukum sebagai landasan pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Cet. II, Bandung: Mandar Maju.

Arif Sidharta, dan Meuwissen, 2007. *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, Dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT. Refika Aditama.

Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.

Bagir Manan dan Tjia Siau Jan, 2013. *Pengadilan Pajak: Upaya Kepastian Hukum Bagi Wajib Pajak*, Bandung: P.T. Alumni.

Bagir Manan, 2009. *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*, Jakarta: Asosiasi Advokat Indonesia.

Bambang Sunggono, 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Budiono Kusumohamidjojo, 1999. *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*, Jakarta: Grasindo.

C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia Jilid I*, Jakarta: Balai Pustaka.

C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 1997. *Pokok-pokok Hukum Perseroan Terbatas tahun 1995*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Darwin Ginting, 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Dini Dewi Heniarti, 2013. *Ironi Hukum yang tak bisa dibeli & Militer yang disegani*, Bandung: Arsad Press.
- Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Cetakan ketiga, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Friedmann, W., 1994. *Teori & Filsafat Hukum: Idealisme Filosofis & Problema Keadilan (Susunan II)*, Cet. Kedua, Penerjemah: Muhammad Arifin, Jakarta: Raja Grafindo.
- Hans Kelsen, 1995. *Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Empirik-Deskriptif*, Jakarta: Rimdi Press.
- Hartono Soerjopratiknjo, 1994. *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: PT. Mustika Wikasa.
- Herlien Budiono, 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum perdata di bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- I Made Pasek Diantha. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana.
- J. Supranto, 2003. *Methodes Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta.
- James S Coleman, 1994. *Dasar-Dasar Teori Sosial, Foundation Of Social Theory*, Bandung: Nusa Media.
- Jeremy Betham & Mudiarti Trisnaningsih, 2007. *Relevansi Kepastian Hukum Dalam Pengaturan Perkawinan Beda Agama di Indonesia (The Relevance of Certainty of Law Regulating Inter-Religious In Indonesia)*, Bandung: CV. Utomo.
- JJ. M. Wuisman, 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*, Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Johny Ibrahim, 2005. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia Publishing.
- Koentjaraningrat, 1980, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Cet. III, Jakarta: Gramedia.

- Lexy J. Moleong, 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- M. Hisyam, 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jakarta: FE UI.
- M. Solly Lubis, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju.
- M. Yahya Harahap, 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Yahya Harahap, 1989. *Ruang lingkup Pemasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT. Gramedia.
- Made Wiratha, 2006. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta: Andi.
- Moelyoto, 2009. *Bunga Rampai Pemikiran Hukum di Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Orinton Purba, 2012. *Petunjuk Praktis bagi RUPS, Komisaris, Direksi Perseroan Terbatas agar terhindar dari jerat hukum, Penerbit, Raih asa sukses*, Jakarta: Penebar Swadaya Grup.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Purnadi Purbacaraka et.al, 1989. *Perundang-undangan dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Purnama T. Sianturi, 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang edisi revisi*. Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Purnama Tioria Sianturi, 2008. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: PT Mandar Maju.
- Racmadi Usman H.S., 2015. *Hukum Lelang*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Ridwan HR, 2011. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT.raja grafindo persada, Halaman 98
- Rochmat Soemitro, 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: P.T Eresco.

- S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, 2003. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press.
- S.F Marbun, 1997. *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Sadjijono, 2011. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, Yogyakarta: Laks Bang PRESSindo.
- Salim H.S, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Salim H.S, 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Salim H.S, 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo, 1983, *Masalah Penegakan Hukum*, Jakarta: Sinar Baru.
- Satjipto Rahardjo, 2003. *Sisi-sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soerjono Soekanto, 1996. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soerjono Soekanto, 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Subekti, 2002. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Internusa.
- Sudikno Mertokusumo, 1988. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Sudikno Mertokusumo, 1996. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sudikno Mertokusumo, 2003. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Cet. Pertama, Yogyakarta: Liberty.
- Sudikno Mertokusumo, 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sutiarnoto, 2018. *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, Medan: USU Press.

Karya Ilmiah

- Amalia, Desminurva Festia, 2019. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana*, Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga 17, No. 1. Halaman 19.
- Asvatham, Ni Komang Hyang Permata Danu dan Sagung Putri M.E Purwani, (2020). *Pertanggungjawaban Perdata Tenaga Medis Apabila Melakukan Malpraktik Medis*. Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana 8, No. 4. Halaman 3.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2007. *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*. Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Penelitian Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia.
- Diktat Pendidikan Pejabat Lelang Kelas II*, 2007. Kemenkeu Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.
- Direktorat lelang DJKN-Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2013. *Kumpulan Peraturan Tentang Lelang Tahun 2013*, Jakarta.
- Faisal, Muhammad, 2014. *Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Pemerhati dan Praktisi Hukum 44, No.1, Halaman 84.
- Jayanti, Offi dan Agung Darmawan, 2018. *Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 20, No.3, Halaman 465.
- Mboeik, Megarisa Carina, 2019. *Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak*, Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya 1, No. 2, Halaman 137.
- Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta: 18 Februari 2005.
- Philipus M. Hadjon, *Pemerintahan Menurut Hukum (wet-en rechtmatigheid van bestuur)*, makalah tidak dipublikasikan, Halaman 4-5.

Purnomo, Eka Prasetya, I Ketut Markeling dan I Nyoman Darmadi, (2013). *Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Kecelakaan Kerja Bagi Pekerja Mini Market (Studi Kasus: Indomaret Kebo Iwa Denpasar)*, Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana 1 No. 7, Halaman 7.

Ray Ardian Machini Yasa, 2014. *Eksekusi Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dalam Perjanjian Pembiayaan Non Bank Yang Tidak Didaftarkan Jaminan Fidusia*, Denpasar: Tesis, Halaman 32.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201/K/PDT/1991, tanggal 30 Januari 1996.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323/K/Sip/1991.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821/K/Sip/1974, tanggal 28 Agustus 1976.

Internet dan Wawancara

[Http://Lembaga.keterampilan.hukum.blogspot.com/2012/06/Bahan-Pendidikan-Profesi-Notaris.html](http://Lembaga.keterampilan.hukum.blogspot.com/2012/06/Bahan-Pendidikan-Profesi-Notaris.html), diakses pada tanggal 26 November 2021, Pukul 13:20 wib.

Wawancara dengan Bapak Dr. H. Khalidin, S.H., M.H, Pejabat Lelang Kelas II Kota Pekanbaru, pada hari jum'at, tanggal 17 Desember 2021, pukul 10.00 wib.

Wawancara dengan Bapak Nuriman, Kepala Cabang Balai Lelang Serasi, pada tanggal 17 Desember 2021 di Jl. Soekarno Hatta nomor 46 A Pekanbaru.

Wawancara dengan Dori Arisandi, pada tanggal 18 Desember 2021 di Balai Lelang JBA cabang Pekanbaru, Gedung Juang 45, Jl. Sudirman Pekanbaru.