

DISERTASI

**REKONSTRUKSI KEBERADAAN PEJABAT LELANG KELAS II
BERASAL DARI NOTARIS DALAM PERKEMBANGAN LELANG
DI INDONESIA**

***RECONSTRUCTION OF THE EXISTENCE OF CLASS II AUCTION
OFFICIALS FROM NOTARIES IN AUCTION DEVELOPMENT
IN INDONESIA***



**Dibuat Oleh
YUDHA CAHYA KUMALA
202002026122**

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
UNIVERSITAS JAYABAYA
JAKARTA
2023**

Lembar Persetujuan Tim Promotor

**REKONSTRUKSI KEBERADAAN PEJABAT LELANG KELAS II
BERASAL DARI NOTARIS DALAM PERKEMBANGAN LELANG
DI INDONESIA**

***RECONSTRUCTION OF THE EXISTENCE OF CLASS II AUCTION
OFFICIALS FROM NOTARIES IN AUCTION DEVELOPMENT
IN INDONESIA***

Disusun Oleh:

**YUDHA CAHYA KUMALA
NIM : 202002026122**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh
Gelar Doktor dalam Bidang Ilmu Hukum Pada Program Doktor Ilmu Hukum
di Program Pascasarjana Universitas Jayabaya
Telah disetujui Untuk: Ujian Akhir Disertasi

Oleh Tim Promotor



Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.

Promotor



Dr. Yuhelson, S.H., M.H., M.Kn.

Ko-Promotor

Lembar Persetujuan Ketua Program

**REKONSTRUKSI KEBERADAAN PEJABAT LELANG KELAS II
BERASAL DARI NOTARIS DALAM PERKEMBANGAN LELANG
DI INDONESIA**

***RECONSTRUCTION OF THE EXISTENCE OF CLASS II AUCTION
OFFICIALS FROM NOTARIES IN AUCTION DEVELOPMENT
IN INDONESIA***

Disusun Oleh:

YUDHA CAHYA KUMALA

NIM : 202002026122

Telah disetujui Untuk melaksanakan Ujian Akhir Disertasi

Pada tanggal

Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum



Prof. Dr. Fauzie Yusuf Hasibuan, S.H., M.H.

ABSTRAK

Judul Disertasi : **REKONSTRUKSI KEBERADAAN PEJABAT LELANG KELAS II BERASAL DARI NOTARIS DALAM PERKEMBANGAN LELANG DI INDONESIA**

Kata Kunci : Lelang, Pejabat Lelang Kelas II, Notaris

Keberadaan Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia dalam menjalankan tugas dan kewenangannya memiliki beberapa kelemahan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan perlakuan yang tidak sama dihadapan hukum, sehingga berakibat menghambat perkembangan lelang di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisa keberadaan atau eksistensi Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris, serta kelemahan-kelemahan yang muncul yang dapat menghambat perkembangan lelang di Indonesia, selanjutnya akan dilakukan rekontruksi terhadap keberadaan Pejabat lelang Kelas II dari unsur Notaris dalam mendukung perkembangan lelang di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, dan data sekunder dengan menggunakan analisis kualitatif. Adapun teori hukum yang digunakan peneliti sebagai pisau analisis adalah Teori Kepastian Hukum (*Grand Teory*), Teori Lelang (*Middle Range Theory*), dan Teori Hukum Pembangunan (*Applied Theory*).

Hasil penelitian ini yaitu *Novelty* atau unsur kebaruan atau temuan dari penelitian ini, bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum terkait dengan keberadaan Pejabat lelang Kelas II dari Notaris dalam menunjang perkembangan lelang di Indoensia perlu dilakukan rekonstruksi/terobosan dengan melibatkan Notaris sebagai Pejabat Lelang, karena Notaris satu-satunya Pejabat Umum yang telah melalui tahapan proses pengangkatan Notaris yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik secara baik dan benar serta memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, serta untuk mengisi kekosongan hukum dimana berdasarkan Teori Lelang, lelang tidak hanya pada peristiwa hukum penjualan barang, tetapi juga digunakan pada peristiwa hukum pembelian barang atau lelang digunakan diluar peristiwa hukum penjualan atau pembelian barang, untuk mengatasi hal tersebut maka satu-satunya Pejabat Umum yang berwenang membuat akta autentik dalam peristiwa hukum lelang diluar penjualan barang adalah Notaris yang dituangkan dalam Berita Acara Lelang/Akta Risalah Lelang. Dalam hal ini “hukum sebagai sarana pembaruan” (Teori Hukum Pembangunan), perlu diterbitkannya Undang-undang Tentang Lelang yang sesuai dengan perkembangan jaman demi mewujudkan kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam masyarakat, yang mensinkronkan dengan Undang-undang Jabatan Notaris tanpa memangkas kewenangan Notaris dalam pembuatan akta risalah lelang dengan cara memberikan kemudahan bagi Notaris untuk dapat mengemban amanah sebagai Pejabat Lelang.

ABSTRACT

*Title Disertation : **RECONSTRUCTION OF THE EXISTENCE OF CLASS II AUCTION OFFICIALS FROM NOTARIES IN AUCTION DEVELOPMENT IN INDONESIA***

Key Word : Auctions, Class II Aucton Officer, Notaries

The existence of Class II Auction Officials in Indonesia in carrying out their duties and authorities has several weaknesses which can lead to legal uncertainty and unequal treatment before the law, which results in hindering the development of auctions in Indonesia. This study aims to examine and analyze the existence or existence of Class II Auction Officials who come from Notaries, as well as the weaknesses that arise which can hinder the development of auctions in Indonesia, then reconstruction will be carried out on the existence of Class II Auction Officials from Notary elements in supporting auction development in Indonesia.

This study uses a normative juridical approach. The data used in this study are primary data and secondary data using qualitative analysis. The legal theory used by researchers as analytical tool is the Legal Certainty Theory (Grand Theory), Auction Theory (Middle Range Theory), and Development Legal Theory (Applied Theory).

The results of this research are Novelty or elements of novelty or findings from this study, that in order to realize legal certainty related to the existence of Class II auction officials from Notaries in supporting the development of auctions in Indonesia, it is necessary to carry out reconstruction/breakthroughs involving Notaries as Auction Officials, because Notaries are the only the only General Official who has gone through the stages of the process of appointing a Notary who is authorized by the state to make authentic deeds properly and correctly and provide legal certainty to the public, as well as to fill the legal void where based on the Auction Theory, auctions are not only for the legal event of the sale of goods, but also used in legal events of buying goods or auctions used outside of legal events of the sale or purchase of goods, to overcome this, the only Public Official authorized to make authentic deeds in legal events of auctions outside the sale of goods is a Notary who set forth in the Minutes of Auction/Deed of Minutes of Auction. In this case "law as a means of renewal" (Developmental Law Theory), it is necessary to issue a Law on Auctions that are by the times to create legal certainty and legal order in society, which synchronizes with the Notary's Position Law without reducing the Notary's authority in drafting of minutes of auction deed by making it easy for a Notary to be able to carry out the mandate as an Auction Officer.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama Penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas pertolongan-Nya. Penulis dapat menyelesaikan disertasi ini sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Doktor Ilmu Hukum di Universitas Jayabaya. Setelah melewati proses yang panjang, serta berdasarkan arahan dari Promotor dan Ko-Promotor, judul penelitian disertasi ini menjadi: **“REKONSTRUKSI KEBERADAAN PEJABAT LELANG KELAS II BERASAL DARI NOTARIS DALAM PERKEMBANGAN LELANG DI INDONESIA”**

Proses penelitian dan penulisan disertasi ini tidak terlepas dari bimbingan dan arahan dari yang amat terpelajar Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku Promotor, dan yang terpelajar Dr. Yuhelson, S.H., M.H., M.Kn., selaku Ko-Promotor. Oleh karena itu Penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang tinggi kepada kedua beliau, yang telah menyediakan waktu untuk berkonsultasi dalam rangka bimbingan dan pengarahan mengenai teori, filosofi dan metodologi untuk menyempurnakan penulisan disertasi ini. Respon yang sangat baik dari Promotor dan Ko-Promotor telah mendorong semangat Penulis untuk menulis, memperbaiki dan menyelesaikan penelitian disertasi ini.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Hj. Yuyun Moeslim Taher, S.H., Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Jayabaya.
2. Prof. Dr. H. Amir Santoso. M.Soc.Sc., Ph.D., Rektor Universitas Jayabaya sekaligus bertindak sebagai Ketua Sidang.
3. Dr. Yuhelson M. Noer, S.H., M.H., M.Kn., Direktur Program Pascasarjana Universitas Jayabaya merangkap Pengawas Sidang, Bertindak Sebagai Ko-Promotor sekaligus Tim Penguji telah memberikan arahan dan masukan yang sangat berharga untuk memperbaiki dan menyempurnakan disertasi ini.
4. Prof. Dr. H. Fauzie Yusuf Hasibuan, S.H., M. Hum., Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Jayabaya, yang bertindak sebagai Ketua Tim Penguji telah memberikan masukan yang sangat berharga utamanya filosofi berfikir untuk mempertajam dan menyempurnakan disertasi ini.
5. Dr. Maryano, S.H., M.H., CN., Sekretaris Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Jayabaya, yang bertindak sebagai Tim Penguji telah memberikan masukan yang sangat berharga utamanya mengenai metode penelitian dan penulisan guna memperbaiki dan menyempurnakan disertasi ini.

6. Prof. Dr. Etty Susilowatie, S.H., M.S., Dr. Bernard Nainggolan, S.H., M.H., Dr. Dedi Ardian Prasetyo, S.H., LL.M., dan Dr. Atma Suganda, S.H., M.H., yang bertindak sebagai Tim Penguji telah memberikan masukan yang sangat berharga utamanya pengayaan cakupan materi untuk memperkaya dan menyempurnakan disertasi ini.
7. Dr. Zulkarnain Sitompul, S.H., L.L.M., yang bertindak sebagai Tim Penguji telah memberikan masukan yang sangat berharga utamanya *logical construct* dan *novelty* untuk mempertajam dan menyempurnakan disertasi ini.
8. Para Dosen Penulis selain tersebut di atas, Prof. Dr. Drs. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M. HUM., (alm), Prof. Dr. Muhammad Mustofa, M.A., Dr. Yusuf Ausiandra, S.H., L.L.M. (EMTTLF)., MDBF, Dr. Ramlani Lina Sinaulan, S.H., M.H., M.M, serta kepada staff akademik Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Jayabaya yang selalui siap membantu menyiapkan administrasi.
9. Teman-teman Angkatan Tahun 2020 baik Kelas Reguler, yang tidak dapat disebutkan satu persatu untuk kekompakan pertemanan selama belajar di Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Jayabaya.
10. Secara khusus Penulis mengucapkan terima kasih kepada orang tua penulis yaitu Bapak Budi Nur Utomo - Ibu Siti Romlah, dan Bapak & Ibu Mertua yaitu Bapak H. M. Tuminuddin - Almh. Ibu Hj. Muhimatun, serta keluarga kecilku yaitu Istri tercinta Puji Hestinawati, S.IP., dan anakku Azam Virgilio Hamizan, yang selalu memberikan semangat, support dan doanya.
11. Staff Kantor Notaris-PPAT “Yudha Cahya Kumala, S.H., M.Kn.” yang ikut support dalam penulisan Disertasi ini.
12. Bapak Priyatno, S.H., M.Kn. yang selalu memberikan support, arahan, dan rekan diskusi dalam Penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa disertasi ini masih jauh dari sempurna. Meskipun demikian, Penulis mengharapkan disertasi ini dapat memberikan manfaat bagi dunia akademis serta praktisi bidang hukum lelang.

Jakarta, 17 Juni 2023

Yudha Cahya Kumala

NIM 202002026122

DAFTAR ISI

Lembaran Judul	i
Lembaran Persetujuan Tim Promotor	ii
Lembaran Persetujuan Ketua Program	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	32
C. Tujuan Penelitian	33
D. Kegunaan Penelitian	33
E. Kerangka Pemikiran	30
1. <i>Grand Theory</i> : Teori Kepastian Hukum	35
2. <i>Middle Range Theory</i> : Teori Lelang	41
3. <i>Applied Theory</i> : Teori Hukum Pembangunan	60
F. Metode Penelitian	66
BAB II LELANG DAN PERKEMBANGANNYA, SERTA KONSEP	
PENAWARAN DAN PEJABAT LELANG DI BEBERAPA	
NEGARA	73
A. Awal Perkembangan Lelang	73
1. Awal Perkembangan Lelang di Eropa	73

2. Awal Perkembangan Lelang di Amerika	77
3. Awal Perkembangan Lelang di Afrika	83
a. Lelang Kopi di Kenya	86
b. Lelang Kopi di Ethiopia	88
4. Awal Perkembangan Lelang di Australia	90
5. Awal Perkembangan Lelang di Asia	95
a. Awal Perkembangan Lelang di Tiongkok	95
b. Awal Perkembangan Lelang di Jepang	97
c. Awal Perkembangan Lelang di Indonesia	98
B. Penawaran Lelang	107
1. Lelang Inggris (<i>The English Auction</i>)	107
2. Lelang Belanda (<i>The Dutch Auction</i>)	113
3. Lelang Tertulis (<i>The Sealed-Bid Auction</i>)	118
4. Lelang Vicrey (<i>The Vicrey Auction</i>)	122
5. Lelang Hening (<i>The Silent Auction</i>)	128
6. Lelang Jabat Tangan (<i>The Handshake Auction</i>)	130
7. Lelang Bisik (<i>The Whisper Auction</i>)	132
8. Lelang Jepang (<i>The Simultaneous Auction</i>)	133
9. Penawaran Lelang Multi-Unit (<i>The Multiple Object Auction</i>)	134
C. Konsep Pejabat Lelang Di Beberapa Negara	135
1. Perbedaan Pejabat Lelang di Negara dengan Sistem Hukum Eropa Kontinental dan Sistem Hukum Anglo Saxon	139

2. Perkembangan Kedudukan Pejabat Lelang di Negara dengan Sistem Hukum Eropa Kontinental Menuju Kearah Sistem Hukum Anglo Saxon	144
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI SERTA PIHAK YANG TERLIBAT

DALAM LELANG DI INDONESIA	146
A. Fungsi Lelang	146
B. Klasifikasi Lelang	147
1. Lelang Lisan dan Tertulis	147
2. Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi	149
3. Lelang Wajib dan Lelang Sukarela	152
4. Lelang Dengan Kehadiran Peserta dan Tanpa Kehadiran Peserta	153
5. Lelang dengan Tanggungan Pemerintah dan Lelang di Luar Tanggungan Pemerintah	155
6. Lelang dengan Pembayaran Tangguh dan Lelang Kontan	157
7. Lelang Eksklusif dan Lelang Inklusif	159
8. Lelang Dengan Nilai Limit dan Tanpa Nilai Limit	161
9. Lelang Pemenang Bayar dan Lelang Penawar Bayar	162
10. Lelang Satu Unit dan Lelang Multi-unit	163
C. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Jual Beli Secara Lelang	164
1. Pejabat Lelang	165
2. Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II	167
a. Pengertian Notaris	167
b. Fungsi Notaris	168

c. Tugas Notaris	169
d. Wewenang Notaris	170
1) Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta	
Risalah Lelang	171
BAB IV EKSISTENSI DAN REKONSTRUKSI KEWENANGAN SERTA	
 KEBERADAAN PEJABAT LELANG KELAS II YANG BERASAL	
 DARI NOTARIS DALAM Mendukung PERKEMBANGAN	
 LELANG DI INDONESIA	175
A. Eksistensi dan pengaturan kewenangan Pejabat Lelang Kelas II yang	
berasal dari Notaris di Indonesia	175
B. Rekonstruksi kewenangan dan keberadaan Pejabat Lelang Kelas II yang	
berasal dari Notaris untuk mewujudkan kepastian hukum dalam	
mendukung perkembangan lelang di Indonesia	246
BAB V PENUTUP	286
A. Kesimpulan	286
B. Saran	288
DAFTAR PUSTAKA	290

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kata lelang merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, auction yang berasal dari bahasa latin augere/auctus yang artinya meningkat (augment/to increase). Tak ada seorang pun yang secara pasti mengetahui kapan pertama kali lelang dilaksanakan. Dapat dipastikan bahwa penjualan secara lelang telah dilakukan ratusan tahun sebelum masehi.

Herodotus menulis bahwa sekitar 500 tahun Sebelum Masehi (SM), bangsa Yunani setiap tahun telah sering melakukan wedding auction, yaitu lelang anak perempuan dewasa untuk dijadikan sebagai istri. Pada masa itu, seorang anak perempuan tidak boleh dijual selain dengan cara lelang. Sistem penawaran lelang dilakukan secara *descending*, yaitu dimulai dari harga tertinggi dan dilanjutkan dengan penawaran harga yang semakin menurun sampai salah seorang penawar ditetapkan sebagai pembeli, dengan catatan harga penawaran tersebut paling sedikit sama dengan harga minimum (limit) yang ditetapkan oleh penjual. Pada *wedding auction* ini, perempuan yang berwajah menarik akan memperoleh banyak penawaran dengan harga tinggi. Sementara perempuan yang kurang menarik seringkali harus menambahkan mas kawin atau menawarkan barang berharga

kepada peserta agar bersedia mengajukan penawaran sesuai dengan nilai limit sehingga dapat terjual lelang.¹

Pada 27 SM s.d. 476 M, selama masa kerajaan Romawi, lelang telah populer dilakukan oleh masyarakat Roma. Untuk kepentingan militer, setelah perang usai prajurit-prajurit Romawi sering berkeliling ke negara yang kalah perang untuk mencari dan mengumpulkan harta yang tersisa untuk disita sebagai rampasan perang, serta mencari-cari penduduk untuk dijadikan budak. Harta rampasan perang dan budak tersebut kemudian dijual secara lelang dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk membiayai perang berikutnya.²

Lelang di Inggris tercatat dilakukan pertama kali pada tahun 1674, saat lelang lukisan yang dilaksanakan di *Summerset House*. Sedangkan lelang aset properti yang pertama kali tercatat di Inggris adalah lelang yang diumumkan di surat kabar *London Evening Post* pada tanggal 8 Maret 1739. Saat itu dikenal istilah *English Auctions*, yang dikenal dengan sebutan lelang terbuka secara lisan. Juru Lelang membuka lelang dengan menawarkan harga sebesar nilai limit kemudian dilanjutkan dengan penawaran yang lebih tinggi dari peserta. *English Auctions* pada saat itu dilakukan di kedai-kedai kopi dan tempat penginapan. Lelang dilaksanakan setiap hari dan katalog lelang dicetak untuk menginformasikan barang-barang yang tersedia untuk dilelang secara detail dan spesifik. Katalog lelang dicetak dan didistribusikan sebelum dilaksanakan lelang barang antik atau lelang barang

¹ Wahyu Hidayat & Royani, *Sejarah Lelang*, Artikel yang ditulis pada tanggal 03 Oktober 2011, diambil dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH-LELANG.html> diakses pada tanggal 29 November 2021 pukul 13.55 WIB

² *Ibid.*

lainnya. Juru Lelangnya dipilih dari orang yang memiliki kharisma, bersemangat, dan pandai dalam menghibur peserta lelang.³

Sekitar abad XVII dan abad XVIII, penyelenggaraan lelang lebih terorganisasi, dilakukan secara teratur, dihadiri lebih banyak peserta lelang dan dilaksanakan di tempat-tempat yang lebih representatif. Pada saat itu mulai dikenal sistem *auction candle* di Inggris untuk melelang barang-barang rumah tangga. *Auction candle* dilakukan secara *ascending*, yaitu dengan penawaran yang semakin meningkat sampai diperoleh satu orang penawar tertinggi. Lelang dimulai saat lilin dinyalakan, kemudian penawar terakhir dan tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang pada saat lilin habis dan padam. Metode ini digunakan agar peserta lelang tidak mengetahui secara pasti saat lelang berakhir dan menghindari penawaran pada saat-saat terakhir lelang (*last-second bid*). Kadang-kadang sebagai pengganti lilin, digunakan balap lari untuk menentukan waktu penawaran lelang.⁴

Pada tahun 1860-an, saat perang saudara (*Civil War*), Amerika telah melakukan lelang atas barang-barang rampasan perang dan sisa-sisa perang. Hanya pejabat yang berpangkat Kolonel yang boleh melaksanakan lelang sehingga dikenal dengan istilah *Colonel Auction*. Untuk mengenang masa-masa dulu, kadang-kadang juru lelang Amerika menggunakan pakaian militer berpangkat Kolonel dalam memimpin lelang. Lelang barang antik telah dilaksanakan di Amerika sekitar tahun 1876 saat merayakan ulang tahun kemerdekaan yang ke-100. Pada waktu itu, lelang terhadap barang-barang furniture sangat diminati. Seiring dengan semakin

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*

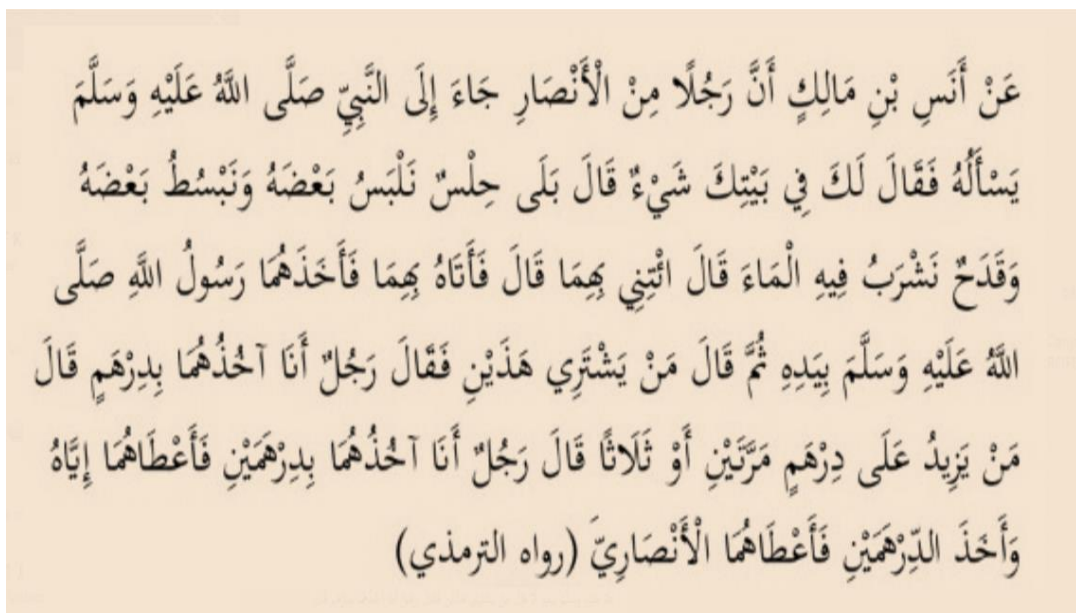
membatkannya kualitas hidup masyarakat Amerika, lelang juga semakin baik kualitasnya. Pada tahun 1883, Amerika memiliki balai lelang seni milik Asosiasi Seni Amerika di New York. Asosiasi seni ini berperan dalam membentuk integritas juru lelang, penciptaan penampilan barang-barang antik yang dilelang agar lebih menarik, dan pakaian khas juru lelang menggunakan pakaian formal malam dengan dasi kupu-kupu. Hal ini kemudian diadopsi oleh Balai Lelang *Sotheby* dalam penyelenggaraan lelangnya. Pada awal abad XX, industri lelang di Amerika semakin meningkatkan profesionalisme juru lelang dengan mulai membangun kepercayaan dan kehormatan. Mulai dibentuklah organisasi dan asosiasi juru lelang. Pada tahun 1901 dibentuk *New York State Auctioneers Association*, kemudian pada tahun 1904 juga dibentuk *St. Louis of the International Auctioneers Association*.⁵

Sekitar tahun 1900-an Lelang real estate menjadi sangat populer. Pada tahun 1904, diperkirakan separuh jual beli real estate yang terjadi di New York adalah melalui lelang. Pada tahun 1909, di kota New York pernah diselenggarakan lelang real estate pada satu tempat yang dihadiri oleh kurang lebih 1.500 peserta lelang. Pada tahun 1920-an, perusahaan-perusahaan Amerika mulai menggunakan image lelang dalam penayangan iklan produknya. *Post Bran Flakes*, perusahaan otomotif Ford, iklan Beer dan perusahaan asuransi semuanya menampilkan gambaran lelang dalam iklan produknya. Lelang kuda juga populer dan dilaksanakan secara rutin setiap minggu di New York.⁶

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

Pelaksanaan lelang juga sudah dikenal sejak jaman Nabi sebagai sarana transaksi jual beli barang yang dilakukan dihadapan orang banyak. Dalam sejarah tercatat tentang munculnya jual beli lelang yaitu saat seorang fakir yang kelaparan, tidak lagi memiliki makanan, dan tidak mempunyai uang untuk membeli makanan. Saat itu Rasūlullah datang menghampiri dan bertanya kepadanya seperti yang terdapat pada kandungan hadis dibawah ini;



Dari Anas bin Malik RA bahwa ada seorang lelaki Anṣar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, “Apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab “Ada. sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air.” Nabi saw berkata “Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, “Siapa yang mau membeli barang ini?” Salah seorang sahabat beliau menjawab, “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham.” Nabi saw bertanya lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?” Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham.” Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anṣar tersebut.⁷

⁷ At Tirmidzi, Al-Jami' Al-Shohih, Beirut Libanon: Darul Al-Fikr, 1988, Hadist No. 908

Dalam hal ini lelang masuk kedalam kategori Jual beli barang, bahkan jual beli juga telah diatur didalam Kitab Suci Al-Qur'an dalam Surat Al-Baqarah ayat : 275 :

“..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا”

"... padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, ..." ⁸

Riba disini berarti penetapan bunga atau melebihi jumlah pinjaman saat pengembalian berdasarkan persentase tertentu dari jumlah pinjaman pokok yang dibebankan kepada peminjam.⁹

Selain surat Al- Baqarah ayat : 275 juga terdapat dalam Surat An-Nisa ayat : 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*¹⁰

Dalam transaksi Jual beli selain diharamkan mengenai riba juga dilarang mengenai jual beli secara *Najasy* yaitu seseorang yang berpura-pura melakukan penawaran terhadap suatu barang, akan tetapi dia tidak bermaksud atau tidak memiliki niat (keinginan) untuk membeli barang tersebut. Motivasi orang tersebut adalah untuk memberikan keuntungan kepada penjual atau menjerumuskan calon pembeli yang lain yang sungguh-sungguh ingin membeli barang tersebut.¹¹ Jual

⁸Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-qur'an dan Terjemahan Juz 1 – juz 30*, Mekar Suarabaya, 2002, hlm. 58

⁹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Riba>, di akses tanggal 28 November 2021, pukul 13.20 WIB

¹⁰ Departemen Agama Republik Indonesia, op.cit. hlm. 107-108

¹¹<https://muslim.or.id/47200-larangan-jual-beli-najasy-dan-bolehnya-jual-beli-lelang-muzayadah.html>, di akses tanggal 28 November 2021, pukul 14.00 WIB

beli *najasy* tersebut terlarang, baik dilakukan dengan kesepakatan (persekongkolan) dengan penjual, atau tanpa sepengetahuan penjual. Atau, bisa juga hanya dilakukan oleh penjual saja¹² Diriwayatkan dari sahabat Abu Hurairah *radhiyallahu 'anhu* dalam Hadis Nabi Muhammad *Shallallahu 'Alaihi Wa sallam* dalam sabdanya :

“ .. dan janganlah kalian melakukan jual beli *najasy* ... “ (HR. Bukhari no. 2150 dan Muslim 1515)¹³

Contoh Jual Beli *Najasy* Misalnya, ada calon pembeli (si A) yang menawar barang seharga Rp10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dan dia memang benar-benar ingin membelinya. Lalu datanglah si B, yaitu orang yang berpura-pura menawar barang tersebut seharga Rp15.000,- (lima belas ribu rupiah). Karena takut tidak mendapatkan barang tersebut, akhirnya si A menaikkan penawaran menjadi Rp20.000,- (dua puluh ribu rupiah) sehingga penjual akhirnya menjual barang tersebut kepada si A.¹⁴

Menurut jumhur (mayoritas) ulama, status hukum jual beli *najasy* adalah sah, namun *naajisy* (Orang yang melakukan *najasy* baik itu pihak penjual ataupun orang lain yang melakukan persengkongkolan dengan penjual) mendapatkan dosa karena perbuatannya tersebut.¹⁵

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

¹⁴<https://muslim.or.id/47200-larangan-jual-beli-najasy-dan-bolehnya-jual-beli-lelang-muzayadah.html>. *Op.cit.*

¹⁵ *Ibid.*

Secara istilah, lelang atau muzayadah dapat didefinisikan sebagai berikut :

أَنْ يُنَادِيَ عَلَى السِّلْعَةِ وَيَزِيدُ النَّاسَ فِيهَا بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ حَتَّى تَقْفُ عَلَى آخِرِ زَالِدٍ فِيهَا فَيَأْخُذَهَا

Artinya : Mengajak orang membeli suatu barang, dimana para calon pembelinya saling menambahi nilai tawar harga, hingga penawaran berhenti pada harga tertinggi.¹⁶

Sebagaimana kita ketahui, dalam prakteknya sebuah penjualan lelang, penjual menawarkan barang kepada beberapa calon pembeli¹⁷. Para calon pembeli itu saling mengajukan harga yang mereka inginkan. Sehingga terjadilah semacam saling tawar dengan satu harga¹⁸. Dalam sistem lelang, masing-masing calon pembeli berlomba menaikkan penawaran harga sampai didapatkan harga tertinggi dari pemenang lelang, dan jika lelang sudah ditutup (pemenang lelang sudah ditetapkan), maka tidak boleh lagi ada yang melakukan penawaran barang. Jual beli dengan sistem lelang ini tidak terlarang, karena setiap calon pembeli yang berlomba menaikkan penawaran harga jual barang memang betul-betul berniat ingin membeli barang tersebut, berbeda dengan *naajisy* yang hanya berpura-pura menawar barang, namun berniat untuk menjerumuskan orang lain.¹⁹ Sehingga disini secara hukum islam jual beli secara *naajisy* adalah terlarang, sedangkan jual beli secara lelang dibolehkan.

¹⁶ Al-Kalbi. Ibn Juzayy, *Al-Qawanin al-Fiqhiyyah fi Talkhis Madhhab al-Malikiyyah*, Hal. 413

¹⁷ Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Kiswah, Jakarta, 2004, Hal.34

¹⁸ Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2002, Hal. 86-87

¹⁹<https://muslim.or.id/47200-larangan-jual-beli-najasy-dan-bolehnya-jual-beli-lelang-muzayadah.html>. *Op.cit.*

Lelang masuk Indonesia karena dibawa oleh Belanda. Kesuksesan perusahaan *Compagnie van Verre* dari Amsterdam menyelenggarakan ekspedisi dagang pertama ke Asia (1595-1597) telah membuktikan bahwa orang Belanda sanggup melakukan pelayaran ke Asia. Hal ini memicu berdirinya perusahaan-perusahaan serupa di Amsterdam, Rotterdam, dan di provinsi Zeeland. Perusahaan-perusahaan tersebut umumnya memodali satu kali pelayaran ke Asia. Sekembalinya kapal dari Asia, perusahaan-perusahaan tersebut beserta para penanam modalnya memperoleh kembali modal yang mereka tanam beserta keuntungannya.²⁰

Staten-Generaal (pemerintah Belanda) meminta enam perusahaan ekspedisi dagang di Belanda bergabung menjadi satu perserikatan dagang dan pada tanggal 20 Maret 1602 menerbitkan oktroi (piagam) pendirian *Vereenigde Oost-Indische Compagnie* (perserikatan Dagang Hindia Timur), selanjutnya disingkat VOC atau disebut Kompeni. Oktroi tersebut menetapkan bahwa tidak satu pihak pun selain VOC, diperbolehkan mengirim kapal dari negeri Belanda ke daerah di sebelah timur Tanjung Harapan dan di sebelah barat selat Magalan atau menyelenggarakan kegiatan perdagangan di wilayah tersebut. Oktroi ini berlaku untuk jangka waktu 21 tahun dan dapat diperpanjang.²¹

Beberapa lembaga penting VOC (1609-1799) di bidang pemerintahan dan peradilan yang berada di dalam kastel Batavia adalah :²²

1. *Hoge Regering* (Pemerintah Agung, 1609-1811) ;

²⁰ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M., *Lelang "Teori dan Praktek"*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2021, hal. 32 yang mengutip buku F.S. Gaastra, "Organisasi VOC", di G.L. Balk, F. van Dijk, D.J. Kortlang, *The Archives of the DutchEast India Company (VOC) and the Local Institutions in Batavia (Jakarta)*, Leiden, Brill, 2007 hlm. 28-44

²¹ *Ibid.* hlm. 33

²² *Ibid.* hlm. 36

Hoge Regering dibentuk pertama kali oleh Gubernur Jenderal Pieter Both selaku pimpinan tertinggi dari seluruh perusahaan VOC di Asia setelah ia diangkat oleh *Staten-Generaal* berdasarkan resolusi tanggal 27 November 1609. Sesuai intruksi yang diterima, Pieter Both segera membentuk dewan penasihat bernama *Raad van Indie*, yang bertugas mendampingi Gubernur jenderal dalam semua urusan, baik dalam kepemimpinan umum di bidang perdagangan, peperangan, dan pemerintahan maupun dalam pelaksanaan peradilan perkara perdata dan pidana. Gubernur jenderal bersama-sama dengan *Raad van Indie* merupakan “Pemerintah Agung”, pucuk pimpinan VOC di Asia.

2. *Raad van Justitie* (Dewan Peradilan, 1620-1809);

Raad van Justitie, yang didirikan pada tahun 1620, merupakan lembaga peradilan tertinggi di wilayah kekuasaan VOC. *Raad van Justitie* menangani perkara-perkara yang melibatkan VOC atau pegawai-pegawainya. Di samping itu, lembaga peradilan ini juga menjadi pengadilan tingkat banding bagi perkara-perkara perdata yang diputus oleh *College van Schepenen* (pengadilan untuk swasta dan asing) dan bagi perkara-perkara yang telah diperiksa oleh pengadilan di luar Batavia. Sejak tahun 1798 nama *Raad van Justitie* diubah menjadi *Hoge Raad*. Daendels pada tanggal 15 Agustus 1809 membubarkan *Hoge Raad* dan membentuk badan baru penggantinya yang bernama *Hoge Raad van Justitie vtm Hollandsch Indie*.

3. *Hoge Commissie* (Komisi Tinggi, 1791-1799);

Pada tanggal 23 Mei 1791 *Heren Zeventien* bersama dengan Willem V (Pangeran Oranye - selaku direktur besar VOC), mengangkat dua *commissaris-*

generaal (komisaris umum) untuk wilayah Hindia Belanda, yaitu Sebastian Cornelis Nederburgh dan Simon Hendrik Frijkenius. Keduanya diminta untuk membentuk Hoge Commissie di Batavia, yang bertugas memeriksa dan menyelesaikan ketidakberesan administrasi VOC, khususnya terkait korupsi.

Selama abad tujuh belas dan delapan belas, *Hoge Regering* di kastel Batavia menerbitkan plakat-plakat (pengumuman resmi), larangan-larangan, surat-surat keputusan, peraturan-peraturan, dan pemberitahuan-pemberitahuan. Dalam Bahasa tutur di era VOC, istilah “hukum” diartikan sebagai keputusan-keputusan yang sudah dirumuskan yang ditunjukkan untuk masyarakat umum, dipublikasikan dalam bentuk plakat di tempat-tempat umum kota. Umumnya plakat dipublikasikan dan ditempelkan di pintu balaikota (*stadhuis*) atau tempat umum lainnya.²³

Pada tanggal 23 April 1642 Gubernur Jenderal Anthony van Diemen meminta ahli hukum bernama Joan Maetsuycker untuk mengompilasi semua plakat dan peraturan yang telah diterbitkan VOC di Batavia. Kompilasi peraturan ini selesai dan di deklarasikan sebagai kumpulan peraturan VOC pada tanggal 05 Juli 1642. Kompilasi ini juga dikenal dengan sebutan “*Statuten van Batavia*” (Peraturan Batavia).²⁴ Peraturan Batavia ini memiliki 2 (dua) tujuan, yaitu sebagai pedoman bagi birokrasi pegawai VOC dan sebagai dasar tatanan sosial masyarakat di Batavia.²⁵

Dalam *Statuten van Batavia* terdapat satu bagian yang khusus mengatur *vendumeester* (pejabat lelang), yang antara lain memuat naskah sumpah

²³ *Ibid.* hlm. 37

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.* hlm. 38 mengutip dari Robert Cribb, *Legal Pluralism and Criminal Law in the Dutch Colonial Order*, Journal Indonesia, Vol.90, 2010, hlm. 47-66

pengangkatan pejabat lelang (*eed voor den vendumeester*). Berdasarkan dokumen tersebut dapat dikemukakan bahwa pengangkatan *vendumeester* pertama di Batavia terjadi pada tahun 1642. Hal ini dinyatakan dalam dokumen Arsip Nasional Republik Indonesia dengan nomor akses *vendukantoor* (kantor lelang), dengan terjemahan sebagai berikut :²⁶

“Pada tahun 1642 ditunjukkan oleh Pemerintah Agung di Batavia pejabat lelang pertama. Pejabat lelang tersebut dilibatkan dalam pelelangan publik. Selain apa yang disebut sebagai penjualan (lelang) sukarela oleh kantor lelang, terdapat pula penjualan umum atas perintah pengadilan dan balai yatim piatu.”

Dalam dokumen Arsip Nasional Republik Indonesia tersebut juga terdapat penjelasan lebih rinci berkenaan dengan pejabat lelang. Dalam dokumen tersebut dijelaskan bahwa pada tahun-tahun pertama setelah berdirinya Batavia, pejabat yang bertanggung jawab mengatur dan melaksanakan pelelangan publik adalah sekretaris *Hoge Regering*. Dalam pelaksanaan tugasnya sekretaris *Hoge Regering* tersebut dibantu oleh juru sita dan petugas balai kota. Pada tahun 1642 pejabat lelang pertama diangkat dan kewenangan melelang diatur kembali. Mulai saat itu sekretaris *Hoge Regering* dilarang melaksanakan lelang sukarela. Kewenangan melaksanakan lelang eksekusi tetap di tangannya. Jurusita dan petugas balai kota juga harus meninggalkan peran mereka sebagai *afslager* (pemandu lelang). Pejabat lelang tidak digaji oleh VOC. Untuk penghasilannya, pejabat lelang diizinkan membebankan suatu persentase tertentu dari hasil lelang pada saat pelaksanaan lelang. Pejabat lelang juga harus mempertanggungjawabkan harga pembelian kepada penjual dalam waktu enam minggu.²⁷

²⁶ *Ibid.* hlm. 38

²⁷ *Ibid.* hlm. 39

Di era pemerintah VOC dan pemerintah Hindia Belanda diterbitkan peraturan-peraturan terkait pelelangan. Diawali dari terbitnya peraturan yang ringkas dan sederhana mengenai vendumeester dalam *Statuten van Batavia* pada tahun 1642, peraturan terkait pelelangan semakin lama semakin berkembang menjadi lebih lengkap dan komprehensif. Peraturan-peraturan terkait pelelangan umumnya mengatur prosedur lelang dan para pejabat yang ada di unit lelang pada waktu itu, misalnya:

1. *Instructie voor het stads-vendu-kantoor te Batavia* (Instruksi untuk Kantor Lelang Negara Batavia), April 1796.
2. *Besluit van Commissarissen Generaal over Nederlandsch Indie waarbij gearresteerd worden eine Instructie voor het Vendu-Department* (Besluit Komisaris Jenderal Hindia Belanda berkenaan dengan Instruksi untuk Departemen Lelang), tanggal 5 Januari 1817, nomor 12. Peraturan ini dimuat di *Staatsblad* (Lembaran Negara), selanjutnya disingkat *Stb.*, yaitu di *Stb.* 1817 Nomor 2.

Peraturan perundangan di bidang lelang yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan peraturan terakhir yang diterbitkan pemerintahan Hindia Belanda di awal abad ke-19. Ketentuan-ketentuan pokok terkait prosedur lelang diatur dalam *Reglement op de Openbare verkooping in Indonesia* (Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia). Peraturan perundang-undangan yang setingkat *ordonnantie* ini dimuat di *Stb.* 1908 Nomor 189, tanggal 28 Februari 1908, dan mulai berlaku sejak 1 April 1908. Di dalam Pasal 49 *ordonnantie* ini juga dinyatakan bahwa peraturan ini dapat disebut *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang),

selanjutnya disingkat VR. Bersamaan dengan terbitnya VR pemerintah Belanda juga menerbitkan peraturan berkenaan dengan para pejabat terkait pelelangan, yaitu *Instructie voor Ambtenaaren Belast Met de Toespasing van het Reglement op de Openbare Verkoopingen in Indonesia* (intruksi bagi para pejabat yang ditugaskan dalam melakukan reglemen tentang penjualan di muka umum di Indonesia). Peraturan ini dimuat dalam Stb. 1908 Nomor 190 dan di dalam Pasal 60 dinyatakan bahwa peraturan ini dapat disebut sebagai *vendu Instructie* (Instruksi Lelang), selanjutnya disingkat VI.

Vendu Reglement atau Peraturan Lelang tersebut sampai sekarang masih berlaku sebagai Undang-undang Lelang karena belum ada Undang-Undang yang mengatur mengenai lelang, dasar hukumnya dituran peralihan Pasal I UUD 1945 (amandemen) yang berbunyi :

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

Belum ada Undang-undang yang mengatur tentang lelang, maka *Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 berlaku sejak 01 April 1908, diubah terakhir kali dengan Staatsblad 1941:3 diakui sebagai Undang-Undang Tentang Lelang, dan pemerintah Republik Indonesia beberapa kali menerbitkan aturan-aturan pelaksana mengenai lelang yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan dan jajaran dibawahnya, antara lain :

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

2. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: PMK 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
3. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.
5. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 02/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
6. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2012 Tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang oleh Kantor Pejabat Lelang Kelas II.
7. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 05/KN/2017 Tentang Risalah Lelang.
8. Peraturan Pemerintah Nomor: 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Kata “Lelang” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah

“Penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.”

Sedangkan pengertian Lelang yang diatur dalam Hukum Positif Indonesia adalah masih tinggalan Belanda dan sampai sekarang masih berlaku yaitu diatur didalam *Vendu Reglement* yang telah disebutkan diatas terdapat dalam Pasal 1 yang mengartikan Lelang sebagai penjualan umum" (*openbare verkoping*) adalah

“Pelelangan atau penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya 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.”

dan Pasal 1a *Vendu Reglement* nya menyebutkan bahwa:

“penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.”

Sedangkan Pengertian Lelang yang tercantum dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah :

“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.”

dan Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

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

Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.²⁸ Pejabat lelang diangkat dan diberhentikan Oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, oleh karena itu setiap pejabat lelang sebelum melaksanakan tugasnya sebagai pejabat lelang maka wajib mengucapkan sumpah dihadapan

²⁸ Pasal 1 butir 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

kantor wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara setempat. Dalam pelaksanaannya, seorang Pejabat Lelang diawasi oleh Pengawas Lelang (*Superintendenten*) adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Menteri Keuangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.²⁹

Di Indonesia ada 2 jenis Pejabat Lelang, yaitu Pejabat Lelang Kelas 1 dan Pejabat Lelang Kelas 2. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang,³⁰ dengan kewenangan melaksanakan semua jenis lelang yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan Penjual/Pemilik Barang, balai lelang dan dapat melaksanakan setelah mendapat surat tugas dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang disingkat KPKNL.³¹ Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah orang perorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri Keuangan dengan kewenangan hanya melaksanakan Lelang Non Eksekusi Sukarela.

Orang swasta/umum untuk dapat diangkat sebagai Pejabat lelang Kelas II sumbernya bisa dari orang swasta umum atau bisa beraasal dari Pensiunan Aparatur Sipil Negara yang pernah menjabat sebagai Pejabat lelang atau mempunyai pengalaman di bidang lelang, maka harus memenuhi beberapa persyaratan dan tahapan seleksi. Syarat untuk dapat diangkat sebagai Pejabat lelang Kelas II antara lain :³²

²⁹ Yudha Cahya Kumala, *Lelang Indonesia*, Depublish, Yogyakarta, 2020, hal.19

³⁰ Pasal 1 butir 46 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

³¹ Yudha Cahya Kumala, *Op.cit* hal.20

³² Pasal 4 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- a. Berpendidikan paling rendah Sarjana (S 1) atau Diploma IV (D4), diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/ akuntansi;
- b. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- c. Tidak merangkap Jabatan/profesi sebagai:
 - a) Aparatur sipil negara/TNI/Polri;
 - b) Pejabat Negara;
 - c) Kurator;
 - d) Penilai;
 - e) Pengacara/Advokat; dan/atau;
 - f) Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau Karyawan Balai Lelang.
- d. Tidak pernah diberhentikan tidak dengan hormat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.
- e. Memiliki pangkat/ golongan terakhir paling rendah Pen a ta (III/c); dan
- f. Tidak pernah dijatuhi hukuman disiplin sedang atau berat.

Untuk tahapan seleksi dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II antara lain mengajukan Permohonan Seleksi ke Direktur Jenderal Kekayaan Negara Cq. Direktur Lelang Kementerian Keuangan untuk dapat mengikuti ujian seleksi Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II, kemudian dilakukan seleksi administrasi, kemudian apabila lulus akan dilanjutkan dengan seleksi wawancara. Setelah seleksi wawancara dinyatakan lulus maka calon Pejabat lelang yang berasal dari umum atau swasta akan mengikuti pendidikan dan latihan serta magang. Bagi calon Pejabat lelang Kelas II yang berasal dari pensiunan aparatul sipil negara yang yang

pernah menjabat sebagai Pejabat Lelang ataupun mempunyai pengalaman berkaitan dengan lelang maka tidak melakukan pendidikan dan latihan serta magang. Proses selanjutnya setelah magang adalah permohonan pengangkatan dan pengambilan sumpah jabatan untuk diangkat sebagai Pejabat lelang Kelas II.

Profesi Notaris di Indonesia mempunyai sejarah yang cukup tua. Notaris sudah ada di Indonesia sejak abad ke – 17, Melchior Kerchem menjabat sebagai Notaris pertama di Indonesia,³³ dan hanya menjabat selama beberapa bulan saja (27 Agustus – 12 November 1620).³⁴ Profesi notaris sudah ada di Indonesia selama hampir empat abad. Pada masa itu Notaris tidak memiliki kebebasan seperti sekarang karena merupakan pegawai dari Oost Indie,³⁵ berbeda dengan keadaan sekarang dimana Notaris adalah seorang pejabat umum yang mandiri. Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum. Inti tugas Notaris adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris.

Secara administratif, Notaris memiliki hubungan dengan negara dalam hal pemerintahan, misalnya yang berkaitan dengan pengangkatan dan pemberhentian Notaris. Sedangkan menurut Komar Andasmita, bentuk atau corak Notaris dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok utama yakni:³⁶

➤ *Notariat functional*, hal mana wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan (*gedelegeerd*) dan demikian itu diduga mempunyai kebenaran isinya,

³³ GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.III, Erlangga, Jakarta, 1983 hlm 15.

³⁴ <http://sejarah-nusantara.anri.go.id>,

³⁵ *Ibid.* Hal. 17

³⁶ Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 1981, hlm 12.

mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai daya/ kekuatan eksekusi. Di negara-negara yang menganut bentuk notariat ini terdapat pemisahan yang keras antara *wettelijke* dan *niet wettelijke, wekzaamheden* yaitu pekerjaan-pekerjaan yang didasarkan undang-undang/hukum dan yang tidak/bukan dalam notariat.

➤ *Notariat profesional*, dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya tetapi akta-akta notaris ini tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti demikian kekuatan eksekutorialnya.

Notaris diangkat oleh pemerintah bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Notaris sebagai pejabat umum, merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, istimewa dalam pembuatan Akta Autentik sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan.³⁷

Untuk membuat suatu Akta Autentik seorang Notaris harus mengikuti aturan-aturan yang telah diatur dalam undang-undang. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang merupakan dasar hukum Jabatan Notaris, sudah menentukan langkah demi langkah yang harus dilakukan seorang Notaris apabila ia membuat suatu Akta Autentik. Langkah-langkah itu (antara lain mendengar pihak pihak mengutarakan

³⁷ N.G. Yudara, *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-Pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan Dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, (Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta), Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006, Hlm. 72. XIII

kehendaknya, kemudian membacakan isi akta kepada para penghadap, menandatangani akta, dan lain-lain) memang khusus diadakan pembuat undang-undang untuk menjamin bahwa apa yang tertulis dalam akta itu memang mengandung apa yang dikehendaki para pihak.³⁸

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Lahirnya Undang-undang Jabatan Notaris juga melahirkan perkembangan hukum baru dalam dunia kenotariatan, salah satunya adalah perluasan kewenangan Notaris. Perluasan kewenangan tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 15 Ayat (2) butir g, yang menyebutkan bahwa membuat akta yang berkaitan dengan akta risalah lelang adalah merupakan salah satu wewenang Notaris (*Das Sollen*). Tetapi dalam praktek dilapangan Notaris tidak serta merta dapat menjalankan kewenangan tersebut. Hanya Notaris yang diangkat sebagai pejabat lelang Kelas II yang dapat membuat Akta Risalah Lelang. (Penjelasan Paal 15 ayat 2 huruf g Undang-undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris-*Das sein*).

Adapun penelitian yang berkaitan dengan Rekonstruksi Keberadaan Pejabat Lelang Kelas II Berasal Dari Notaris Dalam Perkembangan Lelang di Indonesia, peneliti belum menemukan penelitian terdahulu yang membahas permasalahan

³⁸ Tan Thong Kie (b), *Buku II Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, Cet. 1, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), Hlm. 261. XIV

yang sama persis dengan obyek yang diteliti oleh peneliti, namun beberapa judul atau tema yang terkait dengan permasalahan yang diangkat, antara lain adalah:

1. Penelitian dari Disertasi yang dilakukan oleh Moh. Djarkasih dengan judul “Rekonstruksi Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Menentukan Harga Lelang Berbasis Nilai Keadilan” bahwa Pelaksanaan lelang di Indonesia masih memiliki kekurangan, khususnya pada pasca lelang yang banyak menimbulkan sengketa antara pihak yang berkepentingan seperti adanya gugatan perdata, dimana harga lelang/nilai limit jauh lebih rendah dari Nilai Hak Tanggungan, sehingga dalam menentukan harga lelang masih belum berbasis nilai keadilan, sehingga perlu merekontruksi lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam menentukan harga lelang berbasis Nilai Keadilan yaitu pada Pasal 6 dan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga penentuan harga lelang berdasarkan pada nilai keadilan, dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur untuk menentukan nilai limit atau melalui putusan pengadilan apabila kesepakatan penentuan harga tidak ada kesepakatan kedua belah pihak.³⁹
2. Penelitian dari Disertasi yang dilakukan oleh Budi Supriyatno dengan judul “Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dalam

³⁹ Moh. Djarkasih, *Rekonstruksi Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Menentukan Harga Lelang Berbasis Nilai Keadilan (Doctoral Thesis)*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2020

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan Pancasila” bahwa persoalan akan adanya disharmonisasi dalam hal eksekusi objek jaminan hak tanggungan pada perkembangannya banyak mengakibatkan eksekusi secara parate oleh pihak Kreditor dengan tidak berdasarkan hukum yang berlaku. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada dasarnya bertumpu pada Pasal 224 HIR, namun pada kenyataannya hal ini kerap disimpangi dengan dasar adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini kerap kali juga merugikan debitor dengan seringnya eksekusi objek benda jaminan hak tanggungan secara tiba-tiba tanpa memperhatikan kedudukan debitor dengan hanya berlandaskan pada risalah lelang semata tanpa mengindahkan Pasal 224 HIR, untuk itu eksekusi parate harus dengan sepengetahuan debitor dan sebelumnya perlu adanya tes atau audit terkait kebenaran adanya unsur cacat janji sebelum melakukan eksekusi melalui audit yang dilakukan pihak appraisal yang netral dan tidak memiliki kedekatan dengan Kreditor maupun debitor. Sebelum melakukan lelang perlu dilakukan pengosongan fisik benda jaminan hak tanggungan terlebih dahulu sebagai bentuk (*feitelijke levering*).⁴⁰

3. Penelitian dari Disertasi yang dilakukan oleh Burhan Sidabariba dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan” bahwa penelitian tersebut dimaksudkan untuk

⁴⁰ Budi Supriyatno, *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan Pancasila (Doctoral Thesis)*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021

memberikan dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak agar efektivitas lelang eksekusi dapat dirasakan oleh semua pihak secara adil, bermanfaat dan pasti. Jika kredit telah macet, maka objek jaminan berupa tanah berikut bangunan dan benda-benda yang berada di atas tanah tersebut atau jaminan hanya tanah saja yang telah dibebani Hak Tanggungan dapat dilelang dengan jelas dan pasti melalui *parate eksekusi*, fiat eksekusi dan penjualan dibawah tangan. Ketiga cara penjualan objek Hak Tanggungan tersebut adalah dimaksudkan untuk memperoleh harga tertinggi dan menjamin kepastian hukum serta memberi perlindungan hukum kepada para pihak yaitu kreditor, debitor, penjamin dan pembeli beriktikad baik. Dengan hasil kesimpulan bahwa seyogyanya dilakukan peninjauan dan pengkajian kembali terhadap kebijakan pelaksanaan lelang eksekusi menurut Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang telah mengakomodir pelaksanaan lelang berdasarkan hipotik dan crediet verband. Selain itu, peninjauan dan pengkajian kembali terhadap kebijakan tersebut perlu ditindaklanjuti dengan menyusun dan merekomendasikan pelaksanaan lelang eksekusi yang maksimal, adil, mudah, cepat, sederhana, beriktikad baik, menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak.⁴¹

4. Penelitian dari Disertasi yang dilakukan oleh Erlan Jaya Putra dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Dalam

⁴¹ Burhan Sidabariba, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Disertasi (S3), Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2018

Penyelesaian Perkara Perdata Dihubungkan Dengan Asas Keadilan Dalam Rangka Pengembangan Hukum Perdata Nasional” bahwa eksekusi pengadilan dalam perkara perdata pada saat ini belum sepenuhnya melindungi hak-hak para pihaknya hal ini yaitu dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan berdasarkan putusan Pengadilan masih terdapat permasalahan hukum yaitu pelaksanaan lelang tersebut masih dapat dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang lain atau pengadilan yang lebih tinggi kedudukannya sehingga hal itu menimbulkan ketidakpastian dan ketidakadilan bagi para pihak khususnya bagi pihak pemenang lelang. Dengan hasil penelitian bahwa prosedur pelaksanaan eksekusi perdata dilaksanakan dengan berpedoman pada asas-asas hukum acara perdata khususnya pada tahapan pelaksanaan putusan/eksekusi dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku dengan tetap memperhatikan asas keadilan didalamnya serta melibatkan institusi-institusi terkait seperti KPKNL dan POLRI. Perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi yang ada saat ini belum dapat dikatakan bahwa pemenang lelang eksekusi mendapatkan perlindungan hukum secara mutlak atau dengan kata lain bahwa pemenang lelang eksekusi yang telah memenangkan objek dari lelang berdasarkan prosedur yang benar dan sah serta berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku masih saja dapat dibatalkan sehingga hal tersebut dapat merugikan pemenang lelang. Konsep perlindungan hukum bagi pemenang lelang perlu adanya suatu konsep pengaturan secara khusus yang diakomodir dalam suatu peraturan setingkat undang-undang (undang-undang khusus mengenai lelang) dapat melindungi hak-hak dari pemenang lelang,

disamping itu juga bahwa dengan adanya suatu konsep perlindungan hukum yang diakomodir dalam suatu peraturan setingkat undang-undang sudah seharusnya bagi penegak hukum khususnya hakim yang menyidangkan dan memeriksa gugatan pembatalan lelang memiliki kesepakatan dan kesepemahaman bahwa dalam memutus gugatan pembatalan lelang harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang ada sehingga tidak ada alasan bagi hakim untuk tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan tersebut.⁴²

5. Penelitian dari Disertasi yang dilakukan oleh Rasman Habeahan, dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Hak Tanggungan Dihubungkan Dengan Lelang Melalui Parate Eksekusi Dalam Perkembangan Ekonomi Indonesia” bahwa Adanya proses lelang eksekusi langsung ke KPKNL dan ke Pengadilan menyebabkan terjadinya tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan, dikarenakan kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan ke KPKNL dan dapat juga diajukan ke Pengadilan Negeri. Banyak timbul perlawanan/gugatan/bantahan dari pihak debitur/pemilik jaminan yang pada umumnya gugatan adalah mengatakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Pasal 14 UUHT menunjuk pada Hukum Acara Perdata Pasal 224 HIR/258 RBg, yang diajukan ke Pengadilan Negeri bukan ke langsung ke KPKNL.

⁴² Erlan Jaya Putra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Dalam Penyelesaian Perkara Perdata Dihubungkan Dengan Asas Keadilan Dalam Rangka Pengembangan Hukum Perdata Nasional*, Disertasi (S3), Universitas Pasundan, Bandung, 2023

Lelang melalui parate eksekusi demi hukum dilaksanakan berdasarkan kepada Pasal 6 UUHT seperti di negara Belanda, sehingga perlu dilakukan pembaharuan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan merubah substansi pengaturan pada Pasal 26 Jo. Pasal 14 UUHT yang selama ini lelang eksekusi hak tanggungan masih dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri.⁴³

6. Penelitian dari Jurnal yang dilakukan oleh Ni Made Ayu Sintya Dewi dan Made Gde Subha Karma Resen dengan judul “Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang”, bahwa berdasarkan asas *lex special derogate legi generale* pengaturan kewenangan Pembuatan Risalah Lelang adalah berdasarkan Staatsblad No. 189 yang diundangkan pada tahun 1908 tentang *Vendu Reglement/VR* (selanjutnya disebut Peraturan Lelang) yang mengatur kewenangan membuat Risalah Lelang terdapat pada Pejabat Lelang bukan pada Notaris. Walaupun Notaris dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II menurut Pasal 7 *Vendu Instructie* dalam bahasa Indonesia disebut Intruksi lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II (selanjutnya disebut PMK Pejabat Lelang Kelas II), namun wewenang itu diberikan kapasitas Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan bukan kapasitasnya sebagai Notaris. Kekuatan pembuktian risalah lelang menurut Pasal 1868 KUHPer, Risalah lelang memenuhi ketiga unsur akta itu harus

⁴³ Rasman Habeahan, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Hak Tanggungan Dihubungkan Dengan Lelang Melalui Parate Eksekusi Dalam Perkembangan Ekonomi Indonesia*, Disertasi (S3), Universitas Pasundan, Bandung, 2021

dibuat seorang Pejabat Umum, akta itu ditentukan oleh undang-undang dan Pejabat Umum yang membuat harus berwenang membuat akta tersebut sehingga dikatakan Risalah Lelang merupakan akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.⁴⁴

7. Penelitian dari Jurnal yang dilakukan oleh Eko Setyo Pambudi dan M. Irnawan Darori, dengan judul “Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)”, bahwa peran dan tanggung jawab Pejabat Lelang terhadap keabsahan dokumen lelang dapat dilihat dari tahap ke tahap dalam proses pelelangan diantaranya adalah tahap persiapan lelang, tahap pelaksanaan lelang dan tahap setelah lelang yang berkaitan dengan dokumen lelang. Pejabat Lelang harus bertanggung jawab dalam hal keabsahan dokumen lelang yang menyangkut kebenaran formil, sedangkan dalam hal keabsahan dokumen yang bersifat materil maka yang bertanggung jawab adalah pemohon atau pemilik barang atau pihak lain yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang.⁴⁵
8. Penelitian dari Jurnal yang dilakukan oleh Muhammad Haris, dengan judul “Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya”. Yang

⁴⁴ Ni Made Ayu Sintya Dewi dan Made Gde Subha Karma Resen, “*Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang*”, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan, Volume 6 Nomor 01, Maret 2021, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/67444> › [download akses pada tanggal 09 Januari 2022, pukul. 10.25 WIB]

⁴⁵ Eko Setyo Pambudi dan M. Irnawan Darori, “*Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)*”, Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017, <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/18262> › [download akses pada tanggal 09 Januari 2022, pukul. 11.15 WIB]

membahas Notaris memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan atau penjelasan tentang isi akta risalah lelang kepada para pihak yang ada di dalam risalah lelang tersebut. Risalah lelang adalah berita acara dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggung jawabkan oleh pejabat lelang dan para pihak (penjual dan pembeli) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat para pihak. Notaris selaku pejabat Lelang Kelas II juga berwenang menjelaskan fungsi dari risalah lelang yaitu sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.⁴⁶

9. Penelitian dari Jurnal yang dilakukan oleh Runi Viola, dengan judul “Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II”, Dalam hal ini diungkapkan bahwa fungsi Notaris di luar tugas utamanya sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta autentik berdasarkan UndangUndang Nomor 30 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah dengan UndangUndang No.2 / 2014. Notaris di Indonesia secara bersamaan dapat berfungsi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 / 2016 dan juga berfungsi sebagai Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 451 / KMK.01 / 2002.⁴⁷

⁴⁶ Muhammad Haris, “Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya”, Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran, Vol 17, Nomor 1 Juni 2017, <https://media.neliti.com/media/publications/257135-kewenangan-notaris-sebagai-pejabat-lelang-b167ef6a.pdf>, [download akses tanggal 11 Januari 2022, pukul. 10.41 WIB]

⁴⁷ Runi Viola, “Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II”, Jurnal Hukum Vol. 8 No.2. 2017, <http://academicjournal.yarsi.ac.id> [download akses pada tanggal 11 Januari 2022, pukul. 12.15 WIB]

10. Penelitian dari Jurnal yang dilakukan oleh Diah Sulistyarini Ratna Sediati, dengan Judul “Peranan Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaan Lelang Di Indonesia”, yang mengungkapkan bahwa peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang di Indonesia dalam hal memberikan rasa keadilan yang tercermin didalam asas lelang yaitu asas publisitas melalui pengumuman lelang untuk melindungi para pihak yang berkepentingan, dimana Pejabat Lelang dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban antara lain bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait. Selain itu Pejabat lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia juga harus memberikan Kepastian Hukum yang terwujud dalam bentuk Akta Risalah Lelang yang pembuatannya harus benar, jelas, lengkap agar apa yang akan dibuktikan dapat diketahui dengan mudah, jangan memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap atau tidak jelas, sehingga akta autentik tersebut dapat menjamin kepastian hukum.⁴⁸

Dengan proses dan seleksi yang sangat ketat yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, Pejabat lelang Kelas II yang hanya berstatus orang swasta diberi kewenangan menyelenggarakan lelang yang terbatas hanya lelang non eksekusi sukarela, menyebabkan jumlah Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia sangat minim untuk melayani masyarakat apabila ditinjau dari

⁴⁸ Diah Sulistyarini Ratna Sediati, “*Peranan Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaan Lelang Di Indonesia*”, Jurnal MMH, Fakultas hukum Universitas Diponegoro, Vol : 39, No.2, 2010, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/11581> [download akses pada tanggal tanggal 11 Januari 2022, pukul 12.37 WIB]

segi luas wilayah, jumlah penduduk dan tingkat transaksi perekonomian jual beli barang di Indonesia. Selain itu keterbatasan kewenangan Pejabat lelang Kelas II di Indonesia yang hanya menyelenggarakan Lelang Non Ekeksuksi Sukarela, yang dalam proses pelayanan dalam lelang harus bersaing dengan Pejabat Lelang Kelas I yang notabene nya adalah seorang Aparatur Sipil Negara yang difasilitasi dan digaji oleh negara serta mempunyai kewenangan yang penuh untuk menyelenggarakan semua jenis lelang yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela. Hal inilah salah satu sebab Lelang di Indonesia kurang berkembang.

Keberadaan Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia dalam menjalankan tugas dan kewenangannya memiliki beberapa kelemahan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan perlakuan yang tidak sama dihadapan hukum, sehingga berakibat menghambat perkembangan lelang di Indonesia, antara lain :

- a. Kaitannya dengan sebutan nama “Kelas II” pada Pejabat Lelang Kelas II yang sudah tidak relevan lagi;
- b. Jumlah Pejabat Lelang Kelas II yang terbatas;
- c. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dengan Seleksi yang Terlalu Ketat serta Proses yang Panjang dan Mahal.
- d. Masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang Terbatas dengan Persyaratan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang begitu Ketat dan Berbiaya.
- e. Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada Lelang Noneksekusi Sukarela.

- f. Produk Akta Risalah Kurang Autentik dan Kurang Sempurna sebagai Alat Bukti.
- g. Masih adanya Profesi Pejabat Lelang yang diemban oleh Pihak Pemerintah, sehingga Kemandirian dan kenetralitasannya sebagai seorang Pejabat bisa dipertanyakan.
- h. *Vendu Reglement* sebagai Undang-Undang Lelang saat ini sebagai Dasar Hukum Lelang tidak Sesuai dengan Perkembangan Jaman.
- i. Pengawas Pejabat Lelang Kelas II (Superintenden) hanya dari Unsur Kementerian Keuangan (Pemerintah) yang dapat Menimbulkan Kesewenang-wenangan.

Berdasarkan fakta hukum dan penelitian terdahulu diatas peneliti menilai perlu adanya pembahasan yang lebih mendalam mengenai Rekonstruksi Keberadaan Pejabat Lelang Kelas II Berasal Dari Notaris Dalam Perkembangan Lelang di Indonesia, agar dapat memberikan pelayanan dalam melindungi masyarakat serta stakeholder dalam menggunakan lelang sebagai sarana transaksi jual beli barang. Sehingga perlu adanya Rekonstruksi mengenai regulasi terkait Pejabat Lelang Kelas II dan kewenangan nya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang akan di kaji dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana eksistensi dan pengaturan kewenangan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris di Indonesia?

2. Bagaimana rekonstruksi kewenangan dan keberadaan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris untuk mewujudkan kepastian hukum dalam mendukung perkembangan lelang di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis dan menemukan rekonstruksi kewenangan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II Yang Berasal dari Notaris di Indonesia.
2. Memberikan legitimasi keabsahan lelang melalui Pejabat Lelang Kelas II Yang Berasal dari Notaris di Indonesia agar terwujudnya pelaksanaan lelang yang sesuai dengan prinsip-prinsip dan aturan-aturan lelang.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat/berguna sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis.

Secara teoritis diharapkan konsep, pendekatan dan hasil kajian dalam penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pemikiran teoritikal yang dapat dijadikan rujukan untuk penelitian berikutnya, terkait konsep rekonstruksi kewenangan Pejabat Lelang Kelas II Yang Berasal dari Notaris di Indonesia.

2. Kegunaan praktis.

a. Bagi peneliti/penulis

Hasil penelitian dapat digunakan untuk memperdalam ilmu pengetahuan mengenai rekonstruksi kewenangan Pejabat Lelang Kelas II Yang Berasal

dari Notaris di Indonesia serta dapat digunakan sebagai salah satu kelengkapan persyaratan untuk memperoleh gelar Doktor (S3) pada Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Jayabaya.

- b. Bagi Pihak Notaris/PPAT, Pejabat Lelang, Bank, Pemerintah, dan Masyarakat.

Dapat digunakan sebagai masukan dalam proses pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II Yang Berasal dari Notaris serta kewenangannya di Indonesia. Masukan ini akan sangat bagi pemerintah untuk membuat aturan yang dapat melayani dan melindungi masyarakat di bidang lelang, khususnya berkaitan dengan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II Yang Berasal dari Notaris di Indonesia.

- c. Bagi Universitas Jayabaya

Hasil penelitian dapat digunakan untuk memperkaya kajian ilmiah di Universitas Jayabaya dan dapat dijadikan sebagai sumber pengetahuan mengenai lelang.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan landasan berpikir yang digunakan untuk mencari pemecahan suatu masalah. Setiap penelitian membutuhkan kejelasan titik tolak atau landasan untuk memecahkan dan membahas masalahnya. Untuk itu,

perlu disusun kerangka teori yang memuat pokok-pokok pikiran yang menggambarkan dari mana masalah tersebut diamati.⁴⁹

Kerangka pemikiran adalah bagian penting dalam penelitian, dengan adanya kerangka teori akan memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, susunan dari beberapa anggapan, pendapat, cara, aturan, asas, keterangan sebagai satu kesatuan yang logis yang menjadi landasan, acuan dan pedoman untuk mencapai tujuan dalam penelitian. Mengungkap teori yang digunakan berarti mengemukakan teori-teori yang relevan yang memang benar-benar digunakan untuk membantu menganalisis fenomena sosial yang diteliti.

Adapun teori hukum yang dapat digunakan berkenaan dengan judul penelitian di atas apabila dikaitkan antara rumusan permasalahan dalam penelitian ini, maka landasan teori yang digunakan sebagai teori utama (*grand theory*) adalah:

1. *Grand Theory* : Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch menjadi *grand theory* dalam penelitian ini. Kepastian hukum akan tercapai jika hukum itu berdasarkan pada Undang-Undang, dalam Undang-Undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan. Undang-Undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan Undang-Undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan. Selain itu disebutkan, bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan

⁴⁹ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada Press, 2003, hlm. 39-40.

mereka. Tugas hukum menjamin kepastian dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

Gustav Radbruch menyatakan bahwa:⁵⁰

Hukum dinegara berkembang ada dua pengertian tentang kepastian hukum yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan- hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi,

⁵⁰ E. Utrecht, *Pengertian dalam Hukum Indonesia* Cet. Ke-6, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1959, hlm. 26.

sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana, dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Gustav Radbruch juga berpendapat bahwa hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu :

- a) Asas Kepastian Hukum (*rechtmigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b) Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, di mana keadilan merupakan kesamaan hak untuk semua orang di pengadilan.
- c) Asas Kemanfaatan Hukum (*zwechmatigheid/doelmatigheid/utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalisme lebih mengutamakan kemanfaatan hukum. Salah satu adagium yang dikenal dalam hukum menyebutkan bahwa *summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux* yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian, kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.⁵¹

⁵¹ Dosminikus Rato, *Filsafat Hukum : Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Presindo, 2010, hlm. 59.

Hukum dapat ditegakkan apabila memperhatikan 3 (tiga) hal, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus mendapat perhatian yang seimbang namun dalam praktiknya sulit mengusahakan keseimbangan antara ketiga hal tersebut. Tanpa kepastian hukum maka orang tidak akan tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga menimbulkan keresahan. Terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati aturan akibatnya akan menjadi kaku dan menimbulkan perasaan tidak adil.

Hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan pada aspek seharusnya atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang seharusnya dilakukan. Norma merupakan produk dari aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu untuk bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungannya dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan suatu tindakan terhadap individu. Aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁵²

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam arti menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan benturan dan tidak menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat

⁵² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 58.

dipengaruhi oleh berbagai keadaan yang bersifat subjektif. Kepastian dan keadilan bukan sekedar tuntutan moral melainkan secara faktual mencirikan hukum.⁵³

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai Negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Menurut Simorangkir⁵⁴, “negara hukum diartikan sebagai suatu negara yang menerapkan prinsip legalitas, yaitu segala tindakan negara melalui, berdasarkan dan sesuai dengan hukum”. Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan negara tidak menyimpang dari Undang-Undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya.

Gustaf Radbruch, dalam konsep “Ajaran Prioritas Baku” mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan merupakan hal yang utama dari ketiga hal itu tetapi tidak berarti dua unsur yang lain dapat dengan serta merta diabaikan. Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mensinergikan ketiga unsur tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Menurut Radbruch: Keadilan yang dimaksud adalah keadilan dalam arti sempit yakni kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan. Kemanfaatan atau finalitas menggambarkan isi hukum karena isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang mau dicapai oleh hukum tersebut, sedangkan kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum

⁵³ Christine Cst Kansil dan S.T. Kansil, Engelen R, Palandeng, Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

⁵⁴ JCT Simorangkir, *Hukum dan Konstitusi Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 1983, hlm. 36

dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.⁵⁵ Dari ketiga ide dasar hukum Gustaf Radbruch tersebut, kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai sebuah norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman untuk menyelenggarakan pemerintahan. Setiap produk peraturan perundang-undangan, haruslah sebagai cerminan dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar. Dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia, peraturan perundang-undangan menempati urutan pertama dalam penerapan dan penegakan hukum. Peraturan perundangundangan hanya dapat dikesampingkan oleh hakim apabila penerapannya akan menyebabkan pelanggaran dasar-dasar keadilan atau tidak lagi sesuai dengan realitas sosial, atau karena dalam masyarakat tertentu berlaku secara nyata hukum lain diluar peraturan perundangundangan (seperti hukum adat dan hukum agama).

Menurut Fence M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”.⁵⁶ Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat

⁵⁵ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Jakarta, Kanisius, 1982, hlm. 162.

⁵⁶ Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 388.

dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini.⁵⁷ Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk menimbulkan banyak salah tafsir. Menurut Van Apeldoorn⁵⁸, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.

2. *Middle Range Theory* : Teori Lelang

Bahwa unsur-unsur dalam lelang antara lain :

1. Penjualan dimuka umum;
2. Obyek lelang berupa barang yaitu tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang;
3. Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman/publikasi kepada khalayak umum;
4. Dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang;

⁵⁷ Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2 Mei 2014, hlm.219

⁵⁸ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990, hlm 24-25

5. Dilakukan Penawaran harga untuk mencapai harga tertinggi, baik secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun.
6. Dibuatkan Risalah Lelang.

Mekanisme lelang, sudah banyak dikenal dan digunakan dalam berbagai aktivitas, mulai dari jual-beli benda, seperti rumah, mobil, barang antik, produk-produk agrikultur dan sebagainya, sampai pada lelang-lelang hak pengelolaan tambang dan surat utang negara. Termasuk dalam mekanisme lelang adalah proses tender pengadaan barang dan jasa. Dalam ilmu ekonomi, teori lelang memiliki peranan penting baik dari sisi praktis, empiris, maupun teoritis.

Dalam teori ekonomi, harga suatu barang di pasar terbentuk dari interaksi antara permintaan dan penawaran atas barang tersebut. Interaksi ini dijelaskan melalui kurva permintaan dan kurva penawaran yang didasari oleh hubungan antara permintaan dengan harga, dan hubungan penawaran dengan harga. Dalam teori ini harga akan terbentuk di titik keseimbangan dimana kurva penawaran dan kurva permintaan bertemu. Dari titik keseimbangan ini juga akan ditentukan berapa besar jumlah barang yang harus tersedia di pasar untuk mencapai harga tersebut.

Pada teori permintaan, permintaan akan suatu barang akan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti harga barang itu sendiri, harga barang lain yang bersifat substitusi atau komplementer dari barang tersebut, tingkat pendapatan masyarakat, pola distribusi barang dan ekspektasi kondisi masa depan. Faktor harga barang itu merupakan faktor utama yang akan mempengaruhi permintaan. Terkait dengan hal ini, hukum permintaan menyatakan semakin rendah harga suatu barang maka akan

semakin banyak permintaan akan barang tersebut. Sebaliknya makin tinggi harga suatu barang, maka akan semakin kecil permintaan akan barang tersebut.

Pada teori penawaran, penawaran akan suatu barang juga akan dipengaruhi oleh beberapa faktor. Secara umum faktor-faktor itu antara lain adalah harga barang itu sendiri, harga barang lain yang bersifat substusi atau sejenis, biaya produksi dan teknologi. Sama dengan permintaan, harga barang juga menjadi faktor terpenting yang mempengaruhi penawaran. Hukum penawaran menyatakan semakin tinggi harga suatu barang maka akan semakin banyak jumlah barang yang ditawarkan. Sebaliknya semakin rendah harga suatu barang maka semakin sedikit barang yang ditawarkan.

Permintaan dan penawaran yang terjadi atas suatu barang merupakan suatu pasar. Interaksi dalam pasar inilah yang kemudian akan menentukan harga dan jumlah barang yang diperjualbelikan. Titik keseimbangan dimana terjadi pada saat jumlah barang pada harga tertentu yang ditawarkan sama dengan jumlah barang yang diminta pada harga tersebut. Dengan demikian harga dan jumlah barang sangat mempengaruhi besar atau tidaknya aktivitas pasar.

Teori penawaran dan teori permintaan, serta interaksi antar keduanya juga berlaku pada pasar yang menggunakan mekanisme lelang. Harga yang terbentuk dalam pelaksanaan lelang akan sangat dipengaruhi oleh kondisi permintaan dan penawaran atas objek yang akan dilelang. Dalam skala kecil harga terbentuk akan sangat dipengaruhi jumlah permintaan yang dapat dilihat dari jumlah calon pembeli yang mendaftar, dan jumlah penawaran yang dilihat dari jumlah barang yang

ditawarkan. Dalam skala besar tentunya harga terbentuk juga akan dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran atas objek sejenis di luar mekanisme lelang.

Dalam prakteknya, penawaran yang dilakukan pada mekanisme lelang umumnya berjumlah 1 objek ataupun 1 paket. Dengan kondisi ini maka jumlah calon pembeli yang mendaftar akan menjadi faktor utama terbentuknya harga lelang. Secara teori harga akan semakin meningkat seiring dengan semakin banyaknya calon pembeli yang mendaftar dan ikut melakukan penawaran. Harga terbentuk tersebut, masih akan dipengaruhi oleh harga objek sejenis yang berada di pasar diluar lelang. Hal ini dikarenakan calon pembeli tetap memperhatikan dan membandingkan utilitas dari objek yang dilelang dengan objek yang ditawarkan diluar lelang. Pembeli yang rasional akan tetap melakukan penawaran paling tinggi sama dengan harga objek yang ditawarkan diluar lelang. Pada beberapa kondisi, pembeli rasional hanya akan menawar pada harga pasar diluar lelang dikurangi biaya transaksi yang mereka tanggung dalam pembelian lelang.

Dalam banyak kasus lelang, pelaksanaan lelang hanya diikuti oleh satu calon pembeli. Dalam kondisi ini calon pembeli akan dengan mudah memenangkan lelang pada harga yang ditawarkan. Dengan demikian penjual hanya akan mendapatkan hasil minimal dan tidak akan mendapatkan keuntungan mekanisme lelang secara ekonomi. Kondisi ini mungkin terjadi karena pemasaran yang dilakukan kurang luas atau kurang lama, harga yang ditawarkan sudah cukup tinggi, atau tingkat utilitas objek yang dilelang hanya masuk dalam referensi individu tertentu.

Pada beberapa kasus, harga perdana atau harga limit lelang ditawarkan di bawah nilai pasar objek diluar lelang, bahkan terkadang dengan persentase yang cukup rendah. Kondisi ini memungkinkan banyaknya calon pembeli yang mendaftar untuk mengikuti lelang, karena harga yang ditawarkan di bawah budget constraint mereka. Banyaknya peserta lelang ini selanjutnya menciptakan suasana penawaran menjadi penuh persaingan, terlebih jika dilakukan dengan mekanisme penawaran terbuka. Dalam kondisi ini, pembeli rasional tetap akan melakukan penawaran pada batas harga yang sama dengan harga pasar diluar lelang. Situasi ramainya persaingan penawaran terkadang menimbulkan faktor irrasional dari pembeli sehingga melakukan penawaran diatas harga pasar diluar lelang. Tentu saja ini akan meningkatkan keuntungan bagi penjual. Situasi ini juga dapat berisiko menjadi lelang wanprestasi, yaitu saat pembeli yang ditetapkan tidak melakukan pembayaran.

Kondisi berbeda akan tercipta saat objek hanya ditawarkan melalui mekanisme lelang, serta objek sejenisnya juga tidak ditawarkan atau setidaknya ditawarkan terbatas diluar mekanisme lelang. Hal ini mungkin terjadi dikarenakan objek memiliki tingkat utilitas tertentu seperti memiliki keunikan atau spesifikasi tersendiri sehingga berbeda dengan objek lain, objek memiliki nilai khusus seperti bernilai sejarah atau antik, atau objek memang memiliki jumlah yang terbatas di pasaran sehingga sulit ditemukan di pasar. Jika objek itu memiliki peminat yang cukup banyak maka harga lelang yang terbentuk hanya akan dipengaruhi oleh faktor jumlah calon pembeli yang mendaftar. Dengan kata lain harga objek sejenis diluar mekanisme lelang tidak akan mempengaruhi harga terbentuk dalam

pelaksanaan lelang. Dalam kondisi ini, harga yang terbentuk pada proses lelang akan sama dengan *willingness to pay* tertinggi dari pembeli. Mekanisme lelang akan memberikan hasil maksimal dalam situasi ini. Penjual mendapatkan harga tertinggi, sedangkan di sisi pembeli mendapatkan kepuasan sesuai dengan preferensinya.

Dikarenakan faktor jumlah calon pembeli yang mendaftar menjadi faktor kunci dalam keberhasilan lelang, maka kesuksesan mekanisme lelang juga akan sangat dipengaruhi oleh keberhasilan menginformasikan pelaksanaan lelang kepada calon-calon pembeli potensial, terutama pada kelompok calon pembeli yang memiliki *willingness to pay* yang tinggi. Kelompok ini tergambarkan pada kurva permintaan dan penawaran sebagai surplus konsumen. Kelompok konsumen ini memiliki kesediaan membayar di atas harga keseimbangan di saat jumlah objek ditawarkan semakin menurun, atau merupakan konsumen yang memiliki preferensi atas objek lelang yang lebih tinggi dari konsumen lain.

Menyimak penjelasan-penjelasan diatas, maka dapat dipahami jika mekanisme lelang berkembang dan banyak digunakan untuk menjual objek-objek yang memiliki tingkat penawaran yang rendah atau bersifat khusus namun objek memiliki utilitas bagi banyak calon pembeli. Contoh-contoh objek tersebut antara lain berupa benda seni seperti lukisan, benda antik, benda bersejarah, sampai produk-produk komoditas seperti bunga, ikan, dan produk lainnya yang diproduksi terbatas. Objek berupa real property atau tanah dan bangunan juga masuk dalam kategori ini karena sifatnya yang unik atau heterogeneity. Preferensi yang tinggi dari calon pembeli dan diiringi dengan budget constraint yang berada di level yang tinggi menjadikan harga terbentuk menjadi maksimal.

Tentu saja perlu dipahami bahwa mekanisme lelang juga dimanfaatkan sebagai sarana penengakan hukum dalam lelang-lelang eksekusi, dan sarana menciptakan transparansi dan akuntabilitas dalam penjualan khususnya barang milik pemerintah. Jenis lelang ini memiliki objek berupa tanah dan bangunan, kendaraan, barang-barang inventaris yang akan dihapuskan serta barang-barang lainnya. Untuk objek-objek ini, secara umum teori di atas akan tetap berlaku. Pada sebagian besar kasus lelang jenis ini, memiliki daya tarik bagi calon pembeli berupa harga yang rendah dari harga pasaran karena harga telah dikurangi risiko yang akan ditanggung pembeli.

Perilaku pembeli yang rasional juga akan tetap berlaku pada jenis lelang ini. Calon pembeli akan melakukan penawaran sampai harga yang sesuai dengan nilai utilitas objek yang dikurangi nilai penerimaan risiko yang siap diambil calon pembeli. Tingkat penerimaan risiko ini tentunya akan berbeda bagi setiap calon pembeli sehingga menciptakan penawaran yang beragam. Secara umum harga terbentuk akan berada di bawah nilai pasar, namun pada beberapa kasus dimana calon pembeli memandang nilai utilitas objek cukup tinggi, mungkin disebabkan oleh lokasi atau sejarah objek, maka harga terbentuk menjadi lebih tinggi dari harga pasar.⁵⁹

⁵⁹<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14482/Analisis-Sisi-Ekonomi-Lelang-Untuk-Menyusun-Strategi-Peningkatan-Lelang-Produk-UMKM.html>, di akses tanggal 09 Oktober 2022

A. Lelang Sebagai Sarana Penjualan⁶⁰

Cara-cara penawaran lelang merupakan ragam penawaran lelang sebagai sarana penjualan barang. Dalam hal ini, penjualan barang dilakukan dengan menggunakan mekanisme kompetisi penawaran harga. Pada pelaksanaan lelang tersebut, satu orang penjual berhadapan dengan banyak calon pembeli. Para calon pembeli berkompetisi untuk memenangkan suatu barang yang sama yang ditawarkan oleh penjual. Persaingan harga antara calon pembeli untuk menentukan harga penawaran tertinggi dan calon pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi akan di tunjuk sebagai pemenang/ pembeli lelang. Jadi, hukumnya adalah *the highest bidder shall be the purchaser*.

Dalam praktik pelelangan, pada umumnya objek lelang adalah barang. Hampir tidak pernah di jumpai adanya pelelangan atas jasa. Sebenarnya, objek lelang dapat saja berupa jasa. Hal ini tidak akan menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan lelang karena para calon pembeli dalam pelelangan akan merebutkan suatu jasa yang sama. Para calon pembeli tinggal bersaing dalam penawaran harga. Pelelangan jasa tersebut dalam praktik ternyata jarang dilakukan. Kemungkinan hal ini disebabkan karakteristik unik jasa, yaitu tidak berwujud (*intangibility*), bervariasi output dan kualitasnya (*heterogeneity/nonstandardization*), tidak terpisahkan (*inseparability*) antara unsur produksi dan konsumsi, dan tidak tahan lama (*perishability*). Karakteristik jasa yang unik tersebut membuat pelelangan atas jasa berbeda dengan pelelangan atas barang. Dalam pelelangan jasa, pembelian jasa terbatas pada pemberian hak untuk menikmati atau mengkonsumsi jasa tersebut

⁶⁰ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *op.cit.* Hal.60

(tidak ada peralihan hak kepemilikan) dan jasa yang telah dikonsumsi tidak dapat dijual lagi atau dikembalikan.⁶¹ Kiranya karakteristik jasa yang unik inilah yang mendorong pengaturan lelang sebagai sarana penjualan di Indonesia dibatasi pada penjualan barang.

Di Indonesia, lelang sebagai sarana penjualan barang diatur dalam *Vendu Reglement* dan peraturan turunannya. Pasal 1 *Vendu Reglement* memuat definisi lelang sebagai berikut:

“openbare verkooping en verstaen veilingen en verkooping van zaken, welke in het openbaar bij opbod, afslag of inschrijving worden gehaouden, of waarbij aan daartoe genoodigden of tevoren met de veiling of verkooping in kennis gestelde, dan wel tot die veilingen of verkooping toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te biedeb, te mijnen of in te schrijven.”

Pengertian lelang dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* tersebut selanjutnya diterjemahkan dalam bahasa Indonesia menjadi :

“Penjualan di muka umum’ ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang di undang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Dari uraian diatas tampak bahwa istilah yang digunakan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* adalah “penjualan dimuka umum” (*openbare verkooping*). Istilah dan definisi tersebut kiranya mengindikasikan bahwa pembuat *Vendu Reglement* lebih fokus pada lelang sebagai sarana penjualan. Dengan digunakannya istilah “penjualan dimuka umum,” ruang lingkup pengaturan *Vendu Reglement* dibatasi

⁶¹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *op.cit.* Hal.61 yang mengutip Jurnal Valarie A. Ziethaml,A. Parasuraman, & Leonald L. Berry, “*Problems and Strategies in Services Marketing*” (1985) vol.49:no.2 Journal of Marketing hlm.33.

pada peran lelang sebagai sarana penjualan. Kiranya hal ini sejalan dengan kedudukan VR sebagai peraturan perundang-undangan yang mendukung implementasi peraturan perundang-undangan kolonial Belanda yang berlaku pada masa itu, seperti KUH perdata, peraturan Kepailitan, dan lain-lain, yang memanfaatkan lelang sebagai sarana penjualan barang.

Sejalan dengan pengaturan dalam *Vendu Reglement* tersebut, peraturan perundangan turunan VR juga membatasi pemaknaan lelang sebagai sarana penjualan barang. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Selanjutnya disebut Permenkeu Juklak Lelang, dikemukakan 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.”

Lebih lanjut, Peraturan Menteri Keuangan tersebut juga menegaskan bahwa yang dimaksud dengan “barang” dalam pengertian lelang tersebut adalah

“Tiap benda atau hak yang dapat dijual secara Lelang”.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan “barang” pada lelang sebagai sarana penjualan di Indonesia mencakup dengan baik barang berwujud maupun tidak berwujud berupa hak.

B. Lelang sebagai Sarana Pembelian⁶²

Dalam hal ini, pembelian barang dilakukan dengan menggunakan mekanisme kompetisi penawaran harga. Pada pelaksanaan lelang ini, satu orang pembeli yang

⁶² A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.64

bertindak sebagai penyelenggara lelang berhadapan dengan banyak calon penjual. Para calon penjual berkompetisi untuk menjual barang yang sama atau identik dengan yang dikehendaki pembeli. Persaingan harga terjadi antara para calon penjual untuk menentukan harga penawaran terendah dan calon penjual yang mengajukan penawaran terendah akan ditunjuk sebagai pemenang lelang. Jadi, hukumnya adalah *the lowest bidder shall be the vendor*.

Penggunaan mekanisme lelang dalam proses pembelian pada dasarnya serupa dengan mekanisme lelang yang digunakan sebagai sarana penjualan. Hal penting yang perlu diperhatikan adalah lelang dalam proses pembelian merupakan kebalikan dari lelang sebagai sarana penjualan. Hal ini juga tampak pada penggunaan istilah "*reverse auction*" ("lelang terbalik") dalam berbagai literature internasional. Istilah lelang terbalik lazim digunakan untuk menyebut lelang sebagai sarana pembelian karena mekanisme kompetisi penawaran harga yang digunakan di sini merupakan kebalikan dari mekanisme kompetisi penawaran harga yang digunakan pada lelang penjualan.

Sebagaimana halnya pada lelang sebagai sarana penjualan, cara penawaran lisan meningkat, lisan menurun, dan tertulis dapat diterapkan pada lelang terbalik, sebagai berikut :

- 1) Dalam lelang terbalik dengan penawaran lisan meningkat, penawaran dimulai dari harga yang rendah, jauh dibawah limit yang dikehendaki pembeli, dan secara bertahap harga dinaikkan ke harga yang lebih tinggi. Lelang terbalik dihentikan pada saat calon penjual yang menyetujui harga yang ditawarkan.

Penawaran calon penjual tersebut adalah penawaran terendah dari antara para penjual yang mengikuti lelang terbalik.

- 2) Pada lelang terbalik dengan penawaran lisan menurun, penawaran dimulai dari harga tertinggi, sesuai atau sedikit di atas limit yang kehendaki pembeli, dan secara bertahap harga diturunkan ke harga yang lebih rendah. Sejalan dengan penurunan harga tersebut jumlah para calon penjual yang mengajukan penawaran berkurang sampai akhirnya diperoleh satu orang calon penjual dengan penawaran terendah. Calon pembeli dengan penawaran terendah tersebut adalah pemenang dari lelang terbalik tersebut.
- 3) Lelang terbalik dengan penawaran tertulis. Mekanisme lelang tertulis juga dapat diterapkan pada lelang terbalik, di mana para calon penjual memasukkan penawaran harga secara tertulis dan calon penjual dengan penawaran terendah dari antara para calon penjual yang mengikuti lelang terbalik tersebut ditetapkan sebagai pemenangnya.

Pada lelang terbalik tersebut disyaratkan bahwa objek lelang yang ditawarkan oleh para calon penjual adalah sama atau identik. Apabila objek lelang terbalik bervariasi dalam bentuk dan kualitas, akan terjadi kendala sewaktu membandingkan objek lelang yang ditawarkan untuk menentukan pemenang lelang. Jadi, pembeli terlebih dahulu harus menentukan kriteria objek lelang terbalik dengan rinci, termasuk tipe, spesifikasi, dan kualitasnya agar objek yang ditawarkan oleh para calon penjual adalah sama atau identik sehingga kompetisi di antara para penjual dapat dibatasi pada penawaran harga.

Objek lelang terbalik dapat saja berupa barang atau jasa. Dalam hal objek lelang terbalik berupa jasa, penyelenggara lelang terbalik perlu memperhatikan karakteristik unik jasa, yaitu tidak berwujud (*intangibility*) bervariasi output dan kualitasnya (*heterogeneity/nonstandardization*), tidak terpisahkan (*inseparability*) antara unsur produksi dan konsumsi, dan tidak tahan lama (*perishability*). Karakteristik jasa yang unik tersebut mengakibatkan pembelian jasa terbatas pada hak untuk menikmati atau mengkonsumsi jasa tersebut (tidak terjadi peralihan hak kepemilikan). Selain itu, jasa yang telah dikonsumsi tersebut tidak dapat dipindahtangankan lagi atau dikembalikan.

Di Indonesia lelang sebagai sarana Pembelian digunakan dalam hal pengadaan barang/jasa pemerintah, peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah menyatakan bahwa pengadaan barang/jasa pemerintah adalah “kegiatan pengadaan barang/jasa oleh kementerian/lembaga/perangkat daerah yang dibiayain oleh anggaran pendapatan dan Belanja Daerah (APBN/APBD) yang prosesnya sejak identifikasi kebutuhan, sampai dengan serah terima hasil pekerjaan.”⁶³ Mekanisme pengadaan barang/jasa pemerintah yang lazim digunakan antara lain seleksi, tender, penunjukan langsung, dan pengadaan langsung. Bahkan kata-kata lelang kita tidak jumpai dalam Peraturan Pemerintah tersebut.

Perlu pula dikemukakan bahwa pengadaan barang/jasa melalui kegiatan pemborongan pekerjaan atau “*aanbesteding*” ini juga lazim disebut dengan istilah

⁶³ Pasal 1 butir 1 Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

“tender” diartikan sebagai “tawaran untuk mengajukan harga, memborong suatu pekerjaan atau untuk menyediakan barang-barang atau mengadakan kontrak.” Di dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, yang dimaksud dengan “pemborongan” adalah “proses, pembuatan, cara memborongkan (pekerjaan, barang-barang, dan sebagainya).”

Dalam sistem hukum Indonesia, ketentuan pemborongan pekerjaan diatur dalam peraturan perundang-undangan peninggalan kolonial Belanda, yaitu dalam Pasal 1601b dan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616, Bab 7 A, Buku III, KUH Perdata. Pengertian perjanjian pemborongan pekerjaan terdapat dalam Pasal 1601 b KUH Perdata yang berbunyi:

“pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.”

Dalam Buku III KUH Perdata diatur bahwa : 1)perjanjian pemborongan pekerjaan, 2) perjanjian kerja/perburuhan dan 3) perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu merupakan bagian dari perjanjian untuk melakukan pekerjaan. Ketiga perjanjian tersebut memiliki persamaan, yaitu bahwa pihak yang satu melakukan pekerjaan bagi pihak yang lainnya dengan menerima upah. Perbedaannya, hubungan antara para pihak pada perjanjian lainnya bersifat subordinasi, sedangkan pada dua perjanjian lainnya bersifat koordinasi. Selanjutnya, perjanjian pemborongan pekerjaan adalah untuk mewujudkan suatu karya atau pekerjaan tertentu, sedangkan perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu adalah untuk melakukan jasa berupa melaksanakan tugas yang ditentukan sebelumnya.

Ketentuan perjanjian pemborongan dalam Buku III KUH Perdata tersebut berlaku baik bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta maupun proyek-proyek pemerintah. Akan tetapi, mengingat bahwa Buku III KUH Perdata merupakan hukum pelengkap, maka ketentuan dalam Buku III KUH Perdata tersebut dapat disimpangi oleh para pihak. Para pihak dalam perjanjian pemborongan dapat memperjanjikan lain sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Khusus pemborongan pekerjaan yang dilakukan oleh pemerintah, selain tunduk pada ketentuan KUH Perdata tersebut juga tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan barang/jasa pemerintah.

C. Lelang Dobel

Lelang dobel merupakan jual beli lelang yang diikuti banyak penjual dan banyak pembeli. Pada lelang ini persaingan penawaran harga ada pada kedua sisi jual beli. Lelang dobel ini antara lain digunakan pada proses initial public offering (IPO) saham di beberapa negara. Lawrence Ausubel merekomendasikan penggunaan lelang dobel ini untuk menggantikan proses book building dalam IPO saham untuk meminimalkan terjadinya korupsi dalam IPO saham. Pelaksanaan lelang dobel dijelaskan oleh Lawrence Ausubel sebagai berikut :

*"The auctioneer begins by announcing a low stock price and bidders respond with electronic bids representing the quantities of shares desired. If demand exceeds supply, the auctioneer announces a higher price and bidders again respon quantities desired. The iterative continues untill demand equals supply, process concluding the auction."*⁶⁴

⁶⁴ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.73 yang mengutip Publikasi Internet Lawrence Ausubel, "Put Corruption Under the Hammer" *The Financial Times* (20-12-2002).

Pada pelaksanaan lelang ini kompetisi penawaran harga terjadi baik pada sisi para penjual maupun pada sisi para pembeli. Pejabat lelang memulai penawaran dengan menyebutkan besaran harga yang rendah. Pada besaran harga tersebut, jumlah barang yang ditawarkan oleh para calon penjual (*supply*) sedikit dan jumlah barang yang diminta para calon pembeli (*demand*) jauh melebihi supply. Pejabat lelang secara bertahap menaikkan harga. Seiring dengan kenaikan harga tersebut, jumlah barang pada sisi supply bergerak naik dan pada sisi demand bergerak turun. Pejabat lelang menghentikan lelang pada besaran harga di mana jumlah barang pada sisi supply sama dengan jumlah barang pada sisi demand.

Lelang dobel ini dilaksanakan dalam hal objek lelang berjumlah banyak dan sama atau identik, misalnya saham atau produk agrikultura.

Beberapa variasi lelang dobel dapat dikemukakan sebagai berikut :

- 1) Variasi pertama, "lelang dobel berkelanjutan" atau "*continuous double auction*," yaitu lelang dobel di mana banyak transaksi jual beli dilakukan oleh masing-masing penjual dan pembeli selama tenggang waktu lelang berlangsung. Harga transaksi lelang pada masing-masing transaksi jual beli tidak sama, tetapi berfluktuasi naik atau turun mengikuti kekuatan pasar dan pelaksanaan lelang dobel tidak berhenti pada saat transaksi individual terjadi. Pelaksanaan lelang ini didukung dengan aplikasi komputer, khususnya untuk otomatisasi transaksi antara masing-masing penjual dan pembeli. Contoh penggunaan cara penawaran lelang ini antara lain pada lelang saham atau lelang komoditi di bursa.

2) Variasi kedua, pada pelaksanaan lelang baik penjual maupun pembeli menyampaikan penawaran yang kemudian diranking dari yang tertinggi hingga yang terendah untuk memperoleh profil penawaran (*supply*) dan permintaan (*demand*). Dari profil tersebut diperoleh gambaran jumlah penawaran dan permintaan pasar atas objek lelang pada harga tertinggi dan harga terendah. Selanjutnya, lelang dapat dilakukan dengan penawaran harga meningkat atau menurun.

Dalam hal lelang dilakukan dengan penawaran harga meningkat, lelang dimulai dari harga rendah dan secara bertahap dinaikkan. Seiring dengan kenaikan besaran harga tersebut, jumlah barang pada sisi supply meningkat dan pada sisi demand menurun. Pejabat lelang menghentikan lelang pada besaran harga tertentu di mana jumlah barang pada sisi supply sama dengan jumlah barang pada sisi demand. Sebaliknya, dalam hal lelang dilakukan dengan penawaran harga menurun, lelang dimulai dari harga tinggi dan secara bertahap diturunkan. Seiring dengan menurunnya besaran harga tersebut, jumlah barang pada sisi supply menurun dan pada sisi demand meningkat. Pejabat lelang menghentikan lelang pada besaran harga tertentu di mana jumlah barang pada sisi supply sama dengan jumlah barang pada sisi demand.

3) Variasi ketiga adalah lelang dobel yang dipraktikkan di Universitas Arizona. Pelaksanaan lelang dobel ini merupakan pengembangan dari lelang Belanda (*the Dutch auction*). Pada pelaksanaan lelang ini terdapat dua jam besar, yaitu jam pembeli dan jam penjual di dalam ruang lelang. Jam pembeli (jam yang menampilkan harga menunjukkan besaran harga pembeli) menunjukan

besarnya harga penawaran yang tinggi dan seiring dengan berjalannya waktu besaran harga penawaran diturunkan. Pada harga penawaran tertentu salah seorang dari calon pembeli lelang menekan tombol menghentikan jam dan para calon pembeli mengajukan penawaran jumlah objek lelang yang akan dibeli pada besaran harga tersebut. Pada saat jam pembeli berhenti, jam penjual (jam yang menampilkan harga penawaran penjual) mulai bergerak dan besaran harga penawaran penjual yang rendah dinaikkan seiring berjalannya waktu pada jam penjual. Dalam hal ada calon penjual yang menghentikan jam, para penjual memasukkan jumlah objek lelang yang akan dijual pada besaran harga penawaran tersebut. Selanjutnya jam pembeli kembali bergerak dan harga pembelian secara bertahap turun, dan seterusnya. Lelang berakhir saat besaran harga pada kedua jam tersebut bertemu. Semua transaksi jual beli selanjutnya dilakukan dengan besaran harga tersebut.⁶⁵

Lelang dobel ini merupakan perkembangan baru dalam teori dan praktik lelang di dunia internasional. Dari ketiga ilustrasi lelang dobel di depan, yang ditemui di Indonesia hanyalah "lelang dobel berkelanjutan" atau "*continuous double auction*," di mana selama tenggang waktu lelang berlangsung terjadi banyak transaksi jual beli antara masing-masing penjual dan pembeli. Lelang dobel tersebut dilaksanakan antara lain pada transaksi jual beli saham atau komoditi di bursa.

⁶⁵ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.76 yang mengutip Jurnal : K.A. McCabe S.J. Rassenti dan V.L. Smith, "*Designing Call Auction Institutions: Is Double-Dutch the Best?*" (1992) vol.102:no.410 *The Economic Journal* hlm. 9-23.

D. Penggunaan Lelang Di Luar Jual Beli⁶⁶

Dalam hal lelang dimaknai secara luas, terdapat kemungkinan penggunaan mekanisme lelang di luar perikatan jual beli. Sebagaimana dikemukakan oleh Preston McAfee dan John McMillan, "Lelang adalah suatu institusi pasar dengan perangkat aturan yang jelas untuk menentukan alokasi sumber daya dan harga berdasarkan penawaran dari para pelaku pasar."

Dari pengertian tersebut tampak bahwa mekanisme lelang digunakan dalam rangka menentukan dua hal, yaitu pihak yang paling tepat memperoleh objek lelang dan harga dari objek lelang tersebut. Dalam hal ini, pihak yang memperoleh alokasi objek lelang adalah pihak yang mengajukan penawaran tertinggi terhadap objek lelang tersebut. Preston McAfee dan John McMillan tidak membatasi penggunaan lelang dalam jual beli semata. Lelang sebatas menentukan pemenang lelang dan berapa harga lelangnya, selanjutnya, para pihak dapat menindaklanjuti hasil lelang tersebut dengan perjanjian sesuai yang diperlukan.

Selain itu, dalam pengertian lelang tersebut penyebutan objek lelang menggunakan istilah "sumber daya" yang memiliki makna luas. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian "sumber daya" meliputi:

1. Faktor produksi terdiri atas tanah, tenaga kerja, modal yang dipakai dalam kegiatan ekonomi untuk menghasilkan barang jasa, serta mendistribusikannya.
2. Bahan atau keadaan yang dapat digunakan manusia untuk keperluan hidupnya.

⁶⁶ .Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.76 yang mengutip Jurnal : McAfee, R. Prestoon, and McMillan, John, "Auction and Bidding, " (1987), Vol. 25, *Journal of Economic Literature*, Hal. 701

3. Segala sesuatu, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang digunakan untuk mencapai hasil, misalnya peralatan, sediaan, waktu, dan tenaga.

Pengertian lelang tersebut juga tampak bahwa Preston McAfee dan John McMillan membuka peluang faktor produksi, bahan, dan segala sesuatu, baik berwujud maupun tidak berwujud yang bernilai ekonomi untuk dilelang.

3. *Applied Theory* : Teori Hukum Pembangunan

Konsep hukum pembangunan bermula dari pemikiran Prof. Mochtar Kusuma-atmadja terhadap peranan hukum dalam masyarakat yang sedang membangun. Agar punya kontribusi dalam pembangunan, maka hukum tidak cukup difungsikan sebatas menjaga ketertiban kehidupan masyarakat, suatu fungsi yang konservatif, melainkan juga harus diberdayakan untuk mengarahkan perubahan dan pembangunan supaya berlangsung secara teratur dan tertib. Hukum dengan begitu dapat menjadi alat atau sarana dalam pembangunan. Untuk menjalankan fungsi demikian, hukum pembangunan mendorong perlu dilakukannya pembinaan hukum nasional yang meliputi antara lain pembaruan hukum pada bidang yang netral dari segi kebudayaan dan keagamaan, serta pendidikan hukum yang diarahkan pada peningkatan kemampuan teknis dan profesional.

Pada dasarnya Teori Hukum Pembangunan memberikan dasar fungsi hukum sebagai “sarana pembaharuan masyarakat” (*law as a tool social engeneering*) relative masih sesuai dengan pembangunan hukum nasional saat ini, namun perlu juga dilengkapi dengan pemberdayaan birokrasi (*beureucratic engineering*) yang

mengedepankan konsep panutan atau kepemimpinan, sehingga fungsi hukum sebagai sarana pembaharuan dapat menciptakan harmonisasi antara elemen birokrasi dan masyarakat dalam satu wadah yang disebut “*beureucratic and social engineering*” (BSE)⁶⁷.

Mochtar Kusumaatmadja secara cemerlang mengubah pengertian hukum sebagai alat (tool) menjadi hukum sebagai sarana (instrument) untuk membangun masyarakat. Pokok-pokok pikiran yang melandasi konsep tersebut adalah bahwa ketertiban dan keteraturan dalam usaha pembangunan dan pembaharuan memang diinginkan, bahkan mutlak perlu, dan bahwa hukum dalam arti norma diharapkan dapat mengarahkan kegiatan manusia kearah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan itu. Diperlukan sarana berupa peraturan hukum yang berbentuk tidak tertulis itu harus sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat. Lebih jauh, Mochtar berpendapat bahwa pengertian hukum sebagai sarana lebih luas dari hukum sebagai alat karena:

1. Di Indonesia peranan perundang-undangan dalam proses pembaharuan hukum lebih menonjol, misalnya jika dibandingkan dengan Amerika Serikat yang menempatkan yurisprudensi (khususnya putusan the *Supreme Court*) pada tempat lebih penting.
2. Konsep hukum sebagai “alat” akan mengakibatkan hasil yang tidak jauh berbeda dengan penerapan “legisme” sebagaimana pernah diadakan pada zaman Hindia

⁶⁷ Romli Atmasasmita, Menata Kembali Masa Depan Pembangunan Hukum Nasional, Makalah disampaikan dalam “Seminar Pembangunan Hukum Nasional VIII” di Denpasar, 14-18 Juli 2003, hlm. 7

Belanda, dan di Indonesia ada sikap yang menunjukkan kepekaan masyarakat untuk menolak penerapan konsep seperti itu.

3. Apabila “hukum” di sini termasuk juga hukum internasional, maka konsep hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat sudah diterapkan jauh sebelum konsep ini diterima secara resmi sebagai landasan kebijakan hukum nasional.⁶⁸

Lebih detail maka Mochtar Kusumaatmadja mengatakan, bahwa:

“Hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Mengingat fungsinya sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan. Akan tetapi, masyarakat yang sedang membangun, yang dalam definisi kita berarti masyarakat yang sedang berubah cepat, hukum tidak cukup memiliki memiliki fungsi demikian saja. Ia juga harus dapat membantu proses perubahan masyarakat itu. Pandangan yang kolot tentang hukum yang menitikberatkan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap bahwa hukum tidak dapat memainkan suatu peranan yang berarti dalam proses pembaharuan.”⁶⁹

Dalam perkembangan berikutnya, konsep hukum pembangunan ini akhirnya diberi nama oleh para murid-muridnya dengan "Teori Hukum Pembangunan"⁷⁰ atau lebih dikenal dengan Madzhab UNPAD. Ada 2 (dua) aspek yang melatarbelakangi kemunculan teori hukum ini, yaitu: Pertama, ada asumsi bahwa hukum tidak dapat berperan bahkan menghambat perubahan masyarakat. Kedua, dalam kenyataan di masyarakat Indonesia telah terjadi perubahan alam pemikiran masyarakat ke arah

⁶⁸ Shidarta, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Ke-Indonesiaan*, Penerbit CV Utomo, Jakarta, 2006, hlm. 415

⁶⁹ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Penerbit Alumni, Bandung, 2002, hlm. 14

⁷⁰ Lili Rasjidi dan Ida Bagus Wiyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Penerbit: CV. Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm. 182 dan Otje Salman, *Ikhtisar Filsafat Hukum*, Penerbit Armico, Bandung, 1987, hlm. 17.

hukum modern.⁷¹ Mochtar Kusumaatmadja⁷² mengemukakan tujuan pokok hukum bila direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban yang dijadikan syarat pokok bagi adanya masyarakat yang teratur. Tujuan lain hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan jamannya. Selanjutnya untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban.⁷³ Fungsi hukum dalam masyarakat Indonesia yang sedang membangun tidak cukup untuk menjamin kepastian dan ketertiban. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, hukum diharapkan agar berfungsi lebih daripada itu yakni sebagai “sarana pembaharuan masyarakat”/”*law as a tool of social engeneering*” atau “sarana pembangunan” dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut :⁷⁴

“Mengatakan hukum merupakan “sarana pembaharuan masyarakat” didasarkan kepada anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan dan pembaharuan itu merupakan suatu yang diinginkan atau dipandang (mutlak) perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan

⁷¹ Otje Salman dan Eddy Damian, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan dari Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M.*, Penerbit PT.Alumni, Bandung, 2002, hlm. V

⁷² Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Bina Cipta, Bandung, tanpa tahun, hlm. 2-3

⁷³ *Ibid.*, hlm. 13.

⁷⁴ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1995, hlm. 13

dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan.”

Pemikiran di atas sejalan dengan asumsi Sjachran Basah yang menyatakan “fungsi hukum yang diharapkan selain dalam fungsinya yang klasik, juga dapat berfungsi sebagai pengarah dalam membangun untuk membentuk masyarakat yang hendak dicapai sesuai dengan tujuan kehidupan bernegara”.⁷⁵ Dalam hubungan dengan fungsi hukum yang telah dikemukakannya, Mochtar Kusumaatmadja memberikan definisi hukum dalam pengertian yang lebih luas, tidak saja merupakan keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, melainkan meliputi pula lembaga-lembaga (institution) dan proses-proses (processes) yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam kenyataan.⁷⁶

Hukum mempunyai tujuan yang hendak dicapai, yaitu menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban, keseimbangan dan berkeadilan. Mochtar Kusumaatmadja mengatakan dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat, diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi.⁷⁷

Indonesia merupakan Negara Hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) UUD Tahun 1945. Sebagai Negara hukum, segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara di Republik Indonesia dilandasi peraturan perundang-undangan. Berkaitan dengan hal tersebut, Prof Mochtar Kusumaatmadja memiliki

⁷⁵ Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Penerbit Alumni, Bandung, 1992, hlm. 13

⁷⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1986, hlm. 11.

⁷⁷ Mochtar Kusumaatmadja dan Teori Hukum Pembangunan, Epistema Institute dan Huma, Jakarta, 2012, hlm. 15.

pandangan akan dominannya peran peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mana hal tersebut merupakan salah satu kondisi obyektif dalam teori Hukum Pembangunan yang diusungnya. Prof Mochtar men-*declare* dalam konsep-konsep teoritiknya bahwa peran peraturan perundang-undangan di Indonesia ini sangat dominan. Ini berbeda dengan negara-negara lain yang pendekatannya lebih ke hukum yurisprudensi, seperti di Amerika, Prof Mochtar juga mengatakan bahwa meski Indonesia merupakan negara hukum yang berpegang teguh pada hukum tertulis, tetapi Indonesia bukan menganut prinsip legisme. Terlepas dari peraturan perundang-undangan, hakim juga bisa mengeksplor nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat. Dengan kata lain, sisi sosiologis tetap diperhatikan. Inti dari teori hukum pembangunan ialah hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Prof Mochtar tidak kemudian menyarankan Indonesia untuk menjadi case law atau mengubah sistem menjadi common law. Tapi dalam teorinya, beliau hendak memandang bagaimana hukum tertulis bisa terus mengakselerasi pembangunan. Terkait dengan tujuan hukum biasanya di bangku perkuliahan Fakultas Hukum sering dikatakan bahwa hukum bertujuan untuk terciptanya kepastian dan keadilan. Dalam hal ini, Prof Mochtar mereduksi kesemuanya menjadi ketertiban. Dengan kata lain, ketertiban sebagai tujuan hukum telah mengandung nilai kepastian dan keadilan itu sendiri.

“Beliau tambahkan satu fungsi baru yaitu sebagai sarana pembaharu masyarakat. Dalam kuliah-kuliahnya, beliau selalu mengatakan, ‘*yang saya maksud bukan alat, bukan tool of social engineering, tetapi sarana. Sebagai sesuatu yang*

bisa merekayasa publik, sehingga publik dapat bergerak ke arah yang lebih baik'.⁷⁸

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi (Pendekatan) Penelitian

Penelitian mengenai Rekonstruksi Keberadaan Pejabat Lelang Kelas II Berasal Dari Notaris Dalam Perkembangan Lelang di Indonesia adalah suatu Jenis penelitian hukum *yuridis normatif*, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mencari data-data melalui bahan pustaka dan studi dokumen serta pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendetan/teori/konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin ilmu hukum yang bersifat dogmatis. Tujuannya adalah untuk mencari kebenaran teoritis tentang masalah yang diteliti.⁷⁹

2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum *yuridis* normatif mengutamakan data sekunder sebagai data utamanya, sementara data primer sebagai data penunjang. Dengan kata lain, penelitian ini berdasarkan pada data sekunder sebagai data kepastakaan.

Sumber bahan hukum dari penelitian hukum yang bersifat normatif selalu menitikberatkan pada sumber data sekunder. Data sekunder pada penelitian dapat dibedakan menjadi bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan

⁷⁸<https://www.hukumonline.com/berita/a/mengulas-intisari-teori-hukum-pembangunan-prof-mochtar-kusumaatmadja-lt629f18555b875/> diakses tanggal 09-10-2022, pukul 13.5 WIB

⁷⁹ Henry Arianto, *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta, 2012, hlm. 18.

hukum tersier.⁸⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menjelaskan bahwa “ruang lingkup sumber data sekunder sangat luas, meliputi: surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang di keluarkan oleh pemerintah”⁸¹. Dalam penelitian ini, bersumber dari :

a. Data Primer

Berupa informasi tentang fenomena atau gejala yang didapatkan secara terbuka (wawancara) berupa keterangan yang diperoleh dari narasumber melalui wawancara untuk membuat terang permasalahan penelitian ini.

Narasumber dalam penelitian ini antara lain :

- 1) Direktur Jenderal Kekayaan Negara cq Direktur Lelang Kementerian Keuangan/Kepala Sub Direktorat Kebijakan Lelang.
- 2) Ketua Perkumpulan Ikatan Pejabat Lelang Kelas II Indonesia.
- 3) Ketua/Sekretaris Perkumpulan Balai Lelang Indonesia.

b. Data Sekunder

Berupa bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier, yaitu :

- 1) Bahan Hukum Primer/hukum dasar/asas (alat), antara lain :

Asas kebebasan berkontrak dalam melakukan suatu perjanjian merupakan bentuk dari adanya suatu kedaulatan hukum yang dipunyai oleh setiap individu dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Setiap individu

⁸⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 12.

⁸¹ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press, Jakarta, 2006, hlm. 28.

menurut kepentingannya secara otonom berhak untuk melakukan perjanjian dengan individu lain atau kelompok masyarakat lainnya, tetapi **dalam lelang tentu saja harus memenuhi beberapa asas-asas antara lain**⁸²:

- a) Asas Transparansi (*Transparency/Publicity*) yaitu Keterbukaan dalam Pelelangan. Hal ini tampak dari adanya keharusan bahwa setiap pelelangan didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui media cetak dan atau media elektronik. Disamping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin, pengumuman lelang juga dimaksudkan sebagai kontrol sosial dan perlindungan publik.
- b) Asas Persaingan (*Competition*) yaitu Para peserta lelang bersaing dan peserta dengan penawaran tertinggi diatas harga limit dinyatakan sebagai pemenang.
- c) Asas Kepastian (*Certainty*) yaitu Independensi Pejabat Lelang mampu membuat kepastian bahwa penawar tertinggi dinyatakan sebagai pemenang dan bahwa pemenang lelang yang telah melunasi kewajibannya akan memperoleh barang beserta dokumennya.
- d) Asas Pertanggungjawaban (*Accountability*) yaitu Pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan karena pemerintah melalui pejabat lelang

⁸² Laksito eko n, makalah kebijakan lelang hal. 4 dalam acara Seminar Kupas Tuntas Kebijakan Pertanahan dan Pelaksanaan Lelang Barang jaminan dalam akta hak tanggungan di Indonesia, diHotel Harris Summarecon Bekasi, 21 April 2016, hal 8

berperan untuk mengawasi jalannya lelang dan membuat akta autentik yang disebut Risalah Lelang.

- e) Asas Efisiensi (*Efficiency*) yaitu: Lelang dilakukan pada suatu saat dan tempat yang ditentukan dan transaksi terjadi pada saat itu juga maka diperoleh efisiensi biaya dan waktu, karena dengan demikian barang secara cepat dapat dikonversi menjadi uang. Peserta lelang dapat dengan mudah memperoleh segala penjelasan dalam satu atap.

2) Bahan Hukum Sekunder

Untuk Mendukung pengkajian penelitian ini juga diperlukan bahan hukum sekunder berupa :

- a) Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain :
- (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - (2) *Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 berlaku sejak 01 April 1908, diubah terakhir kali dengan Staatsblad 1941:3 (Undang-Undang Tentang Lelang).
 - (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: PMK 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
 - (5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

- (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.
 - (7) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 02/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
 - (8) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2012 Tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang oleh Kantor Pejabat Lelang Kelas II.
 - (9) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 05/KN/2017 Tentang Risalah Lelang.
 - (10) Peraturan Pemerintah Nomor: 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.
- 2) Bahan hukum sekunder berupa teori-teori hukum yang berkaitan dengan obyek penelitian, tulisan orang lain yang telah dipublikasikan, seperti buku, jurnal, dokumen, artikel, media cetak dan juga laporan dari berbagai sumber yang relevan dengan hasil penelitian yang akan disusun. Data yang diperoleh kemudian diakumulasikan dan dikomparasikan sehingga dapat diperoleh generalisasi terhadap data tersebut.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk penjelasan dan pemahaman terhadap bahan-bahan primer dan sekunder seperti kamus besar bahasa Indonesia dan ensiklopedi.⁸³

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum yang dikaji dan yang dianalisis dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier.⁸⁴ Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan Peneliti adalah dengan cara atau pengumpulan data yang diperlukan melalui:

- a. Studi Kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan bacaan, termasuk peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan masalah di atas. Cara ini dimaksud untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori atau pendapat yang berhubungan dengan pokok permasalahan.⁸⁵
- b. Wawancara yaitu suatu cara untuk memperoleh data dengan mengadakan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan para penegak hukum yang berkompeten untuk mengetahui dan memahami tentang masalah yang diteliti.

⁸³ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, UI Prees, Jakarta, 2000, hlm. 12.

⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 19.

⁸⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1985. hlm. 42.

5. Analisa Hukum

Mengurai bahan hukum diatas, menafsirkan dan mengklasifikasi bahan hukum dengan mempergunakan alat analisa dalam ilmu hukum berupa asas-asas hukum, teori-teori hukum, tata hukum (sistem hukum), & peraturan perundangan (dengan memberi perhatian pada asas dan filosofi dasarnya) yang dikelompokkan sebagai Bahan Hukum Primer, dengan cara menarik asas-asas hukum, antara lain :

- a. Menafsirkan permasalahan berdasarkan kaedah-kaedah hukum (pasal-pasal hukum positif);
- b. Mengelompokkan kaedah-kaedah hukum yang terkait dengan permasalahan;
- c. Menilai kedudukan hukum kaedah-kaedah hukum yang terkait dengan permasalahan dengan mempergunakan asas-asas hukum;
- d. Merumuskan hasil analisa.

6. Lokasi Penelitian

Sebagai bahan untuk mendapatkan bahan hukum, penulis mengambil lokasi penelitian di Perpustakaan Universitas Jayabaya, Kantor Pejabat lelang kelas II “Priyatno, S.H., M.Kn., Balai Lelang JBA, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang wilayah Bekasi.

BAB II

LELANG DAN PERKEMBANGANNYA, SERTA KONSEP PENAWARAN DAN PEJABAT LELANG DI BEBERAPA NEGARA

A. Awal Perkembangan Lelang

1. Awal Perkembangan Lelang Di Eropa

Negara di Eropa yang pertama kali menerbitkan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan lelang adalah Prancis. Dengan peraturan yang diterbitkan tahun 1556, Raja Prancis Henry II membentuk “*huissiers-priseurs*” (“pejabat lelang eksekutor” atau “*bailiff auctioneers*”). “*Huissiers-priseurs*” adalah pejabat pemerintah yang memiliki tugas dan wewenang eksklusif melakukan penanganan, penilaian, dan penjualan properti orang yang meninggal dunia atau yang dieksekusi. Sebagaimana dikemukakan Octave Uzanne, undang-undang menetapkan tugas dan wewenang fungsionaris Prancis tersebut

*“to have the exclusive right to deal with and appraise and sell property left by death or taken in execution.”*⁸⁶

Dengan adanya peraturan tersebut, sejak tahun 1556 kewenangan melelang di Prancis merupakan monopoli “*Huissiers-priseurs*,” yang dalam perkembangan selanjutnya disebut “*commissaire-priseurs*.” Monopoli kewenangan melelang pejabat lelang Prancis yang dimiliki sejak tahun 1556 ini bertahan selama beberapa

⁸⁶ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.11 yang mengutip dari Octave Uzanne “*The Hotel Drouot and Auction Rooms in Paris, Generally Before and After the French Revolution*” (1902) Vol.3 *The Connoisseur* hlm. 235. Art Kabinet “Drouot Always Attracts Savvy Collectors” tersedia di <http://96.126.111.88/ak-file/drouot-always-attracts-savvy-collectos-avec-synopsis-en-fran%C3%A7ais?qt-kabinettfiles=1>>

abad dan baru dihapuskan pada tahun 1998, yaitu pada saat Prancis sepenuhnya bergabung dengan Uni Eropa.⁸⁷

Semakin membudayanya lelang di masyarakat Eropa memberi peluang bagi para pengusaha untuk berpartisipasi dalam bidang lelang. Di Prancis, bertambah banyaknya jumlah masyarakat pencinta seni dan antik sejak tahun 1830 direspons oleh para pengusaha dengan penyediaan tempat dan fasilitas ruang lelang bagi publik di kota Paris, misalnya di Grands Augustin, Grands Cordeliers, Hotel d'Espagne dan Hotel Bullion. Hotel Bullion yang terletak di Jalan Jean-Jacques Rousseau sering digunakan oleh para pejabat lelang Prancis. Sayang sekali, pada tahun 1883 hotel ini ditutup. Para pejabat lelang Paris memindahkan kegiatannya di Place de la Bourse di sudut Jalan Notre Dame des Victoires. Selama hampir 20 tahun kegiatan lelang berpusat di Place de la Bourse sampai akhirnya pada tahun 1852 para pejabat lelang Paris memiliki gedung lelang sendiri yang diberi nama Hotel Drout.⁸⁸

Di Swedia, partisipasi para pengusaha di bidang lelang dimulai sejak tahun 1674, yaitu dengan berdirinya perusahaan swasta yang berusaha di bidang lelang, selanjutnya disebut balai lelang. Balai lelang Swedia yang bernama *Stockholms Auktionsverk* (Balai Lelang Stockholm) ini merupakan balai lelang pertama di Eropa. Selanjutnya, di Inggris muncul balai lelang *Sotheby's* yang menyelenggarakan lelang pertama pada tahun 1744 dan balai lelang *Christie's* yang didirikan pada tahun 1766.

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ *Ibid.*

Di Inggris, pada akhir abad ketujuh belas para penjual lukisan sering berkumpul di kedai kopi dan minuman untuk melelang dagangannya; sedangkan di Prancis, lelang barang seni budaya juga sering ditemui di kedai-kedai kopi dan minuman pada akhir abad kedelapan belas, yaitu setelah revolusi Prancis. Di Inggris, lelang-lelang seperti ini dilaksanakan hampir tiap hari. Umumnya, sebelum pelaksanaan lelang diterbitkan katalog dan pengumuman dari barang-barang yang dilelang. Contoh dari salah satu pengumuman lelang pada waktu itu adalah sebagai berikut:

"[The goods] will be exposed to sale ... on Thursday 12th Friday 13th and Saturday 14th of this instant March , at Mrs Smythers Coffee House in Thames street , by the Custom House ; The Sale beginning each Morning precisely at Nine of the Clock . The said Paintings are to be viewed from this day forward untill all be sold . Catalogues may be had at the place of sale.

*Pray read me, but do not take me from the Table. "*⁸⁹

Ralph Cassaday Jr. mengemukakan adanya kesamaan antara ketentuan pelaksanaan lelang yang berlaku di Inggris pada abad kedelapan belas dengan yang berlaku di Inggris saat ini, antara lain:

1. Penawar tertinggi adalah pembeli lelang dan bila terjadi perselisihan mengenai penawaran mana yang tertinggi, barang akan dilelang kembali.
2. Penawar tidak diperbolehkan mengajukan kenaikan penawaran kurang dari enam penny jika harga barang yang dilelang kurang dari satu poundsterling; atau kurang dari satu shilling bila harga barang yang dilelang satu poundsterling atau lebih.

⁸⁹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.13 yang mengutip dari Ralph Cassady Jr, *Auctions and Auctioneering*, Barkeley, University of California Press, Ltd, 1967, hlm.30

3. Tiap peserta lelang harus mendaftarkan diri dan menyetorkan uang jaminan 5 shiling untuk tiap poundsterling (jika dipersyaratkan demikian), dan tidak ada pengiriman barang selama pelaksanaan lelang;
4. Semua barang harus segera diambil atas beban pembeli dan pelunasan harus dilakukan ditempat lelang dalam jangka waktu 3 hari setelah pelelangan.⁹⁰

Pada lelang barang-barang seni di Inggris masa itu juga dikenal adanya larangan bagi pemilik barang atau penjual untuk ikut menawar lukisan miliknya dalam pelelangan.

Praktik lelang bunga, buah dan sayuran di Belanda, yang saat ini sangat terkenal, berawal pada tahun 1887. Seorang petani bernama Jongerling pada suatu pagi di pertengahan musim panas tahun 1887 datang ke pelabuhan di Belanda Utara membawa sayuran. Pelabuhan tersebut memang merupakan tempat para petani menjual hasil pertaniannya kepada para pedagang. Suasana pagi itu sangat berbeda. Permintaan dari para pedagang sangat besar dan para petani mengalami kesulitan memutuskan kepada siapa dia harus menjual hasil pertaniannya mengingat adanya persaingan sengit antara para pedagang untuk membeli sedangkan hasil pertanian yang dijual terbatas. Seorang nelayan yang lewat di situ menyarankan agar Jongerling menjual sayuran hasil pertaniannya secara lelang dan setelah dilaksanakan ternyata hasilnya menggembirakan. Itulah lelang produk hortikultura pertama di Belanda.⁹¹

⁹⁰ *Ibid.* hlm.30-31

⁹¹ *Ibid.* hlm.36-37

Berawal dari lelang sayuran pertama tanggal 29 Juli 1887 tersebut, lelang produk-produk hortikultura di Belanda berkembang semakin besar. Sebagaimana dipaparkan oleh M.T.G. Meulenberg sebagai berikut:

“On 29 July 1887, vegetables were sold in the Netherlands for the first time y Dutch auction: a grower decided to apply this selling method in order to get the best price for his produce . in 1889, the first auction was set up by growers in response to the bad performance of wholesalers in marketing new potatoes. The number of auctions rapidly increased to 127 horticultural auctions achieving a turnover of 362 million guilders (at 1986 prices) in 1915. ... Fruit and vegetable auctions increased in number from 127 in 1915 to 159 in 1940, and flower auctions from 3 in 1915 to 22 in 1940. Sales of fruit and vegetables by auction increased from 362 million guilders in 1915 to 1,039 million guilders in 1940 and of flowers from 6 million guilders in 1915 to 97 million guilders in 1940 (at 1986 prices). During this period, horticultural auctions became the major marketing institution in the marketing channels of horticultural products.”⁹²

Saat ini, sistem lelang produk-produk hortikultura di Belanda telah didukung oleh sistem pelelangan modern yang berbasis komputer dengan berbagai layanan pendukungnya. Lelang produk-produk hortikultura di Belanda telah berhasil baik dalam pembentukan harga jual yang optimal (*optimal price discovery*). Bahkan, lelang juga telah menguasai pangsa pasar produk-produk hortikultura di Belanda.⁹³

2. Awal Perkembangan Lelang Di Amerika

Adalah logis apabila budaya, hukum dan lembaga yang ada pada suatu masyarakat terbawa ke tempat lain bersama-sama dengan berpindahnya masyarakat tersebut dari tempat asal ke tempat lainnya. Melalui migrasi masyarakat seperti itulah lelang berkembang dari Eropa ke Amerika. Penemuan “dunia baru”

⁹² A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.15 yang mengutip Jurnal dari M.T.G. Meulenberg, “*Horticultural Auctions in the Netherlands : A Transition From ‘Piece Discovery’ Institution to ‘Marketing’ Institution*”, 1989, Vol : 1, Nomor : ¾ *Journal of International Food & Agribusiness Marketing*, hlm. 139-165.

⁹³ *Ibid.*

(Amerika) oleh Spanyol ditandai dengan kedatangan kapal Columbus di Cuba, Kepulauan Bahama pada tahun 1492. Selanjutnya, mengikuti ekspedisi Columbus tersebut kapal-kapal dari Negara Eropa lainnya berdatangan di Amerika. Lelang masuk Amerika bersama dengan kedatangan orang-orang Eropa yang mencari peruntungan di benua Amerika tersebut.

Pada awal kolonisasi Amerika, lelang digunakan untuk melikuidasi barang-barang, menghabiskan stok yang tersisa di importer pada akhir musim, dan untuk menjual barang-barang bekas seperti perabotan rumah tangga, peralatan pertanian, dan ternak peliharaan. Sebagaimana dikemukakan Ray Bert Westerfield berikut ini:

*"The method of selling at auction is ancient and quite universal. It was used in America by the Colonists from very early date as a means of disposing of property under judicial process, and of closing out stocks of merchandise (on account of commercial failures, on account of underwriters, or of unsalable goods remaining in importers' hands at end of the season), secondhand household furnishings, farm utensils and animals."*⁹⁴

Lelang yang menjadi primadona pada awal kolonisasi Amerika adalah lelang kulit binatang berbulu (*fur auction*), terutama yang berasal dari berang-berang (*beaver*). Kulit binatang berbulu tersebut diperoleh atau dibeli dari penduduk asli dan dikumpulkan di pelabuhan terdekat. Tiap tahun pada musim semi, kulit binatang berbulu tersebut di lelang kepada para pedagang Eropa yang kemudian membawanya ke Eropa untuk dilelang kepada perusahaan-perusahaan manufaktur. Hasil perdagangan kulit binatang berbulu ini merupakan salah satu sumber dana untuk membiayai pengembaraan orang-orang Eropa yang mencari pemukiman baru

⁹⁴ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.16 yang mengutip dari Ray Bert Westerfield, Ph.D, "Early History of American Auctions – A Chapter in Commercial History" in Transactions of the Connecticut Academy of Arts and Sciences, vol : 23 (New Haven : the Connecticut Academy of Arts and Science, 1920, hlm. 164

di Amerika. Bellamy Partridge dalam bukunya "*Going, Going, Gone!*" mengatakan "*the Bible and the beaver were the mainstays of the Pilgrims, the Good Book saving their souls and the beaver paying their bills.*"⁹⁵ Kitab suci dan berang-beranglah yang membuat para pengembara bertahan; kitab suci menyelamatkan jiwa mereka dan berang-berang membayar tagihan-tagihan mereka.

Lelang kulit binatang berbulu pada masa itu diselenggarakan antara lain di London dan Leningrad (Rusia). Ralph Cassady, Jr. mengemukakan bahwa lelang ini memiliki beberapa keunikan. Pertama, dalam lelang umumnya hak milik atas objek lelang beralih kepada pembeli pada saat pejabat lelang mengetukkan palu lelangnya. Tidak demikian halnya pada lelang kulit binatang berbulu, hak milik atas objek lelang beralih kepada pembeli setelah dilakukan pembayaran uang lelang. Hal unik berikutnya adalah adanya praktik "*stringing*", yaitu adanya hak bagi pembeli lelang untuk membeli objek lelang lainnya yang sejenis dan setara dengan harga sama dengan harga objek lelang yang telah dibeli olehnya. pembeli ini dapat terus melakukan pembelian dengan "*stringing*" sampai kebutuhannya tercukupi, pelaksanaan "*stringing*" diakhiri, atau sampai munculnya kompetitor baru. Sebagaimana dikemukakan Ralph Cassady, Jr.:

*"An interesting type of option arrangement is practiced in fur auctions in both Leningrad and London. Known as 'string selling,' it gives the successful bidder for a particular lot the option of buying other lots consisting of similar skins at the same price; he may continue until his wants are satisfied, until the string is ended, or until challenged by a competitor. He simply bids on related lots at the same price by telling the auctioneer he intends to do so. The latter knocks each item down, at one or two-second intervals, as the bidder nods his head or otherwise signals his bid."*⁹⁶

⁹⁵ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.16 yang mengutip dari Bellamy Partridge, *Going, Going, Gone!*, Newyork, E.P. Dutton, 1958, hlm. 26

⁹⁶ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.17 yang mengutip dari Ralph Cassady Jr, *Auctions and Auctioneering*, Barkeley, University of California Press, Ltd, 1967, hlm. 156

Selain lelang kulit binatang berbulu, lelang tembakau juga merupakan hal penting yang perlu dikemukakan dalam perkembangan lelang di Amerika. Lelang tembakau berkembang seiring berkembangnya industri tembakau di Amerika Utara bagian selatan.

Inggris tiba di pantai timur Amerika pada awal abad keenam belas. Emas yang diharapkan oleh para pendatang ternyata tidak kunjung ditemukan sehingga para pendatang Inggris mulai putus asa menghadapi kegagalan dalam pengembaraannya di Amerika. Secercah harapan mulai muncul setelah adanya "*the golden leaf trade*" (perdagangan daun tembakau). Budidaya tembakau di Amerika diawali oleh pendatang Inggris bernama John Rolfe, yang lebih dikenal sebagai suami Pocahontas, di Jamestown, Virginia. Ekspor perdana dilakukan olehnya pada tahun 1613 saat ia mengirimkan 100 kg tembakau asli Virginia hasil kebunnya ke Inggris. Tembakau lokal Virginia tersebut ternyata digemari warga Inggris sehingga dilakukan pengiriman-pengiriman tembakau berikutnya. Karena harga jual tembakau Spanyol di pasaran lebih mahal dibandingkan tembakau asli Virginia, Rolfe kemudian membawa tembakau yang dikenal bercita rasa manis dan lembut dari Varina, Spanyol untuk dibudidayakan di Virginia. Rolfe memberi nama perkebunan tembakaunya sesuai tempat asal tembakau tersebut, yaitu "Varina Farm."⁹⁷

Kesuksesan budidaya tembakau yang dimulai Rolfe tersebut segera diikuti oleh para pendatang lainnya. Pada tahun 1616, budidaya tembakau telah

⁹⁷ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.17-18 yang mengutip dari W.W. Yeargin Jr, "*The History of the Tobacco Auction System and the Tobacco Auctioneer*" (Tesis S-2, The Duke University, 1989, hlm.3-5

berkembang di wilayah sekitar Jamestown. Tingginya permintaan tembakau dari Inggris mengakibatkan semakin berkembangnya budidaya tembakau di Amerika Utara. Dalam waktu kurang dari dua puluh tahun sejak budidaya tembakau pertama di Virginia, komoditi tersebut telah menjadi andalan perdagangan. Perdagangan tembakau telah mengubah nasib para pendatang Inggris di Amerika, memantapkan pemukiman mereka di daerah kolonisasi dan menjadikan mereka anak emas pemerintah Inggris. Sebagaimana dikemukakan Wilbur Wright Yeargin, Jr.:

*“This commerce had greatly influenced European attitude toward the colonies. The demand in England for American tobacco products, tax revenue gains and the assurance given European investors who cast their lot on the new world, all stemmed from the golden weed. It gave the North American settlement the status of favorite son to the British.”*⁹⁸

Lelang tembakau di Virginia berkembang pada awal abad kedelapan belas. Selanjutnya, lelang tembakau ini berkembang di wilayah Amerika Utara bagian selatan, terutama di wilayah Virginia, Maryland dan Carolina.

Proses lelang diawali dari petani membawa tembakau ke gudang tempat lelang pemerintah atau swasta. Pada awalnya tembakau dilelang dalam kemasan *hogshead* (tong yang terbuat dari kayu). Tong di atur berderet. Pejabat lelang dan para peserta lelang bergerak sesuai urutan tong yang dilelang. Para peserta memeriksa tembakau pada saat mengikuti pelaksanaan lelang. Lelang dipandu oleh petani tembakau sendiri atau oleh orang yang disewa petani tersebut, bisa petugas inspeksi tembakau di gudang pemerintah, pemilik dari gudang swasta atau orang lain.⁹⁹

⁹⁸ *Ibid.* hlm 16-17

⁹⁹ *Ibid.*

Dalam perkembangan selanjutnya, beberapa tempat lelang melaksanakan “*loose leaf auction*,” di mana tembakau dilelang dalam tumpukan lembaran daun tembakau (tidak dalam kemasan *hogshead*). Hal ini untuk memudahkan pemeriksaan kelas dan kualitas daun tembakau oleh para peserta lelang pada saat lelang serta inspeksi oleh petugas pemerintah setelah berakhirnya lelang. Pada awalnya *loose leaf auction* ini berjalan berdampingan dengan pelelangan daun tembakau dalam kemasan *hogshead*, namun sejak tahun 1858 terdapat gudang tempat pelelangan yang sepenuhnya menggunakan sistem *loose leaf auction*. Gudang tempat pelelangan pertama menggunakan system *loose leaf auction* pada seluruh tembakau objek lelang didirikan oleh Thomas Neal di Danville, Virginia, sehingga pelelangan tembakau dengan system *loose leaf auction* sering disebut “*the Danville system*.”¹⁰⁰

Bersamaan dengan perkembangan lelang tembakau tersebut, terdapat pula perkembangan lelang lainnya yang menarik di Amerika, yaitu lelang tanah Negara. Segera setelah Amerika merdeka, tepatnya di tahun 1785, kongres Amerika mengeluarkan kebijakan untuk melakukan survey pemetaan tanah Negara dan menjual tanah Negara tersebut kepada publik melalui lelang. Waktu itu diyakini bahwa bila batas-batas tanah yang akan dilelang itu pasti dan jelas, maka harga jual tanah akan meningkat. Selain itu, pembagian tanah negara dengan garis-garis batas vertikal dan horisontal yang lurus akan mengoptimalkan penggunaan tanah karena meminimalkan adanya kavling tanah dengan bentuk tidak teratur yang sulit diutilisasi. Wilayah Amerika dibagi dengan garis-garis batas yang lurus sehingga

¹⁰⁰ *Ibid.* hlm.28

wilayah negara-negara bagian Amerika mendekati bentuk empat persegi panjang. Selanjutnya, ditentukan daerah-daerah mana yang ditetapkan menjadi perkotaan atau pedesaan dan dikaveling-kaveling dalam bentuk kotakan yang lebih kecil lagi untuk dijual dengan nilai limit minimal US\$2.50 per hektar. Kebijakan pertanahan tersebut kemudian disempurnakan dan dikukuhkan dengan Undang-Undang Pertanahan pada tahun 1976. Kebijakan Amerika dibidang pertanahan ini menarik banyak pendatang baru, meningkatkan penerimaan negara dan membuat Amerika semakin kuat.¹⁰¹

Pembahasan mengenai lelang di Amerika tidaklah lengkap apabila tidak mengemukakan pelelangan budak belian. Lelang budak belian terutama berkembang di Amerika Utara bagian selatan sebelum adanya perang sipil (1861-1865). Budak belian yang umumnya berasal dari Afrika dijual perorangan satu per satu atau dalam kelompok keluarga. Lelang budak belian mulai berkurang pada tahun 1808, yaitu saat pemerintah Amerika Serikat menerbitkan larangan impor budak belian, dan sepenuhnya berakhir setelah adanya proklamasi emansipasi oleh Presiden Abraham Lincoln pada tanggal 1 Januari 1863.¹⁰²

3. Awal Perkembangan Lelang Di Afrika

Tanjung Harapan, Cape Town Afrika Selatan dikuasai *Vereenidge Oostindische Campagnie* (VOC), Belanda dari tahun 1652 sampai dengan tahun

¹⁰¹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.19-20 yang mengutip dari William D. Pattison, *Beginnings of the American Rectangular Land Survey System 1784-1800* (Disertasi Doktor, The University of Chicago, 1957

¹⁰² A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.20 yang mengutip dari Ralph Cassady Jr, *Auctions and Auctioneering*, Barkeley, University of California Press, Ltd, 1967, hlm. 34-36

1806. VOC sebenarnya tidak bermaksud mendirikan pemukiman kolonial saat menguasai Tanjung Harapan. Tujuan utamanya adalah untuk basis suplai buah segar, sayuran dan daging bagi kapal-kapal VOC yang melewati Afrika dalam perjalanan ke timur atau ke barat. Hibah tanah di wilayah Tanjung Harapan pada awalnya diberikan kepada para pelayan VOC pada tahun 1654 untuk menanam sayuran di sekitar Cape Town. Ternyata jumlah pendatang meningkat dan mereka merambah masuk ke wilayah yang semakin jauh dari Cape Town untuk mencari area pertanian dan peternakan. Pemerintah Belanda waktu itu tidak menaruh banyak perhatian pada penguasaan lahan oleh para pendatang tersebut dan hanya memungut sewa tanah dengan tarif yang murah.

Kedatangan Inggris di Afrika, yang kemudian diikuti dengan aneksasi Afrika, mengubah kebijakan pertanahan di Afrika. Pemerintah kolonial Inggris memulai survey pemetaan tanah tahun 1813 dan mengganti kebijakan sewa tanah dari pemerintahan Belanda dengan penjualan tanah negara melalui lelang pada tahun 1832. Sayangnya, lelang tanah negara di Afrika tidak sesukses lelang tanah negara di Amerika Serikat. Kebijakan lelang tanah negara ini tetap tidak berjalan seperti yang diharapkan meskipun nilai limit tanah yang dilelang diturunkan menjadi 5 shilling per hektar. Hal ini antara lain disebabkan tanah negara yang tersisa untuk dilelang tidak rata, berbatu, atau sulit dijangkau untuk dikembangkan. Selain itu, di lokasi lain tersedia tanah-tanah yang lebih baik dalam jumlah banyak dan dengan harga yang lebih murah. Sebagaimana dikemukakan oleh A. J. Christopher berikut ini:

“It was obviously not a price which would attract existing Cape citizens to purchase land after a long period of quitrent for which no capital outlay had been

necessary. Good land was too plentiful at prices considerably lower than the Government minimum, to attract settlers, especially as the Government admitted to having little desirable land left"¹⁰³

Karena pemerintah kolonial Inggris tetap mempertahankan kebijakan pertanahan tersebut dan ditambah adanya ketidakpuasan warga terhadap berbagai kebijakan lainnya, banyak warga Cape Town dan pendatang baru merambah lebih dalam memasuki wilayah lain di benuah Afrika.

Dari uraian diatas, tampak bahwa lelang tanah negara di Afrika kurang berhasil dalam pelaksanaannya. Adanya lelang tanah negara tersebut telah menunjukkan masuknya lelang di Afrika.

John A. Houtkamp dan H. Laurens van der Laan memaparkan bahwa cerita sukses perkembangan lelang di Afrika ditemui di sektor pertanian, yaitu berkembangnya lelang komoditi pertanian di negara-negara bekas jajahan Inggris. Lelang komoditi di Afrika antara lain berkembang dengan baik pada tiga komoditi, yaitu kopi, teh dan tembakau.¹⁰⁴ Perkembangan lelang komoditi ini sebagian besar berada di Afrika bagian timur. Lelang kopi berkembang di Kenya, Tanzania, Burundi, dan Ethiopia. Lelang teh antara lain ditemui di Kenya dan Malawi. Selanjutnya, lelang tembakau dilakukan di Malawi, Zambia dan Zimbabwe. Penggunaan mekanisme lelang dalam penjualan komoditi pertanian dipandang

¹⁰³ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.21 yang mengutip Jurnal dari A.J. Christopher, "*Land Policy in Shouthern Africa During the Nineteenth Century*", 1971, Vol. 2, No : 1, Zambezia (Journal of Social Studies in Shouthern and Central Africa), hlm. 4.

¹⁰⁴ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.22 yang mengutip John A. Houtkamp & H. Laurence Van der Laan , *Commodity Auctions in Tropical Africa : A survey of the African Tea, Tobacco and Coffe Auctions*, Leiden : The African Studies Centre, 1993

penting oleh negara-negara Afrika tersebut terutama untuk mendorong transparansi dan liberalisasi perdagangan.¹⁰⁵

Lelang teh dapat ditemui diberbagai negara di dunia. Lelang tembakau juga ada di beberapa negara di benua lain, misalnya Amerika Serikat, Canada, dan India. Yang menarik adalah lelang kopi. Lelang kopi hanya ada di benua Afrika. Berikut dikemukakan uraian lelang kopi di Kenya dan Ethiopia sesuai paparan dari John A. Houtkamp dan H. Laurens van der Laan.¹⁰⁶

a. Lelang Kopi di Kenya

Di Kenya, kopi termasuk komoditi ekspor yang menghasilkan devisa terbesar. Sepertiga penerimaan negara berasal dari ekspor kopi ke berbagai negara (sekitar empat puluh negara), dengan pasar utama negara-negara Eropa.

Kopi ditanam pertama kali di Kenya pada tahun 1893 oleh misionaris Kristen di distrik Kiambu. Perkebunan kopi pertama berdiri setelah berlakunya *Crown Ordinance* tahun 1902 yang memberi kemudahan bagi pendatang kulit putih untuk memperoleh tanah di Kenya. Petani Kenya sejak tahun 1935 sudah memproduksi kopi melalui koperasi, industri kopi tetap didominasi oleh perkebunan besar sampai dengan kemerdekaan pada tahun 1963. Setelah kemerdekaan Kenya, industri kopi petani Kenya berkembang dan secara bertahap perkebunan kopi dibeli warga pribumi atau menjadi badan usaha milik negara. Di tahun 1980-an, sekitar 60% kopi Kenya diproduksi oleh petani kopi dan 40% dihasilkan dari perkebunan kopi.

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ *Ibid.*

Proses awal pengolahan kopi sampai menjadi biji kopi dilakukan di perkebunan atau di koperasi petani. Tahap berikutnya, pemilahan biji kopi berdasarkan ukuran dan kualitasnya dilakukan di *Kenya Planters' Cooperative Union, Ltd.* (KPCU), yaitu asosiasi yang dibentuk pada tahun 1973 dan dimiliki bersama oleh koperasi dan para petani pengusaha kopi. Selanjutnya, KPCU mengirimkan sampel kopi ke *Coffe Board of Kenya* (CBK) untuk dilakukan tes penentuan kelas dan kualitas kopi melalui “*grading by flavor.*” CBK, satu-satunya badan negara yang ditunjuk menjadi pengepul kopi pada level nasional, mempunyai staf khusus yang bertugas melakukan tes kelas dan kualitas kopi. CBK juga mengatur penyelenggaraan lelang kopi untuk mencegah membanjirnya kopi ke pasar dan menyeimbangkan suplai kopi sesuai kelas dan kualitasnya. Dalam pelaksanaan lelang kopi, CBK bertindak selaku penjual, mewakili para produsen kopi Kenya.

Lelang kopi diselenggarakan secara rutin setiap Selasa pagi di Wakulima House, kota Nairobi. Tiap minggu dilelang sekitar 2.000 sampai 3.000 ton kopi yang dikemas dalam 33.000 sampai 50.000 kantong kopi. Lelang dilaksanakan oleh *Kenya Coffe Auction Ltd.*, perusahaan swasta yang didirikan tahun 1935 yang merupakan satu-satunya perusahaan yang ditunjuk untuk melelang kopi kelolaan CBK. Katalog lelang disiapkan oleh *Kenya Coffe Auction Ltd.* Untuk menginformasikan urutan kopi yang dilelang, kelas dan kualitas kopi, serta jumlah kopi dalam lot yang dilelang. Tiap lot berisi antara 40 sampai 140 kantong kopi yang masing-masing beratnya 60 kg. Nilai limit ditentukan oleh CBK dengan berpedoman pada harga lelang terdahulu serta memperhatikan perkembangan

seminggu terakhir. Untuk dapat mengikuti lelang, peserta harus memperoleh lisensi terlebih dahulu. Lelang dipimpin oleh pejabat lelang dan pemenang lelang diberi tenggang waktu pembayaran uang lelang selama 7 hari terhitung sejak hari lelang. Kopi harus diambil dari gudang CBK sesuai waktu yang ditentukan. Lewat dari waktu tersebut pembeli lelang dikenai biaya sewa gudang. Kopi yang tidak terjual dalam pelelangan ditarik, dievaluasi kembali nilai limitnya dan dilelang ulang pada pelaksanaan lelang berikutnya.

Para produsen kopi menerima hasil bersih lelang dari CBK, yaitu hasil lelang setelah dikurangi biaya pemasaran. Pembayaran hasil bersih lelang dilakukan secara bertahap oleh CBK melalui sistem pooling. Uang hasil lelang tidak langsung dibayarkan kepada produsen kopi, tetapi dikumpulkan terlebih dahulu oleh CBK. Pembayaran dilakukan dalam tiga tahap, dengan pembayaran terakhir tiga bulan sebelum berakhirnya musim kopi pada tahun berjalan, yaitu pada bulan September. Sistem pooling pembayaran ini dipilih mengingat harga kopi berfluktuasi naik atau turun dari waktu ke waktu. CBK membayar produsen kopi dengan harga rata-rata hasil pelelangan kopi. Untuk menjamin adanya transparansi, informasi pelaksanaan lelang kopi (volume penjualan, harga jual, dan lain-lain) diumumkan dalam surat kabar Nairobi sehari setelah lelang.¹⁰⁷

b. Lelang Kopi di Ethiopia

Kopi merupakan komoditi Agrikultura terpenting di Ethiopia. Diperkirakan sekitar 25% penduduk Ethiopia menggantungkan kehidupannya baik secara

¹⁰⁷ *Ibid.*

langsung maupun tidak langsung, pada budidaya kopi. Ethiopia termasuk salah satu negara penghasil kopi terbesar di Afrika dan di dunia. Berbeda dengan negara Afrika Produsen kopi sebagaimana diuraikan terdahulu yang lebih berorientasi ekspor, Ethiopia memiliki pasar domestik kopi yang signifikan. Lebih dari 50% kopi produksi Ethiopia adalah untuk memenuhi konsumsi domestik. Selebihnya, diekspor ke 30 negara, terutama Amerika Serikat, Jerman, Jepang, Prancis dan Italy.

Tanaman kopi tumbuh di semua wilayah Ethiopia dan semuanya berasal dari jenis yang sama, yaitu arabika. Ini tidak mengherankan karena dataran tinggi Ethiopia merupakan tempat asal mula kopi arabika. Hampir semua kopi diproduksi petani, hanya sedikit yang diproduksi perkebunan negara. Para petani menjual kopi produksinya pada pedagang kecil di pasar setempat, yang selanjutnya menjual kopi tersebut pada pedagang besar di kota. Oleh pedagang besar (*chagnis*), kopi kualitas ekspor dikirim ke Addis Abeba dan Dire Dawa untuk dilelang.

Lelang kopi di Addis Abeba didirikan tahun 1972 dan lelang kopi Dire Dawa didirikan di akhir 1970-an. Lelang kopi di Ethiopia tidak terjadwal. Lelang diadakan selama ada kopi yang siap dijual. Praktiknya, lelang dilaksanakan hampir setiap hari di Ethiopia. Yang menarik dari pelaksanaan lelang kopi di tahun 1990-an adalah kopi dilelang "*on the truck*" (per truk). Penjual mengirimkan truk-truk yang memuat kopi ke area lelang pada pagi hari. Hal ini untuk memberi waktu sampling dan inspeksi langsung dari calon pembeli sebelum lelang dimulai pada jam 3 sore. Pejabat lelang pemerintah yang memimpin lelang menentukan urutan truk yang tampil di tempat lelang. Penawaran dilakukan dengan mata uang lokal

dan penawar tertinggi ditunjuk sebagai pembeli lelang. Truk berisi kopi kemudian dikendarai ke gudang pembeli lelang, muatan kopi diturunkan, ditimbang, dan dibayar sesuai dengan harga lelang. Pembeli pada lelang kopi di Ethiopia harus memproses kopi terlebih dahulu karena kopi yang dilelang belum siap ekspor. Setelah itu, ia memilah kopi dan mengekspor kopi yang kelas dan kualitasnya memenuhi standar yang ditentukan pemerintah. Ijin ekspor tidak akan diterbitkan pemerintah apabila standar kelas, kualitas dan dan kebersihan kopi tidak dipenuhi.¹⁰⁸

4. AWAL PERKEMBANGAN LELANG DI AUSTRALIA

Kapten James Cook memproklamkan wilayah pantai timur Australia sebagai bagian dari kerajaan Inggris pada tahun 1770. New South Wales ditetapkan sebagai koloni baru pada tanggal 7 February 1788 dengan Botany Bay sebagai basis. Selanjutnya, Gubernur Philip berdasarkan doktrin *terra nullis* (tanah tak bertuan) megkalim seluruh benua Australia sebagai bagian dari kerjaan Inggris.¹⁰⁹ Dengan klaim tersebut, secara implisit diingkari hak kepemilikan penduduk asli dan semua tanah di Australia dinyatakan sebagai milik Raja Inggris, kecuali yang telah diberikan hak kepemilikan pada perorangan.¹¹⁰

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.26 yang mengutip Jurnal Alan Dye dan Sumner La Croix, “*The Political Economy of Land Privatization in Argentina and Australia, 1810-1850 : A Puzzle*”, 2013, Vol.73 : No.4, The Journal of Economic History, hal. 901-936.

¹¹⁰ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.26 yang mengutip Jurnal Lee J. Alston, Edwyna Harris, Bernando Mueller, “*The Development of Property Rights on Frontier: Endowments, Norms and Politics*”, 2012, Vol.72: No.3, The Journal of Economic History, hlm. 741-770.

Pada tahun 1810 populasi penduduk Inggris di New South Wales hanya berjumlah 10.452. Untuk mendukung perkembangan perekonomian New South Wales, pemerintah kolonial Inggris menerapkan kebijakan privatisasi tanah raja melalui hibah kepada penduduk setempat. Sayangnya, kebijakan hibah ini kurang berhasil mendorong pertumbuhan perekonomian New South Wales. Sampai tahun 1821 tanah yang dihibahkan hanya 85 kilometer persegi.¹¹¹

Selanjutnya, pada tahun 1826 terjadi perubahan kebijakan pertanahan di Australia, dari hibah menjadi lelang tanah negara. Untuk mendukung program migrasi penduduk Inggris ke Australia, pemerintah kolonial Inggris mulai menerapkan kebijakan pelelangan kaveling tanah negara seperti di Amerika Serikat sebagaimana dipaparkan pada uraian terdahulu. 5 tahun yang dimulai pada tahun 1826, penetapan sembilan belas area pemukiman di New South Wales yang terbuka bagi para pendatang pada tahun 1829, dan penerbitan *Ripon Regulation* (Peraturan Ripon) pada tahun 1831.¹¹²

Di area pemukiman yang ditetapkan pemerintah kolonial Inggris tersebut, para pendatang dapat mencari, memilih, dan membeli tanah sesuai kebutuhannya. Tanah di luar batas-batas area pemukiman tersebut merupakan milik Raja Inggris dan dilarang diduduki oleh para pendatang. Selanjutnya, Peraturan Ripon yang terbit tahun 1831 mengharuskan privatisasi tanah raja di area pemukiman dilakukan melalui lelang. Keseluruhan hasil lelang tanah tersebut digunakan pemerintah Inggris untuk membiayai migrasi penduduk Inggris ke Australia. Dengan adanya

¹¹¹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.26 yang mengutip Jurnal dari Alan Dye dan Sumner La Croix, *Loc.it.* hal. 41.

¹¹² *Ibid.*

bantuan pembiayaan migrasi ke Australia dan pertumbuhan perekonomian yang tinggi di New South Wales pada tahun 1837-1841, jumlah pendatang di Australia meningkat dari sekitar 1.400 orang per tahun di tahun 1830-1831 menjadi 3.444 orang per tahun selama 6 tahun berikutnya, dan mencapai puncaknya 18.528 orang pertahun selama tahun 1838-1841.¹¹³

Pertumbuhan penduduk yang tinggi akibat migrasi tersebut mendorong para pendatang menduduki secara ilegal (okupasi) tanah raja di luar area pemukiman yang telah ditentukan bagi para pendatang dan mengakibatkan ekspansi lahan peternakan ke daerah Victoria, Queensland dan New England. Akibatnya, kebijakan lelang tanah yang ditetapkan Peraturan Ripon tidaklah sukses kebijakan lelang tanah negara di Amerika. Banyak pendatang memilih untuk menduduki tanah raja secara ilegal dibandingkan membeli tanah dalam pelelangan. Alan Dye dan Sumner La Croix mengemukakan bahwa penyebab utama kegagalan kebijakan lelang tanah dan maraknya okupasi tanah raja di Australia adalah hal-hal berikut:

1. Tingginya harga tanah di area pemukiman yang ditentukan pemerintah dan meningkatnya nilai dan harga tanah di luar area pemukiman yang ditentukan pemerintah.
2. Terbatasnya jumlah tentara Inggris yang ditempatkan di Australia pada waktu itu yang mengakibatkan garis-garis batas area pemukiman tidak terjaga dengan baik serta kurang tegasnya penerapan sanksi bagi para pelintas batas.

¹¹³ *Ibid.*

3. Keuntungan yang diharapkan akan diperoleh dari penguasaan tanah di luar area pemukiman jauh melebihi perkiraan biaya yang diperlukan untuk pengamanan tanah tersebut dari kemungkinan adanya gangguan penduduk asli.¹¹⁴

Setelah adanya lobi dari para pengusaha wol new south Wales. Dan Inggris, pemerintah kolonial Australia akhirnya pada tahun 1845 menerbitkan the *Australians lands Act* Yang melegalkan tanah tanah raja yang diduduki oleh para pendatang. Kepada para pendatang yang secara ilegal menduduki tanah raja diberikan hak sewa selama 14 tahun dengan hak pengusahaan lahan dan hak untuk membeli tanah yang diduduki tersebut.¹¹⁵

Simon Ville mengemukakan bahwa lobi pengusaha wol dipandang serius karena usaha peternakan domba yang dilakukan para pendatang pada waktu itu telah menjadikan Australia sebagai negara penghasil wol terbesar di dunia. Pada awal kolonisasi, Sebagian besar wool yang dihasilkan Australia dikirim ke Inggris untuk dilelang di London dan hanya sebagian kecil saja yang dilelang di Australia. Seiring dengan meningkatnya volume wol Australia di perdagangan dunia, penyelenggaraan lelang Australia yang semula berlokasi di belahan utara bumi berpindah ke belahan Selatan bumi yaitu di Australia.¹¹⁶

"While most wool continued to sell to foreign buyers, the point of sale shifted to Australia from the late nineteenth century, in the form of a national system of auctions that developed under the aegis of specialist wool brokers. Less than 30 per cent of total wool exports had been sold in Australia at the beginning of the 1880s, but this grew to an average of 53 per cent in the following decade, and continued to rise sharply to 76 per cent in the first decade of the twentieth century and 93 per cent in the second. The relocation occurred earliest amongst Australia's reputable

¹¹⁴ *Ibid.*

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.29 yang mengutip Jurnal dari Simon Ville, "The Relocation of the International Market for Australian Wool", 2005, Vol.45: no.1 Australian Economic History Review hlm. 73-95

merino wools. By 1907 94 per cent of the Victorian, 86 per cent of the South Australian, and 83 per cent of the New South Wales merino clip was being auctioned locally."¹¹⁷

Pasar lelang wol internasional yang semula berlokasi di Inggris bergeser ke Australia antara tahun 1880-an sampai dengan 1930-an. Berpindahannya pasar lelang wol ini adalah berkat peranan para agen wol Australia. Pelopor lelang wol di Australia adalah para agen wol swasta Australia. Thomas Mort memulai lelang mingguan kecil di Sydney sejak 1843, Richard Goldsbrough adalah salah satu pelopor terdepan di Melbourne sejak tahun 1848, Charles Dennys memulai penjualan wol Geelong pada tahun 1857, dan Thomas Elder mulai penjualan reguler di Adelaide tahun 1878. Para pengusaha pelopor lelang wol Australia ini tidak memiliki jaringan yang luas di luar negeri maupun kantor perwakilan di Inggris. Mereka juga tidak memiliki modal yang kuat untuk memenangkan persaingan pasar dalam perdagangan wol Australia di London. Mengingat kelemahan-kelemahan tersebut, mereka berkompetisi dengan menawarkan pembayaran hasil penjualan wol yang lebih cepat apabila para peternak memanfaatkan lelang lokal. Dengan memiliki kearifan lokal yang lebih baik, kedekatan hubungan dengan para peternak, dan spesialisasi usaha, para agen ini dapat meminimalkan biaya. Adanya pergeseran pasar lelang wol dari Inggris ke Australia juga menguntungkan para peternak domba Australia karena hasil penjualan Lelang dapat lebih cepat diterima. Pergeseran pasar lelang ini juga didukung peningkatan jumlah peminat lelang asing yang berasal dari luar Inggris dan kemajuan teknologi komunikasi (telegram) Yang memudahkan kontak antara pembeli dengan para agen wol di Australia.

¹¹⁷ *Ibid.*

Selanjutnya, dengan berkembangnya agen-agen wol di Australia, pelaksanaan lelang wol kemudian menyebar ke seluruh Ibu kota pelabuhan di Australia dan hampir semua wol dilelang di Australia untuk selanjutnya dikirim keluar negeri. Pada awal abad kedua puluh, paling tidak terdapat delapan pusat lelang, antara lain di Melbourne Sydney, Adelaide, Brisbane, Hobart, dan Fremantle, yang membentuk sistem pelelangan wol nasional di Australia.¹¹⁸

5. AWAL PERKEMBANGAN LELANG DI ASIA

Sejalan dengan Pengembaraan orang-orang Eropa mencari daerah dan benua baru, lelang disebarluaskan ke seluruh dunia. Mengikuti rute pencarian rempah-rempah yang dilakukan bangsa Inggris, Belanda, dan Portugis lelang masuk ke Asia, termasuk ke Tiongkok, Jepang, dan Indonesia.

a. Awal Perkembangan Lelang di Tiongkok

Tiongkok sebenarnya telah mengenal lelang jauh lebih sebelum pengembaraan orang-orang Eropa. Lelang dalam rangka pengumpulan Dana telah dilakukan di biara-biara Budha sejak awal abad ke tujuh. Dalam budaya Tiongkok kuno, dikenal empat cara pengumpulan dana yang terkait erat dengan biara Budha, yaitu pengumpulan dana melalui usaha pegadaian, kerjasama keuangan yang saling menguntungkan, penjualan lotre dan lelang. usaha pegadaian yang dibuka di biara-biara dan dikelola oleh pendeta Buddha telah ada sejak abad kelima. Kerjasama keuangan yang saling menguntungkan mulai dilakukan oleh biara-biara Budha pada

¹¹⁸ *Ibid.*

masa dinasti Tang. Penjualan tiket lotre dalam rangka pengumpulan dana dilakukan oleh para pendeta Buddha pada jaman dinasti Yuan. Praktek lelang barang-barang pribadi milik pendeta Buddha yang telah meninggal dilaksanakan di biara-biara muda pada masa dinasti Tang, Sung, dan Yuan.¹¹⁹

Pada waktu itu, pelaksanaan lelang diumumkan kepada komunitas penghuni biara melalui pengumuman tempel. Pakaian dan barang-barang yang akan dilelang dapat dilihat di aula lelang. Ketika saat pelaksanaan lelang tiba, bel dibunyikan dan para peserta lelang berkumpul di aula lelang. Pertama-tama dilakukan pembacaan ayat-ayat suci untuk pendeta yang meninggal dunia, setelah itu baru dilakukan lelang atas pakaian dan barang-barang peninggalannya. Pendeta yang memimpin lelang harus mengetahui harga wajar dari barang-barang yang dilelang dan memberitahukan kondisinya (baru, bekas, sudah usang dan sebagainya). Jika penawaran harga dari peserta lelang terlalu tinggi, pendeta tersebut akan mengingatkan agar peserta lelang memikirkan kembali penawarannya agar tidak menyesal kemudian. Akhirnya, lelang ditutup dengan pembacaan ayat-ayat suci lainnya untuk pendeta yang meninggal dunia tersebut.

Pengumpulan dana melalui usaha pegadaian dan kerjasama keuangan yang saling menguntungkan selanjutnya berkembang di masyarakat dan dipraktikkan sebagai mata pencaharian atau untuk pengumpulan dana, sedangkan kedua cara pengumpulan dana lainnya, yaitu lelang dan penjualan lotre, kurang berkembang di masyarakat. Bahkan, sejak dinasti Ming berkuasa, lelang dan penjualan lotre

¹¹⁹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.30 yang mengutip Jurnal dari Lien-Sheng Yang, "Buddhist Monasteries and Money-Raising Institutions in Chinese History", 1950, Vol.13: no.1/2 Harvard Journal of Asiatic Studies hlm. 174-191

sebagai sarana pengumpulan dana tidak digunakan lagi, termasuk di biara-biara Budha. Lelang yang muncul kembali di Tiongkok pada abad kesembilan belas kemungkinan besar berasal dari negara barat.¹²⁰

b. Awal Perkembangan Lelang di Jepang

Di Jepang lelang baru berkembang setelah perang dunia kedua. Lelang yang terkenal adalah lelang ikan yang pelaksanaannya saat ini telah didukung sistem yang modern dan mapan di seluruh Jepang. Sebelum perang dunia kedua, perdagangan ikan dikuasai oleh para pedagang yang diberi hak monopoli pemasaran ikan oleh penguasa feodal Jepang melalui sistem *ura-ukeoi*. Sistem ini menguatkan dominasi pedagang besar ikan dan menekan para nelayan kecil. Sebagai imbalan pemberian hak monopoli tersebut, para pedagang besar memberi upeti pada penguasa feodal Jepang.

Secara bertahap reformasi terjadi pada sistem perdagangan ikan di Jepang. Dimulai dari runtuhnya feodalisme pada tahun 1869 dan berkembangnya sistem kompetisi terbuka antara pengusaha dalam perdagangan ikan pada periode tahun 1910-1930. Sistem yang baru ini mampu mengurangi eksploitasi nelayan oleh pengusaha besar, namun belum sepenuhnya mampu menciptakan kesetaraan kedudukan antara nelayan dan pedagang karena kekuatan keuangan para pedagang besar bagaimanapun juga dapat digunakan untuk memperkuat posisi dan menekan para nelayan. Misalnya, pengusaha dapat memberikan kredit kepada nelayan dengan syarat harus menjual hasil tangkapannya kepada pengusaha tersebut. Situasi

¹²⁰ *Ibid*

monopoli pembelian ikan seperti ini selanjutnya mengakibatkan kesewenang-wenangan dalam penentuan harga ikan hasil tangkapan nelayan. Setelah perang dunia kedua, lelang baru digunakan untuk mendukung perdagangan ikan. Lelang mampu menciptakan pasar terbuka dalam perdagangan ikan di Jepang serta menjamin kesetaraan kedudukan antara nelayan dan pedagang ikan sehingga penjual dapat menikmati harga yang wajar terbebas dari eksploitasi para pedagang besar.¹²¹

c. Awal Perkembangan Lelang di Indonesia

Sejak tahun 1596, kapal Belanda telah biasa mengunjungi pelabuhan Banten yang letaknya dekat pelabuhan kecil Jayakarta.¹²² Pada tahun 1610 mereka membangun loji dan gudang di pelabuhan kecil tersebut. Setelah adanya perselisihan dengan penguasa setempat dan untuk memenangkan persaingan dagang dengan Inggris, Gubernur Jenderal Jan Pieterszoon Coen memutuskan untuk menguasai pelabuhan Jayakarta tersebut.¹²³ Pada tanggal 30 Mei 1619 VOC merebut pelabuhan Jayakarta dan menjadikannya pusat pemerintahan, administrasi serta perdagangan. Bahkan, Jayakarta yang kemudian dinamakan Batavia menjadi pusat pemerintahan VOC di Asia.¹²⁴

¹²¹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.32 yang mengutip dari Ralph Cassady Jr, *Auctions and Auctioneering*, Barkeley, University of California Press, Ltd, 1967, hlm. 38-39.

¹²² <https://sejarah-nusantara.anri.go.id/hartakarunmaincategory/4/> terakhir diakses tgl. 22-09-2022 pk. 08.00 wib

¹²³ *Ibid*

¹²⁴ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.35 yang mengutip Jurnal dari Dr. Hendrik E. Niemeijer, "Pengurus Pusat VOC dan Lembaga-Lembaga Pemerintahan Kota Batavia (1619-1811) – Sebuah Pendahuluan" di G.L. Balk, F. van Dijk, D.J. Kortlang, *The archives of the Dutch East India Company (VOC) and the Local Institutions in Batavia (Jakarta)* (Leiden; Brill, 2007) hlm. 87-114

Di Batavia VOC mendirikan satu benteng yang dijaga ketat bernama *kasteel* (kastel/benteng) Batavia. Gubernur jenderal yang sebelumnya menetap di Banten atau Ternate berkantor di kastel Batavia. Demikian pula lembaga-lembaga pemerintahan dan rumah-rumah pegawai VOC semuanya berada di kastel Batavia.¹²⁵

Pada tanggal 23 April 1641 Gubernur Jenderal Anthony van Diemen meminta ahli hukum bernama Joan Maetsuycker untuk mengompilasi semua plakat dan peraturan yang telah diterbitkan VOC di Batavia. Kompilasi peraturan ini selesai dan dideklarasikan sebagai kumpulan peraturan VOC pada tanggal 5 Juli 1642. Kompilasi peraturan ini juga dikenal dengan sebutan "*Statuten van Batavia*" (Peraturan Batavia).¹²⁶ Peraturan Batavia ini memiliki dua tujuan, yaitu sebagai pedoman bagi birokrasi pegawai VOC dan sebagai dasar tatanan social masyarakat di Batavia.¹²⁷

Pada awal abad ke-16, di tahun-tahun pertama adanya pejabat lelang di Batavia, profesi pejabat lelang memang kurang menjanjikan dalam hal keuangan. Selanjutnya kewenangan pejabat lelang diperluas sehingga posisi pejabat lelang pada pertengahan abad ke-18 menjadi lebih menguntungkan. Dalam perkembangannya, selain melayani *vrijwillige verkoping* (penjualan lelang sukarela) dan lelang berdasarkan perintah *College van Schepenen* atau

¹²⁵ *Ibid*

¹²⁶ http://databases.tanap.net/ead/html/Colombo_Jurriaanse/index.html?N1AE3C, terakhir diakses tgl. 10-10-22 pk 11.45 wib

¹²⁷ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.35 yang mengutip Jurnal dari Robert Cribb, "*Legal Pluralism and Criminal Law in the Dutch Colonial Order*", (2010) vol. 90 Journal Indonesia hlm. 47-66

Schepenbank (pengadilan untuk swasta dan asing), pejabat lelang juga melayani lelang-lelang lainnya,¹²⁸ antara lain:

1. Lelang *College van Weesmeesters* atau Weeskamer (1624-1885) Pada tanggal 1 Oktober 1624 Hoge Regering membentuk *College van Weesmeesters* (Dewan Pengurus Yatim Piatu) atau Weeskamer (Balai Yatim Piatu). Peraturan tentang lembaga ini diterbitkan pada tahun berikutnya, yaitu pada tanggal 16 Juni 1625. Weeskamer bertugas menangani harta peninggalan pegawai VOC dan orang swasta yang telah meninggal. Selain itu, lembaga ini juga mengurus kepentingan anak yatim dan yatim piatu selama mereka belum dewasa serta mengelola harta peninggalan orang-orang Eropa yang tidak terurus. Pada waktu itu di Batavia banyak orang Eropa yang meninggal pada usia relatif muda. Jika ada pasangan suami istri meninggal, anggota keluarga terdekat atau tetangga harus melaporkannya ke Balai Kota. Selanjutnya harta peninggalan seperti perabotan rumah tangga, pakaian, permata, budak, dan seterusnya akan dilelang. Hasil lelangnya menjadi milik anak-anak yang ditinggal mati. Balai ini kemudian mengawasi penampungan dan pendidikan anak-anak yatim piatu tersebut.¹²⁹
2. Lelang *College van Boedelmeesters van Chinese en Andere Onchristen Sterfhuizen* atau *Boedelkamer* (1640-1885)
 Pada tanggal 26 Mei 1640 *Hoge Regering* membentuk *College van Boedelmeesters voor de Chinese Sterfhuizen* (Dewan Pengurus Harta

¹²⁸ *Ibid*

¹²⁹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.40 yang mengutip Jurnal dari Dr. Hendrik E. Niemeijer, "Pengurus Pusat VOC dan Lembaga-Lembaga Pemerintahan Kota Batavia (1619-1811) – Sebuah Pendahuluan" di G.L. Balk, F. van Dijk, D.J. Kortlang, *The archives of the Dutch East India Company (VOC) and the Local Institutions in Batavia (Jakarta)* (Leiden; Brill, 2007) hlm. 87-114

Peninggalan Orang Cina) atau *Boedelkamer* (Balai Harta Peninggalan). Pembentukan lembaga ini dilatarbelakangi banyaknya kericuhan dalam pembagian warisan orang Cina. Lembaga ini bertugas mengawasi penyelesaian sengketa pembagian warisan tersebut. Dalam perkembangannya, *Boedelkamer* ini juga mengurus harta peninggalan orang bukan Cina. Lembaga ini juga menangani warisan warga Arab dan masyarakat 'Mor' (Islam India) sehingga nama lembaga ini disesuaikan menjadi *College van Boedelmeesters van Chinese en Andere Onchristen Sterfhuizen* (Balai Harta Peninggalan Orang Cina dan Orang Non-Kristen lain). Pengaturan *Boedelkamer* ini mirip pengaturan *Weeskamer*. Ordonansi yang mengatur kegiatan *Boedelkamer* disalin dari ordonansi *Weeskamer* dengan beberapa penyesuaian.

Berkenaan dengan lelang *Boedelkamer* dapat dikemukakan bahwa apabila ada orang Cina meninggal dunia, maka keluarga, tetangga, bahkan para budaknya wajib segera memberitahukan kematiannya kepada Balai Harta Peninggalan tersebut. Selanjutnya, petugas *Boedelkamer* akan mencatat uang, harta, dan utang-piutang orang yang meninggal. Jika ahli waris yang sah belum dewasa, absen, atau tidak mampu, harta orang yang meninggal dilelang dan hasil lelangnya digunakan untuk melunasi para kreditur terlebih dahulu. Sisanya akan menjadi modal yang bunganya digunakan untuk membiayai sanak saudara yang ditinggalkan, khususnya yang belum dewasa. Sebagaimana halnya anak yatim piatu Eropa, anak yatim piatu Cina dititipkan pada orang-orang baik budi untuk dididik dan dibesarkan.¹³⁰

¹³⁰ *Ibid*

Adanya pelaksanaan lelang di era VOC juga diketahui dari surat kabar yang beredar pada masa itu. Margono mengemukakan bahwa surat kabar pertama di era VOC, yaitu *Batavia Nouvelles* seringkali mengiklankan lelang.

“Surat kabar tercetak pertama *Batavia Nouvelles* lahir dari Percetakan Benteng yang dikelola oleh Jan Erdman Jordens, tepatnya pada 8 Agustus 1744. Hanya terdiri dari selembur kertas berukuran folio, yang kedua halamannya masing-masing berisi 2 kolom. Isinya memuat maklumat pemerintah, iklan dan pengumuman lelang. Pembaca bisa mendapatkannya setiap Senin dari Jan Abel, perusahaan penjilidan milik Kompeni di Benteng. ...”¹³¹

Selanjutnya dalam surat kabar kedua yang terbit di Hindia Belanda, yaitu *Het Vendu-Nieuws* (Berita Lelang) juga dipublikasikan lelang-lelang yang diadakan VOC. Dalam surat kabar yang terbit di Batavia tahun 1776-1809 ini iklan lelang VOC dimuat secara gratis, sedangkan iklan lainnya harus membayar. Surat kabar *Het Vendu-Nieuws* ini diterbitkan oleh percetakan swasta milik Lodewijk Dominicus dan terbit seminggu sekali. Pada tahun 1810, percetakan swasta ini dilebur dengan percetakan milik VOC menjadi percetakan negara (*landsdrukkerij*) dan nama *Het Vendu Nieuws* diubah menjadi *Bataviasche Koloniale Courant* (1810-1811).¹³²

Akhir abad ke-17 merupakan antiklimaks dalam sejarah VOC. Situasi saat berakhirnya VOC dilukiskan F.S. Gaastra sebagai berikut:

“Pecahnya Perang Inggris IV pada tahun 1780 tidak dapat tidak membawa malapetaka. Selama beberapa tahun tidak masuk lagi kapal-kapal dari Asia,

¹³¹<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12661/Khazanah-Peringatan-110-Lelang-Indonesia-Berdasarkan-Kajian-Historis-Lelang-Di-Indonesia-Dilaksanakan-Jauh-Sebelum-Tahun-1908.html>>, terakhir diakses tgl 10-10-2022 pk. 12.30 wib. Lihat juga “Napak Tilas Percetakan di Indonesia”, tersedia di <https://percekanku.co.id/napak-tilas-percetakan-di-Indonesia/>>, terakhir diakses tgl 10-10-2022 pk 13.17 wib

¹³² <<https://jakarta.go.id/artikel/konten/1726/het-vendu-nieuws>>, terakhir diakses tgl. 10-10-2022 pk. 14.30 wib; Lihat juga Adrienne Zuiderweg, “Nieuwsgaring in Batavia Tijdens de VOC” hlm. 118-121, tersedia di https://www.researchgate.net/publication/49597619_Nieuwsgaring_in_Batavia_tijdens_de_VO_C/link/0f318b223829de221631ad30/download>, terakhir diakses tgl. 10-10-2022 pk. 14.59 wib

sehingga tidak mungkin lagi menyelenggarakan perlelangan yang berarti. Secara mendadak Kompeni kehilangan kredibilitasnya dan terjebak di lubang hutang yang dalam. Perang itu berakhir pada tahun 1784, tetapi sesudahnya juga Kompeni mengalami persoalan yang begitu besar, sehingga hanya mampu berdiri dengan dukungan penuh pemerintah Belanda. ... Pada awal tahun 1796, tidak lama sesudah berdirinya *Bataafse Republiek* (Republik Batavia), Direksi harus mundur dari jabatannya dan menyerahkan pimpinan kepada *Comite tot de zaken van de Oost-Indische handel en bezittingen* (Komite untuk Urusan Perdagangan dan Jajahan di Hindia Timur). VOC dinasionalisasi.”¹³³

Bangkrutnya VOC mengakibatkan pemerintah colonial Belanda di Batavia yang dibentuk tahun 1800 mengambil alih aset VOC (nasionalisasi). Pendudukan Inggris atau pulau Jawa di tahun 1811-1816 sempat menginterupsi penguasaan Belanda di Hindia Belanda. Pada tahun 1816 pemerintah Belanda kembali berkuasa sampai dengan tahun 1942.

Dari perkembangan peraturan lelang tersebut, tampak bahwa peran lembaga lelang di era pemerintahan Hindia Belanda semakin menguat. Keberadaan Kantor Lelang terutama diperlukan untuk melengkapi system perundang-undangan kolonial Belanda yang berlaku pada masa itu, terutama terkait dengan eksekusi putusan pengadilan. Sebagaimana diketahui, lelang dimanfaatkan oleh berbagai peraturan perundang-undangan Hindia Belanda, antara lain *burgerlijk Wetboek voor Indonesie*/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Stb. 1847 Nomor 23, selanjutnya disingkat KUH Perdata), ¹³⁴ *Faillissement Verordening*/Peraturan Kepailitan, Stb. 1905 Nomor 217 *Juncto* Stb. 1906 Nomor 348, ¹³⁵ *Het Herziene*

¹³³ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.42 yang mengutip Jurnal dari F.S. Gaastra, “Organisasi VOC”, di G.L. Balk, F. van Dijk, D.J. Kortlang, *The Archives of the Dutch East India Company (VOC) and the Local Institutions in Batavia (Jakarta)*, Leiden, Brill, 2007, hlm. 29.

¹³⁴ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.44 yang mengutip dari Prof. R. Subekti, S.H. & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004) (KUH Perdata)

¹³⁵ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.44 yang mengutip dari Republik Indonesia *Faillissement Verordening* (Peraturan Kepailitan) Stb. 1905 Nomor 217 *jo.* Stb. 1906 Nomor 348. Peraturan Kepailitan ini diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun

Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia yang diperbaharui, Stb. 1926 Nomor 559 *Juncto* Stb. 1941 Nomor 44, selanjutnya disingkat HIR, *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura/Reglemen* 227, selanjutnya disingkat R.Bg., dan sebagainya.¹³⁶

Selain itu, Kantor Lelang juga berperan melayani kebutuhan orang Belanda yang tinggal di Indonesia pada waktu itu, antara lain untuk penjualan barang-barang milik orang Belanda dalam hal terjadi alih tempat tugas. Pada waktu itu di Indonesia terdapat banyak jabatan pemerintahan dan pimpinan perusahaan yang dijabat oleh orang-orang Belanda. Bila terjadi perpindahan atau mutasi pejabat negara atau pimpinan perusahaan ke kota lain atau kembali ke Belanda, mereka memerlukan sarana untuk menjual barang-barang mereka yaitu lelang. Pertimbangan tersebut tampak nyata dalam ketentuan VR yang menyatakan bahwa pelayanan lelang terhadap lelang eksekusi dan lelang barang-barang orang pindah didahulukan.

“... Jika untuk satu hari banyak permintaan penjualan lebih dari yang dapat diadakan, maka permintaan-permintaan untuk hari itu diperhatikan menurut urutan waktu; tapi penjualan berdasarkan pelaksanaan putusan hakim mengenai harta kekayaan orang-orang yang pergi didahulukan, jika dimintanya delapan hari sebelum hari yang diinginkan.”¹³⁷

Saat ini VR dan VI, yang telah beumur lebih dari 100 tahun, merupakan peraturan perundangan yang menjadi dasar penyelenggaraan lelang di Indonesia.

1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang tentang kepailitan yang ditetapkan menjadi Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998, dan selanjutnya dicabut dan digantikan oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

¹³⁶ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.44 yang mengutip dari Republik Indonesia, *Het Herzine Indonesisch Reglement/Reglemen* Indonesia yang diperbaharui atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata untuk Jawad an Madura, Stb. 1941 Nomor 44 (HIR); Republik Indonesia, *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura/Reglemen* Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura, Stb. 1927 Nomor 227 (R.Bg.).

¹³⁷ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.45 yang mengutip dari VR, Pasal 5 ayat (3)

Kedua peraturan tersebut masih berlaku berdasarkan ketentuan Pasal I Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang berbunyi, “ Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.”¹³⁸ Dengan adanya Aturan Peralihan UUD 1945 ini, berbagai peraturan perundang-undangan Hindia Belanda, termasuk VR dan VI, masih diberlakukan di Indonesia sampai dengan ditetapkannya peraturan perundang-undangan penggantinya.

Hal masih berlakunya VR juga ditegaskan Mahkamah Konstitusi dalam putusannya nomor 104/PUU-XI/2013, tanggal 24 April 2014; berkenaan dengan pengujian Undang-Undang Lelang (VR) dan Undang-Undang nomor 28 tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU 28/2007) terhadap UUD 1945. Permohonan pengujian VR ini dimohonkan oleh P (Pemohon).

Dalam pokok permohonan dijelaskan bahwa Pemohon adalah pemenang sita persamaan atas aset almarhum K yang telah berhutang kepada Pemohon, sehingga kewajiban pembayarannya oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dikabulkan dengan diterbitkannya Surat Penetapan nomor 260/PDT.G/2008/PN DPS. Pada saat Pemohon hendak melakukan sita persamaan terhadap tiga objek tanah, ternyata ketiga objek tanah tersebut dijadikan pinjaman di Bank Niaga sejak tahun 2005. Pada tanggal 3 Juni 2009 ketiga objek tersebut dijual secara lelang dan dimenangkan oleh I (Pemenang Lelang). Pelelangan tersebut telah dilakukan tanpa

¹³⁸ Pasal I Aturan Peralihan UUD 1945 Perubahan Keempat Tahun 2002. Lihat juga Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 (Naskah Asli); Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945 perubahan I, II, III, dan IV dalam satu naskah

sepengetahuan Pemohon sehingga Pemohon menggugat. Akan tetapi gugatan Pemohon ditolak oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Denpasar. Akhirnya Pemohon membuat laporan pengaduan ke Polresta dan ke Kantor Pelayanan Pajak Denpasar. Laporan pengaduan Pemohon ditolak karena adanya perbedaan penafsiran frasa “bukti pemulaan” sebagaimana ditentukan Pasal 1 UU 28/2007.

Pemohon telah dirugikan oleh pelelangan yang dilakukan oleh Bank N dengan perantara Kantor Lelang Denpasar dan Pemenang Lelang karena pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan VR. Menurut Pemohon, semestinya pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena VR merupakan warisan zaman penjajah sehingga tidak layak digunakan pada zaman kemerdekaan dan bertentangan dengan UUD 1945

Berkenaan dengan dalil-dalil Pemohon, Mahkamah Konstitusi menyatakan bahwa permohonan Pemohon tidak jelas maksud tujuannya karena lebih banyak menghubungkannya dengan kasus konkret yang dialami Pemohon; bukan uraian mengenai pertentangan UU 28/2007 dengan UUD 1945. Menyangkut pengujian formil VR yang pada pokoknya menyatakan bahwa VR dibuat pada masa pemerintahan Hindia Belanda, Mahkamah Konstitusi berpendapat bahwa Aturan Peralihan Pasal II UUD 1945 baik sebelum maupun setelah perubahan menentukan bahwa segala peraturan yang ada tetap berlaku selama belum diadakan yang baru, sehingga VR masih berlaku. Lagi pula berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi nomor 27/PUU-VII/2009, bertanggal 16 Juni 2010, tenggat untuk mengajukan pengujian formil hanya 45 (empat puluh lima) hari sejak undang-undang

diundangkan; karena pengajuan pengujian formil telah melewati waktu yang ditentukan.

Akirnya, mengingat bahwa permohonan Pemohon tidak jelas atau kabur dan telah melewati tenggang waktu yang ditentukan, Mahkamah Konstitusi menyatakan permohonan Pemohon tidak dapat diterima.¹³⁹

Dari paparan di muka tampak bahwa lelang telah ada dan berkembang di Indonesia sejak beberapa ratus tahun lalu. Dalam Mendukung perkembangan lelang di Indonesia tersebut juga tampak bahwa berbagai barang dipindahtangankan dengan cara lelang. Dalam perkembangan lelang akhir-akhir ini, tampak pula bahwa pelaksanaan lelang semakin maju dan berkembang dengan adanya dukungan kemajuan teknologi.

B. Penawaran Lelang¹⁴⁰

Literatur berkenaan dengan teori lelang ada beberapa berkaitan dengan penawaran lelang, antara lain :

1. Lelang Inggris (*The English Auction*)

Lelang inggris adalah lelang lisan dengan penawaran harga meningkat. Dalam teori, lelang Inggris ini sering disebut dengan “lelang lisan meningkat” atau *the ascending-bid auction*”. Disebut lelang lisan meningkat karena penawaran harga oleh pejabat lelang dilakukan secara lisan dimulai dari harga rendah dan secara

¹³⁹ Putusan Mahkamah Konstitusi nomor 104/PUU-XI/2013, tanggal 24 April 2014, tersedia di https://mkri.id/public/content/persidangan/putusan/putusan_sidang_1676_104%20PUU%202013-telahucap-24April2014%20-%20Copy-%20wmActionWiz.pdf> terakhir diakses tgl. 10-10-2022 pk. 16.30 wib

¹⁴⁰ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.123-149

bertahap dinaikkan ke harga yang lebih tinggi hingga diperoleh satu peserta dengan penawaran tertinggi. Dalam praktik lelang di Indonesia, lelang ini juga disebut “lelang lisan naik-naik” karena penawaran yang diajukan oleh peserta lelang harus lebih tinggi dibandingkan dengan penawaran yang diajukan oleh peserta lelang sebelumnya. Disebut “lelang Inggris” kemungkinan karena dalam perkembangannya penawaran lelang ini dipopulerkan oleh bangsa Inggris.

Pada umumnya pejabat lelang memulai harga penawaran (*start price*) dari nilai limit atau sedikit di bawah nilai limit. Pejabat lelang kemudian secara bertahap menaikkan penawaran dan para peserta lelang mengacungkan tangan atau nomor sebagai tanda persetujuan terhadap harga yang ditawarkan oleh pejabat lelang. Besaran kenaikan penawaran dapat teratur (*regular increment*) atau dapat pula bebas dan/atau diserahkan pada peserta lelang, sepanjang melebihi minimal kenaikan penawaran yang telah ditentukan. Seiring dengan meningkatnya harga yang ditawarkan pejabat lelang, satu demi satu peserta lelang mundur dari kompetisi penawaran. Penawar yang bertahan sampai akhir kompetisi, yaitu saat tersisa satu orang penawar lelang, adalah penawar tertinggi. Pejabat lelang menutup lelang tersebut dengan mengetukkan palu sebagai tanda pengesahan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang. Pada lelang Inggris penawar yang paling lama bertahan itulah penawar tertinggi. Dalam hal tidak ada peserta lelang yang mengajukan penawaran, pejabat lelang akan menyatakan bahwa objek lelang tidak ada penawaran dan lelang dilanjutkan dengan menawarkan objek lelang berikutnya. Beberapa hal penting terkait lelang Inggris, yaitu:

- a. Peserta lelang dapat mengetahui besaran penawaran dari peserta lelang lainnya.

- b. Peserta lelang dapat mengajukan penawaran lebih dari 1 (satu) kali.
- c. Peserta lelang dapat mengubah estimasi harga pribadinya atas objek lelang selama proses penawaran lelang berlangsung.
- d. Kompetisi antar peserta lelang tampak nyata.

Dalam pelaksanaan lelang Inggris ini setiap peserta lelang dapat mengetahui besaran penawaran dari peserta lelang lainnya. Dengan demikian, peserta lelang tidak mengalami kesulitan untuk mengetahui estimasi harga objek lelang dari para pesaingnya. Estimasi harga dari para pesaing tersebut akan terungkap dengan sendirinya selama proses penawaran lelang. Cukup dengan mengikuti proses penawaran harga pada lelang Inggris, dengan sendirinya peserta lelang akan mengetahui estimasi harga dari peserta lelang lainnya.

Seorang peserta lelang memiliki estimasi harga minimal dan estimasi harga maksimal atas objek lelang. Untuk mendapatkan keuntungan dari lelang, peserta lelang seharusnya mengajukan penawaran di antara estimasi harga minimal dan maksimal tersebut. Hal yang perlu dipertimbangkan adalah memperkecil kenaikan penawaran dari estimasi harga minimal akan memperbesar keuntungan tetapi memperkecil peluang memenangkan lelang. Sebaliknya, memperbesar kenaikan penawaran dari estimasi harga minimal akan memperkecil keuntungan tetapi memperbesar peluang untuk memenangkan lelang. Mengajukan penawaran melampaui estimasi harga maksimal seyogianya tidak dilakukan oleh peserta lelang karena hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi peserta lelang.

Strategi dominan peserta lelang Inggris seharusnya adalah terus bertahan dalam proses penawaran lelang sampai penawaran harga dari pejabat lelang

mencapai estimasi harga maksimalnya. Melampaui estimasi harga maksimal tersebut seyogianya peserta lelang menarik diri dari lelang karena bertahan dalam kompetisi penawaran harga dapat merugikan peserta lelang.¹⁴¹

Selama proses penawaran lelang berlangsung, peserta lelang dapat mengajukan penawaran berkali-kali. Hal ini memungkinkan peserta lelang mengetahui besaran penawaran dari peserta lelang lainnya, menyesuaikan estimasi harga pribadinya atas objek lelang dan memperbaiki penawarannya. Misalnya, seorang peserta lelang bernama A pada awalnya memiliki estimasi harga maksimal atas objek lelang sebesar Rp10 juta. Dalam pelaksanaan lelang ternyata terjadi persaingan seru di antara para peserta lelang sehingga penawaran mencapai Rp 14 juta. Dengan mengetahui perkembangan penawaran tersebut, A dapat segera menyesuaikan estimasi harga maksimalnya. Dalam hal A memiliki kemampuan finansial yang kuat dan berkeinginan memenangkan objek lelang, ia akan mengajukan penawaran sebesar 15 juta dan memenangkan objek lelang dengan penawarannya tersebut.

Pada contoh kasus A tersebut tampak bahwa dalam hal peserta lelang benar-benar ingin memenangkan objek lelang, ia akan terus bersaing dalam kompetisi penawaran harga meskipun harga yang ditawarkan oleh pejabat lelang telah melampaui estimasi harga maksimalnya. Akibatnya, peserta tersebut akan memenangkan objek lelang dengan harga di atas estimasi harga maksimalnya. Dari perspektif pemohon lelang (penjual), hal ini merupakan kelebihan dari lelang

¹⁴¹ David Lucking-Reiley, "Vicrey Auctions in Practice : From Nineteenth-Century Philately to Twenty-First-Century E-Commerce" (2000) Vol 14; No.3, *Jornal of Economic Perspectives* hlm.183-192.

Inggris, yaitu dapat mendorong terwujudnya harga lelang yang optimal. Sebaliknya, dari perspektif peserta lelang hal ini merupakan kekurangan dari lelang Inggris. Tetap bertahan melampaui estimasi harga maksimal berpotensi menimbulkan kerugian bagi peserta lelang.

Contoh kasus berikutnya, seorang peserta lelang bernama B memiliki estimasi harga maksimal atas objek lelang sebesar Rp 20 juta. Dalam pelaksanaan lelang ternyata kompetisi penawaran harga di antara para peserta lelang hanya mencapai Rp 14 juta. Mengetahui perkembangan penawaran harga tersebut, B segera menyesuaikan estimasi pribadinya atas harga objek lelang dan mengajukan penawaran sebesar Rp 15 juta. Pada kasus ini, B memenangkan objek lelang cukup dengan penawaran harga sebesar Rp 15 juta, meskipun ia sesungguhnya mau dan mampu membayar objek lelang tersebut dengan harga Rp 20 juta.

Dari contoh kasus B tersebut tampak bahwa lelang Inggris kurang mendorong peserta lelang mengungkapkan besaran penawaran sesuai kemampuannya yang sesungguhnya. Apabila besaran penawaran B sesuai kemampuannya yang sesungguhnya (Rp 20 juta) diasumsikan sebagai penawaran tertinggi dan besaran penawaran pesaingnya Rp 14 juta diasumsikan sebagai penawaran tertinggi kedua, maka tampak bahwa harga yang terbentuk dalam lelang tersebut (Rp 15 juta) adalah sama dengan harga penawaran tertinggi kedua ditambah 1 (satu) kenaikan penawaran.

Dari perspektif pemohon lelang, situasi sebagaimana terjadi pada kasus B tersebut, di mana lelang Inggris kurang mendorong peserta lelang untuk mengungkapkan besaran penawaran sesuai kemampuannya yang sesungguhnya,

dapat dipandang sebagai suatu kekuatan. Dari perspektif peserta lelang, hal ini bisa dipandang sebagai suatu kelebihan karena menguntungkan bagi peserta lelang. Pada lelang Inggris ini peserta lelang juga merasa lebih nyaman dan lebih terjaga privasinya karena ia tidak perlu mengungkapkan kemampuannya yang sesungguhnya.

Selanjutnya, proses penawaran harga secara lisan dan adanya peluang untuk mengajukan penawaran berkali-kali pada lelang Inggris juga membuat persaingan penawaran antar peserta tampak nyata. Akibatnya, semakin banyak peserta yang turut serta dalam lelang Inggris akan semakin memperkuat kompetisi penawaran antar peserta lelang sehingga terwujud harga lelang yang optimal.

Paul Klemperer mengemukakan bahwa pada pelaksanaan lelang Inggris, penawar yang efisien dan secara finansial paling kuat pada umumnya akan memenangkan lelang karena bila ada penawaran dari peserta lain yang lebih tinggi, ia selalu dapat mengunggulinya dengan menaikkan penawaran, sebagaimana terlihat pada uraian contoh kasus A di depan. Sebagaimana dikemukakan Paul Klemperer,

“the efficient bidder generally wins an ascending auction, because if a high valuation bidder is initially outbid it can always raise its bid later.”¹⁴²

Dalam hal ini, lelang dikatakan efisien apabila objek lelang dimenangkan oleh peserta yang dapat memanfaatkan objek lelang tersebut secara maksimal. Efisiensi lelang tersebut dapat dibuktikan dengan tidak adanya lagi peluang untuk

¹⁴² Paul Klemperer, *Bidding Markets*, 2007, Vol.3, No.1, Journal of Competition Law & Economics, hlm.1-47

mengalihkan objek lelang ke peserta lelang lainnya (tidak ada lagi peserta lelang lain yang berani mengajukan penawaran harga lebih tinggi)

Dari ungkapan Paul Klemperer tersebut juga tersirat bahwa dalam hal kemampuan finansial para peserta lelang tidak berimbang, bisa saja peserta lelang dengan kemampuan finansial kurang kuat enggan mengikuti lelang karena merasa bahwa peluang untuk memenangkan objek lelang tersebut kecil. Dari perspektif pemohon lelang, lelang Inggris ini merupakan pilihan yang tepat dalam hal ini diperkirakan kompetisi penawaran di antara para peserta lelang cukup kuat dan/atau kemampuan finansial para peserta lelang berimbang.

2. Lelang Belanda (*The Dutch Auction*)

Lelang Belanda adalah lelang lisan dengan penawaran harga menurun. Dalam teori, lelang Belanda ini sering disebut dengan “lelang lisan menurun” atau “*the descending-bid auction*”. Disebut lelang lisan menurun karena penawaran harga oleh pejabat lelang dilakukan secara lisan dimulai dari harga yang tinggi dan secara bertahap diturunkan ke harga yang lebih rendah. Peserta lelang yang pertama kali menyetujui harga penawaran dari pejabat lelang tersebut adalah penawar tertinggi. Dalam praktik lelang di Indonesia, lelang ini juga disebut “lelang lisan turun-turun”. Diberi nama “lelang Belanda” kemungkinan karena cara penawaran lelang ini digunakan pada lelang bunga di Belanda yang dikenal secara luas sejak beberapa abad yang lalu.

Dalam penawaran lelang ini, pejabat lelang memulai harga penawaran (*start price*) jauh di atas nilai limit, yaitu dari harga yang sangat tinggi di mana dapat

dipastikan tidak ada peserta yang menyetujui harga tersebut. Harga penawaran secara bertahap diturunkan. Para peserta lelang, yang masing-masing telah memiliki estimasi harga pribadi atas objek lelang mengikuti penurunan harga tersebut dengan seksama. Peserta lelang yang pertama kali menyetujui harga yang ditawarkan pejabat lelang, biasanya dengan mengatakan “*mine*” atau menekan tombol bel di hadapannya, adalah penawar tertinggi. Dengan adanya peserta lelang yang menyetujui harga yang ditawarkan pejabat lelang maka proses penawaran lelang berakhir. Tidak ada lagi kesempatan bagi para peserta lelang lain untuk mengajukan penawaran. Peserta lelang yang menyetujui harga yang ditawarkan pejabat lelang ditetapkan sebagai pemenang lelang dan membayar harga sesuai besaran penawarannya. Pada lelang Belanda penawar yang pertama kali menyetujui harga yang ditawarkan pejabat lelang, yang juga merupakan satu-satunya penawaran yang diterima pejabat lelang, adalah penawar tertinggi. Apabila penawaran harga secara bertahap diturunkan dan sampai dengan nilai limit tidak ada peserta lelang yang menyetujuinya, maka objek lelang dinyatakan tidak ada peminat dan lelang dilanjutkan dengan menawarkan objek lelang berikutnya. Beberapa hal penting terkait lelang Belanda, yaitu:

- a. Peserta lelang tidak dapat mengetahui besaran penawaran dari peserta lelang lainnya.
- b. Peserta lelang hanya dapat mengajukan penawaran 1 (satu) kali.
- c. Peserta lelang tidak dapat mengubah estimasi harga pribadinya atas objek lelang selama proses penawaran lelang berlangsung.
- d. Kompetisi antar peserta lelang tidak tampak nyata.

Dalam pelaksanaan lelang Belanda, masing-masing peserta lelang tidak dapat mengetahui besaran penawaran maupun estimasi harga pribadi dari peserta lelang lainnya. Masing-masing peserta lelang terdorong untuk mengajukan penawaran sesuai dengan kemampuannya yang sesungguhnya.

Dalam hal peserta lelang mengajukan penawaran sesuai dengan kemampuannya yang sesungguhnya, maka peserta lelang tersebut akan menyetujui penawaran harga pejabat lelang pada saat penawaran harga diturunkan ke estimasi harga maksimalnya. Hal ini akan memaksimalkan peluang memenangkan objek lelang, tetapi juga mengakibatkan tidak adanya keuntungan dari kemenangan tersebut. Seiring dengan diturunkannya penawaran harga oleh pejabat lelang, peluang memperoleh keuntungan bertambah. Tetapi sejalan dengan meningkatnya keuntungan tersebut peluang untuk memenangkan objek lelang menjadi semakin kecil. Masing-masing peserta lelang harus menyeimbangkan antara peluang untuk memperoleh keuntungan dan peluang untuk memenangkan objek lelang dengan memanfaatkan pengetahuannya tentang estimasi harga dari peserta lainnya. Sebagaimana dikemukakan William Vicrey berikut ini:

“To put in a bid as soon as the price has come down to the full value of the object to the bidder maximizes the probability of obtaining the object, but guarantees that the gain from securing it will be zero; as the announced price is progressively lowered, the possibility of a gain emerges, but as the gain thus sought increases with the lowering of the point at which a bid is to be made, the probability of securing this gain diminishes. Each bidder must thus attempt to balance these two factors in terms of whatever knowledge he has concerning the probable bids of the others”¹⁴³

¹⁴³ William Vicrey, *Counterspeculation, Auctions and Competitive Sealed Tender*, (1961), Vol.16, No.1, *Journal of Finance*, hlm. 8-37

Strategi dominan para peserta lelang Belanda umumnya adalah dengan mengajukan penawaran sesuai dengan kemampuannya yang sesungguhnya (estimasi harga maksimal). Dengan demikian, peserta lelang akan menunggu pejabat lelang menurunkan penawaran ke harga sesuai estimasi harga maksimalnya dan saat pejabat lelang menyebutkan harga tersebut ia menyetujui dengan meneriakkan "*mine*" atau menekan tombol bel di hadapannya.

Para peserta lelang bisa saja mengajukan penawaran di bawah estimasi harga maksimalnya dengan harapan akan memperbesar keuntungan, tetapi strategi ini akan memperkecil peluang untuk memenangkan lelang. Selain itu, strategi ini dapat mengakibatkan peserta lelang yang secara finansial kurang kuat berpeluang memenangkan objek lelang. Sebagai ilustrasi estimasi harga maksimal objek lelang dari peserta lelang A adalah 125, B adalah 100, dan C adalah 150. Apabila C menawar sesuai dengan estimasi maksimalnya tersebut, ia pasti memenangkan lelang. Untuk memperbesar keuntungan C memutuskan untuk menawar di bawah estimasi harga maksimalnya (berarti di bawah kemampuannya yang sesungguhnya), misalnya 120. Dalam hal ini, lelang akan dimenangkan oleh A dengan meneriakkan "*mine*" saat pejabat lelang menurunkan penawaran harga menjadi 125.

Dari perspektif peserta lelang, kasus tersebut menunjukkan bahwa dalam hal kemampuan finansial para peserta lelang tidak berimbang, penggunaan lelang Belanda akan dapat menguntungkan peserta lelang dengan kemampuan finansial kurang kuat karena mereka memiliki peluang untuk memenangkan objek lelang. Sebaliknya, dari perspektif pemohon lelang, lelang Belanda ini kiranya bukan

pilihan yang tepat dalam hal diperkirakan kemampuan finansial para peserta lelang kurang berimbang.

Dalam kasus tersebut juga tampak bahwa lelang menjadi tidak efisien karena objek lelang tidak dimenangkan oleh peserta yang dapat memanfaatkan objek lelang tersebut secara maksimal. Inefisiensi lelang tersebut dapat dibuktikan dengan adanya peluang untuk mengalihkan objek lelang ke peserta lelang lainnya, yaitu dari A kepada C yang sesungguhnya mau dan mampu membayar objek lelang dengan penawaran harga yang lebih tinggi.

Hal penting berikutnya dari lelang Belanda adalah peserta lelang tidak memiliki kesempatan untuk mengubah estimasi harga pribadinya atas objek lelang selama proses penawaran berlangsung. Hal ini dikarenakan:

- a. Pada pelaksanaan lelang Belanda peserta lelang tidak mengetahui berapa besaran penawaran dari peserta lelang lainnya; dan
- b. Pada saat ia mengetahui penawaran dari peserta lelang lain, yaitu saat ada peserta meneriakkan “*mine*”, kesempatan untuk mengajukan penawaran telah berakhir.

Bagi pemenang lelang, tidak diketahuinya penawaran dari peserta lelang lainnya dapat menimbulkan fenomena yang disebut “kutukan atau tulah pemenang lelang” (*winner's curse*). *Winner's curse* ini terjadi dalam hal penawaran dari pemenang lelang ternyata jauh di atas penawaran para peserta lelang lainnya sehingga penunjukan dirinya sebagai pemenang lelang menjadi kabar buruk bagi peserta lelang tersebut.

Catatan penting lainnya adalah lelang Belanda ini kurang menggugah emosi peserta lelang karena kompetisi penawaran harga tidak tampak nyata sebagaimana pada lelang Inggris. Perlu digarisbawahi di sini bahwa kompetisi penawaran di antara peserta sebenarnya tetap ada. Hanya kompetisi tersebut tidak terlihat nyata sebagaimana halnya kompetisi penawaran harga pada lelang Inggris. Pada lelang Belanda, kompetisi penawaran harga di antara para peserta lelang lebih pada adu cepat dalam menyetujui harga yang ditawarkan pejabat lelang. Siapa cepat dialah yang menjadi pemenang dan mendapatkan objek lelang.

Akhirnya, lelang Belanda ini terkenal sangat hemat waktu karena proses penawaran harga sampai dengan penunjukan pemenang lelang umumnya berlangsung sangat singkat, yaitu dalam hitungan detik, sehingga dalam waktu singkat dapat dilelang banyak objek lelang. Lelang Belanda ini merupakan pilihan yang tepat dalam hal jumlah barang yang dilelang sangat banyak.

3. Lelang Tertulis (*The Sealed-Bid Auction*)

Lelang tertulis adalah lelang dengan penawaran harga secara tertulis. Pada lelang tertulis, setiap peserta lelang mengisi formulir penawaran dan mengajukan penawaran harga secara tertulis untuk objek lelang yang diminati. Formulir penawaran tersebut dimasukkan dalam amplop tertutup, kemudian diserahkan secara langsung kepada pejabat lelang atau dimasukkan ke dalam kotak kaca transparan yang disediakan di bagian depan ruang lelang selama tenggang waktu yang ditentukan. Setelah tenggang waktu untuk menyampaikan surat penawaran berakhir, dengan disaksikan oleh para peserta lelang. Surat-surat penawaran dibuka

satu per satu dan besaran penawaran dari para peserta lelang diperbandingkan. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Lelang ini sering disebut “lelang tertulis dengan amplop tertutup” (*the sealed bid auction*) karena penawaran dari peserta lelang disampaikan dalam amplop tertutup. Dalam literatur, cara penawaran lelang ini juga lazim disebut “lelang tertulis harga pertama” (*“the first price sealed-bid auction”*) karena pemenang lelang membayar sesuai harga penawarannya yang merupakan harga penawaran tertinggi pertama dalam lelang.

Pada awal perkembangan lelang tertulis, harga yang dibayarkan oleh pemenang lelang adalah harga sesuai dengan penawarannya (*“pay as you bid”*). Sejak tahun 1960-an berkembang lelang tertulis di mana penawar tertinggi yang ditetapkan sebagai pemenang lelang tidak membayar sesuai harga penawarannya, tetapi membayar harga sesuai harga penawaran tertinggi kedua (lelang Vickrey). Dengan adanya perkembangan tersebut, dalam teori dan praktik lelang saat ini lelang tertulis seringkali disebut “lelang tertulis harga pertama” (*“the first price sealed-bid auction”*) dan lelang Vickrey disebut “lelang tertulis harga kedua” (*“the second price sealed-bid auction”*). Cara penawaran lelang yang disebut terakhir akan dijelaskan lebih lanjut dalam uraian lelang Vickrey. Beberapa hal penting terkait lelang tertulis, yaitu:

- a. Peserta lelang tidak dapat mengetahui besaran penawaran dari peserta lelang lainnya.
- b. Peserta lelang hanya dapat mengajukan penawaran 1 (satu) kali.

- c. Peserta lelang tidak dapat mengubah estimasi harga pribadinya atas objek lelang selama proses penawaran lelang berlangsung.
- d. Kompetisi antar peserta lelang tidak tampak nyata.

Perhatikan bahwa beberapa hal penting berkenaan dengan lelang tertulis tersebut sama dengan hal-hal penting pada lelang Belanda. Hal ini disebabkan adanya kesamaan atau kemiripan karakteristik lelang tertulis dengan lelang Belanda. Beberapa pakar lelang bahkan menyatakan bahwa kedua cara penawaran lelang ini sepadan atau ekuivalen.

Sebagaimana dikemukakan dalam uraian lelang Belanda, pada pelaksanaan lelang tertulis ini masing-masing peserta lelang dapat mengetahui besaran penawaran maupun estimasi harga pribadi dari peserta lelang lainnya. Lelang tertulis ini juga mendorong masing-masing peserta lelang untuk mengajukan penawaran sesuai dengan kemampuannya yang sesungguhnya. Apabila demikian, lelang tertulis ini akan efisien karena para peserta lelang menawar sesuai dengan kemampuan sesungguhnya dan peserta lelang dengan estimasi harga objek lelang tertinggi akan memenangkan lelang. Dalam hal ini peserta lelang dengan estimasi harga objek lelang tertinggi tersebut menawar di bawah kemampuan sesungguhnya dengan harapan dapat memenangkan lelang dengan harga yang lebih murah atau untuk memperbesar keuntungan, maka lelang tertulis ini bisa menjadi tidak efisien karena peserta lelang dengan estimasi harga objek lelang yang lebih rendah dapat mengalahkan peserta dengan estimasi harga yang lebih tinggi tersebut. Sebagaimana dikemukakan Paul Klemperer:

“a sealed-bid auction may be efficient when bidders are symmetric, but is not generally efficient. The reason is that bidders cannot revise their initial bids, and a

bidder with a lower valuation may therefore win at a price that a bidder with a higher valuation could have beaten but did not because it was hoping to win more cheaply."¹⁴⁴

Sebagaimana halnya pada lelang Belanda, hal penting berikutnya dari lelang tertulis adalah peserta lelang tidak memiliki kesempatan untuk mengubah estimasi harga pribadinya atas objek lelang selama proses penawaran berlangsung. Hal ini dikarenakan pada pelaksanaan lelang tertulis peserta lelang tidak dapat mengetahui berapa besaran penawaran dari peserta lelang lainnya dan ia hanya diberi kesempatan untuk mengajukan penawaran 1 (satu) kali saja. Akibatnya, sebagaimana halnya pada lelang Belanda, pada lelang tertulis juga terdapat kemungkinan terjadinya "*winner's curse*". Sumpah serapah atau kutukan pemenang lelang terjadi dalam hal harga penawaran tertinggi yang diajukan pemenang lelang jauh di atas harga penawaran tertinggi kedua. Misalnya, pada pelaksanaan lelang tertulis peserta lelang A menuliskan penawaran harga sebesar 500 di formulir penawaran, sedangkan peserta lelang B menulis 100, dan C menulis 75. Setelah tenggang waktu mengajukan penawaran berakhir, ketiga formulir penawaran harga tersebut kemudian diperbandingkan oleh pejabat lelang dan A ditetapkan sebagai pemenang lelang. Setelah A mengetahui bahwa penawarannya sebesar 500 ternyata sangat jauh di atas penawaran para peserta lelang lainnya (100 dan 75), penetapan dirinya sebagai pemenang lelang berubah menjadi berita buruk dan terdengarlah "sumpah serapah" atau "*winner's curse*" dari A.

Catatan penting lainnya adalah kompetisi penawaran pada lelang tertulis ini tidak tampak nyata sebagaimana kompetisi pada lelang Inggris. Kompetisi

¹⁴⁴ Paul Klemperer, *Loc.it.*

penawaran juga kurang menggugah emosi peserta lelang karena proses penawaran dilakukan secara tertulis dengan menuliskan besaran harga penawaran di formulir yang telah disediakan. Perlu digarisbawahi di sini bahwa kompetisi penawaran di antara peserta tetap ada.

Akhirnya, adanya kepastian hukum karena penawaran dilakukan secara tertulis kiranya juga merupakan satu kelebihan lelang tertulis. Penawaran tertulis yang diajukan para peserta lelang dan terdokumentasi dengan baik akan dapat dijadikan bukti tertulis dalam hal terjadi permasalahan di kemudian hari.

4. Lelang Vicrey (*The Vicrey Auction*)

Lelang Vicrey adalah lelang dengan penawaran harga secara tertulis di mana peserta lelang dengan penawaran harga tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang, namun ia berkewajiban membayar harga sesuai besaran harga penawaran tertinggi kedua. Perbedaan dengan lelang tertulis adalah pemenang lelang dengan penawaran tertinggi pertama tersebut tidak membayar sesuai harga penawarannya, melainkan membayar sesuai harga penawaran tertinggi kedua. Dalam literatur lelang Vicrey disebut juga “lelang tertulis harga kedua” (“*the second price sealed bid auction*”).

Lelang ini disebut lelang Vickrey (*Vicrey Auction*) untuk menghormati William Vicrey, ekonom yang pertama kali menggunakan *game theory* untuk menganalisis lelang dan mengemukakan “lelang tertulis harga kedua” ini dalam

ilmiahnya pada tahun 1961. William Vickrey meraih penghargaan Nobel di bidang ekonomi untuk karya ilmiahnya tersebut pada tahun 1996.¹⁴⁵

Dalam karya ilmiahnya tentang teori lelang tahun 1961, William Vickey mengemukakan adanya 3 (tiga) cara penawaran utama yang digunakan dalam praktik lelang, yaitu lelang Inggris, lelang Belanda dan lelang tertulis. Dengan menerapkan *game theory* Vickey membandingkan lelang Belanda dan lelang tertulis dan mengemukakan bahwa kedua cara penawaran lelang tersebut memiliki strategi yang sepadan (ekuivalen)

Pada kedua cara penawaran lelang tersebut, strategi dominan dari peserta lelang adalah menawar sesuai kemampuannya yang sesungguhnya. Pada lelang Belanda, strategi dominan ini diterapkan peserta lelang dengan cara menunggu sampai pejabat lelang menurunkan penawaran harga ke harga sesuai estimasi harga maksimalnya dan saat pejabat lelang menyebutkan harga tersebut ia mengajukan dan/atau menyetujui penawaran, sedangkan pada lelang tertulis strategi dominan ini diterapkan dengan mengisi formulir penawaran dengan harga sesuai estimasi harga maksimal peserta lelang.¹⁴⁶

Untuk mengoptimalkan keuntungan, peserta lelang seharusnya mengajukan penawaran di bawah estimasi harga maksimalnya, yaitu sesuai estimasi harga optimalnya. Besarnya penurunan dari estimasi harga maksimal ke estimasi harga optimal tergantung pada penilaian peserta lelang tersebut terhadap estimasi harga penawaran peserta lainnya. Peserta lelang yang rasional akan memperbesar

¹⁴⁵ William Vickey. *Loc.it*, hlm.20

¹⁴⁶ David Lucking-Reiley, *Loc.it*.

penurunan harga penawarannya bila diperkirakan estimasi harga penawaran dari peserta lainnya relatif rendah. Sebaliknya, penurunan harga penawaran diperkecil bila diperkirakan estimasi harga penawaran dari peserta lainnya relatif tinggi. Hal yang patut dipertimbangkan adalah memperbesar penurunan harga penawaran akan memperbesar keuntungan tetapi juga memperbesar peluang peserta lain untuk memenangkan lelang. Sebaliknya, memperkecil penurunan harga penawaran akan memperkecil keuntungan tetapi memperbesar peluang memenangkan lelang. Karena peserta lelang pada lelang Belanda maupun lelang tertulis tidak dapat mengetahui besaran harga penawaran peserta lainnya, maka peserta lelang terdorong untuk memilih strategi dominan, yaitu menawar sesuai kemampuannya yang sesungguhnya dibandingkan menurunkan harga penawarannya.¹⁴⁷

Pada lelang Inggris, strategi dominan peserta adalah terus bertahan dalam proses penawaran lelang sampai penawaran harga mencapai estimasi harga maksimalnya atas objek lelang. Melebihi nilai tersebut seharusnya peserta lelang menarik diri atau mundur dari kompetisi penawaran harga dalam lelang.

Vicrey berpendapat bahwa pada lelang Inggris ini peserta lelang lebih mudah dalam menentukan estimasi harga penawaran optimal. Ia tidak perlu menilai estimasi harga para pesaingnya karena harga penawaran optimal akan terungkap dengan sendirinya melalui penerapan strategi dominan. Dengan mengikuti proses penawaran harga pada lelang Inggris dengan sendirinya ia akan mengetahui estimasi harga dari peserta lelang lainnya. Peserta lelang dengan estimasi harga maksimal tertinggi akan memenangkan lelang Inggris ini dengan harga penawaran

¹⁴⁷ *Ibid.*

optimal, yaitu harga penawaran tertinggi kedua ditambah 1 (satu) kenaikan penawaran untuk memenangkan lelang. Berdasarkan hal-hal tersebut, pada lelang Inggris ini Vickrey menyimpulkan bahwa harga yang dibayar oleh pemenang lelang adalah harga penawaran tertinggi kedua ditambah 1 (satu) kenaikan penawaran untuk memenangkan lelang.¹⁴⁸

Tidak adanya cara penawaran lelang tertulis yang sepadan atau ekuivalen dengan lelang Inggris menggugah minat Vickrey untuk meneliti kemungkinan pengembangan cara penawaran lelang tertulis yang memiliki strategi ekuivalen dengan lelang Inggris. Ia kemudian mengemukakan cara penawaran lelang baru yang disebut “lelang tertulis harga kedua” (“*the second-price sealed-bid auction*”). Pada “lelang tertulis harga kedua” ini, peserta lelang yang memenangkan objek lelang adalah peserta lelang dengan penawaran tertinggi, namun harga yang dibayarkan adalah harga penawaran tertinggi kedua.¹⁴⁹ Sebagaimana dijelaskan Vickrey:

“[I]t is of interest to inquire whether there is not some sealed-bid procedure that would be logically isomorphic to the progressive [English] auction. It is easily shown that the required procedure is to ask for bids on the understanding that the award will be made to the highest bidder, but on the basis of the price set by the second highest bidder.”¹⁵⁰

Lelang Vickrey ini merupakan pengembangan dari lelang tertulis. Tata cara pelaksanaan lelang Vickrey sama dengan lelang tertulis. Selain itu, karakteristik lelang Vickrey ini juga sama dengan lelang tertulis, yaitu:

¹⁴⁸ *Ibid.*

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ William Vickrey, *Loc.it*, hlm.20

- a. Peserta lelang tidak dapat mengetahui besaran penawaran dari peserta lelang lainnya.
- b. Peserta lelang hanya dapat mengajukan penawaran 1 (satu) kali.
- c. Peserta lelang tidak dapat mengubah estimasi harga pribadinya atas objek lelang selama proses penawaran lelang berlangsung.
- d. Kompetisi antar peserta lelang tidak tampak nyata.

Dengan adanya ketentuan bahwa penawar tertinggi merupakan pemenang lelang tetapi berkewajiban membayar harga sebesar penawaran tertinggi kedua membuat cara penawaran lelang Vickrey ini sepadan dengan lelang Inggris perhatikan contoh kasus berikut ini:

Peserta lelang bernama A memiliki estimasi harga maksimal atas objek lelang sebesar Rp 20 juta. Ini berarti A mau dan mampu membeli objek lelang dengan harga Rp 20 juta.

Tabel 3
Data Harga Penawaran Peserta Lelang
Pada Lelang Inggris dan Lelang Vickrey

Peserta Lelang	Harga Penawaran Maksimal	Keterangan
A	Rp 20 juta	Penawar Tertinggi Pertama
B	Rp 14 juta	Penawar Tertinggi Kedua
C	Rp 10 juta	Penawar Tertinggi Ketiga

Jika pelaksanaan lelang menggunakan lelang Inggris dengan kenaikan harga penawaran Rp 1 juta, maka pada saat pejabat lelang menawarkan objek lelang dengan harga Rp 10 juta, semua peserta lelang (A,B, dan C) masih ikut dalam kompetisi penawaran. Selanjutnya, sewaktu harga dinaikkan menjadi Rp 11 juta, C mundur dan tinggal 2 (dua) peserta (A dan B) yang ikut dalam kompetisi penawaran. Peserta lelang A dan B tetap bertahan dalam penawaran pejabat lelang menaikkan penawaran menjadi Rp 12 juta, Rp 13 juta, dan Rp 14 juta. Saat harga dinaikkan menjadi Rp 15 juta oleh pejabat lelang B mundur dari kompetisi dan tinggallah A sebagai satu-satunya peserta yang masih bertahan. Pejabat lelang kemudian menetapkan A selaku penawar tertinggi sebagai pemenang lelang.

Dari contoh tersebut tampak bahwa A sesungguhnya mau dan mampu membeli objek lelang dengan harga Rp 20 juta, tetapi ia akhirnya memperoleh objek lelang dengan harga sebesar Rp 15 juta. Apabila kemampuan A yang sesungguhnya sebesar Rp 20 juta tersebut diasumsikan sebagai penawaran tertinggi pertama dan kemampuan B yang sesungguhnya sebesar Rp 14 juta sebagai penawaran tertinggi kedua, maka harga yang dibayarkan oleh A adalah sebesar penawaran dari B (penawaran tertinggi kedua) ditambah satu kali kenaikan harga.

Apabila pelaksanaan lelang menggunakan lelang Vickrey dengan kenaikan harga penawaran Rp 1 juta, maka masing-masing peserta lelang akan menuliskan estimasi harga penawaran maksimalnya di formulir penawaran, sehingga diperoleh hasil sebagaimana data Tabel 3 di atas. Dengan demikian, sesuai teori Vickrey, A selaku penawar tertinggi pertama ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan kewajiban membayar harga sesuai besaran penawaran tertinggi kedua, yaitu harga

penawaran dari B sebesar Rp 14 juta. Dalam praktik lelang Vickrey, A membayar Rp 15 juta, yaitu harga penawaran dari B (Penawar Tertinggi Kedua) ditambah satu kali kenaikan harga.

5. Lelang Hening (*The Silent Auction*)

Istilah "*the silent auction*" atau "lelang hening." Dikatakan lelang hening karena dalam pelaksanaan lelang ini penawaran disampaikan tanpa suara (secara tertulis). Lelang hening ini merupakan varian dari lelang tertulis. Berbeda dengan penawaran tertulis sebagaimana diuraikan di muka, pada lelang ini peserta lelang menyampaikan penawaran dengan menuliskan nama dan besaran penawaran pada formulir yang disediakan dan/atau ditempelkan di dekat objek lelang. Peserta lelang berikutnya akan menuliskan nama dan besaran penawarannya di formulir yang sama tersebut pada baris berikutnya (di bawah penawaran terdahulu). Karena penawaran dari para peserta lelang dituliskan pada formulir yang sama, para peserta lelang saling mengetahui besaran penawaran yang telah diajukan oleh para peserta lelang sebelumnya.

Pada lelang hening ini ditentukan bahwa penawaran yang diajukan harus lebih tinggi dari penawaran sebelumnya dengan minimal kenaikan penawaran tertentu. Misalnya, kenaikan penawaran adalah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) atau kelipatannya (Rp200.000,00, Rp300.000,00 dan seterusnya). Kenaikan penawaran kurang dari jumlah minimal tersebut akan mengakibatkan penawaran yang diajukan tidak sah. Proses penawaran dilakukan secara terstruktur dengan mengikuti pola tertentu, dalam hal ini penawaran meningkat.

Selama tenggang waktu penawaran, biasanya beberapa jam atau beberapa hari, para peserta lelang dapat mengecek perkembangan penawaran lelang atas objek lelang. Dalam hal terdapat penawaran peserta lain yang melebihi penawarannya terdahulu, ia dapat menuliskan penawaran baru yang lebih tinggi untuk memenangkan lelang. Tampak bahwa urutan peserta yang menyampaikan penawaran selama interval waktu berpengaruh dalam lelang hening.

Lelang dihentikan sesuai waktu yang telah ditentukan dan penawaran tidak dapat lagi diterima setelah lelang dinyatakan ditutup. Penawar tertinggi, umumnya adalah peserta dengan penawaran terakhir yang dinyatakan sah oleh pejabat lelang, akan memenangkan objek lelang. Pejabat lelang akan mengumumkan dan menetapkan peserta dengan penawaran tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang. Selanjutnya, pemenang lelang dapat memperoleh objek lelang setelah melunasi pembayaran harga sesuai penawarannya.¹⁵¹

Dari uraian tersebut, dapat dikemukakan bahwa lelang hening ini merupakan penyempurnaan lelang tertulis dengan mengakomodir beberapa kelebihan dari lelang Inggris. Beberapa hal penting berkenaan dengan lelang hening, yaitu:

1. Penawaran pada lelang hening terstruktur, berbeda dengan lelang tertulis yang dapat dilakukan dengan penawaran tidak terstruktur.
2. Peserta lelang dapat memperoleh informasi penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang lainnya. Hal ini mengakomodir kelebihan dari lelang Inggris yang tidak ada pada lelang tertulis.

¹⁵¹ Ralph Cassady, Jr., *Loc.it*, hlm.68-81

3. Peserta lelang dapat mengajukan penawaran berkali-kali selama tenggang waktu penawaran. Hal ini memberikan kesempatan bagi peserta lelang untuk memperbaiki penawarannya dalam hal ada penawaran lain yang lebih tinggi. Ini juga berbeda dengan lelang tertulis pada umumnya di mana kesempatan penawaran hanya 1 (satu) kali.

Strategi dominan yang dilakukan peserta lelang adalah mengajukan penawaran pada saat menjelang berakhirnya interval waktu yang ditentukan penyelenggara lelang atau peserta juga dapat langsung mengajukan penawaran tertinggi sesuai penilaian sesungguhnya. Karena pada lelang ini peserta dapat mengetahui penawaran dari peserta lainnya, cara penawaran lelang hening ini dapat meminimalkan kemungkinan terjadinya *winners' curse*.

Lelang ini lazim digunakan dalam penggalangan dana dalam rangka kegiatan sosial atau amal (*charity auctions*), di mana objek lelang berasal dari sumbangan para donatur atau barang titipan (konsinyasi). Semua hasil lelang dari objek lelang yang berasal dari sumbangan para donatur dan komisi penjualan dari barang titipan didonasikan sesuai tujuan penyelenggara lelang.

6. Lelang Jabat Tangan (*The Handshake Auction*)

Ralph Cassady Jr., mengemukakan bahwa lelang jabat tangan ini termasuk salah satu cara penawaran lelang tertua yang kemungkinan berasal dari dan digunakan di Tiongkok sejak beberapa abad lalu. Cara penawaran lelang ini juga

digunakan pada pelelangan ikan kering di Karachi, Pakistan sampai dengan tahun 1959.¹⁵²

Pada lelang jabat tangan ini, peserta lelang menyampaikan penawaran harga kepada pejabat lelang dengan berjabat tangan. Prosesnya, para peserta lelang mengelilingi pejabat lelang dan satu demi satu menyampaikan penawaran harganya melalui jabat tangan dengan pejabat lelang. Jabat tangan dilakukan dengan ditutup kain sehingga hanya pejabat lelang dan peserta lelang yang tahu besaran penawaran harga yang disampaikan. Sewaktu jabat tangan, peserta menekan sejumlah tertentu jari pejabat lelang yang mengindikasikan besaran penawaran harga. Misalnya, besaran penawaran 200.000 (dua ratus ribu) dilakukan dengan menekan 2 (dua) jari pejabat lelang bersamaan atau satu jari ditekan 2 kali sambil meneriakkan “ratus”, kemudian “ribu”, kemudian “Anas” (nama peserta lelang). Proses penawaran tidak terstruktur mengingat jumlah jari terbatas. Tidak ada keharusan mengikuti pola atau aturan tertentu. Besaran penawaran yang disampaikan peserta lelang tersebut dirahasiakan oleh pejabat lelang. Setelah semua peserta lelang menyampaikan penawarannya, pejabat lelang mengumumkan nama peserta yang menjadi pemenang lelang.

Cara penawaran lelang jabat tangan ini memiliki kelebihan, yaitu pejabat lelang dapat mengabaikan penawaran harga dari peserta lelang tertentu, khususnya peserta lelang yang memiliki reputasi buruk. Hal ini dimungkinkan karena dalam pelaksanaan lelang ini, pejabat lelang hanya mengumumkan nama peserta yang memenangkan lelang dan tidak mengumumkan besaran harga penawaran dari

¹⁵² *Ibid.* hlm. 71-73

pemenang lelang tersebut. Kelebihan lainnya adalah pejabat lelang dapat menyampaikan kepada penjual informasi harga dan permintaan pasar atas objek lelang yang berguna dalam penentuan harga jual objek lelang pada lelang-lelang berikutnya.

Kelemahan lain dari lelang jabat tangan ini adalah proses pelaksanaan lelang memakan waktu relatif lama karena pejabat lelang harus menjabat tangan semua peserta sebelum menentukan siapa yang menjadi pemenang lelang. Dalam pelaksanaan lelang ini pejabat lelang juga harus menghafalkan nama peserta lelang dan besaran penawarannya.¹⁵³

7. Lelang Bisik (*The Whisper Auction*)

Lelang bisik ini mirip dengan lelang jabat tangan. Bedanya, pada cara penawaran lelang ini para peserta lelang satu per satu menyampaikan penawaran dengan membisikkan besaran harga penawaran ke pejabat lelang. Besaran penawaran yang disampaikan tidak terstruktur, tidak ada keharusan mengikuti pola meningkat atau menurun. Karena penawaran disampaikan melalui bisikan, besaran penawaran hanya diketahui oleh pejabat lelang dan peserta yang bersangkutan. Setelah semua peserta membisikkan penawarannya, pejabat lelang mengumumkan nama peserta yang memenangkan lelang tersebut. Cara penawaran lelang ini digunakan antara lain pada lelang ikan di Singapura, Manila, Venice dan Chioggia.

Ralph Cassidy Jr. Mengemukakan bahwa cara penawaran lelang ini digunakan antara lain karena:

¹⁵³ *Ibid.*

1. Mendorong peserta lelang untuk tetap menyampaikan penawarannya meskipun kemampuan finansial peserta lelang berbeda-beda.
2. Memberi informasi kepada pemilik barang besarnya penawaran pasar pada waktu itu yang selanjutnya dapat digunakan dalam penentuan harga jual objek lelang pada lelang-lelang berikutnya.
3. Memberi peluang bagi pejabat lelang untuk mengabaikan penawaran harga dari peserta lelang tertentu, khususnya peserta lelang yang memiliki reputasi buruk.

Cara penawaran lelang ini juga memiliki kelemahan, yaitu rawan kolusi antara pejabat lelang dengan peserta lelang dan proses pelaksanaan lelang memakan waktu relatif lama.¹⁵⁴

8. Lelang Jepang (*The Simultaneous Auction*)

Istilah lelang Jepang karena digunakan di Jepang terutama pada pasar lelang ikan, disebut juga “lelang simultan” atau “*the simultaneous auction*.” lelang Jepang adalah lelang di mana semua penawaran disampaikan oleh para peserta lelang pada waktu yang sama atau hampir sama dengan cara mengacungkan jari-jari tangan untuk memberi tanda besaran penawaran yang diajukan. Pada pelaksanaan lelang ini pengajuan penawaran dilakukan secara serentak atau bersamaan (simultan). Dalam teori, pengajuan penawaran dilakukan serentak pada waktu yang sama, tetapi pada praktiknya dibutuhkan waktu beberapa menit untuk menunggu semua peserta mengacungkan jari-jari tangannya dan memberi waktu bagi pejabat lelang membaca besaran penawaran dari semua peserta lelang. Jari-jari tangan peserta

¹⁵⁴ *Ibid.* hlm.73-74

lelang membentuk tanda angka 1 sampai 9. Bila penawaran terdiri dari tiga angka, maka peserta lelang dengan jari tanganya memberikan sinyal angka pertama, diikuti angka kedua, dan angka ketiga, kemudian pemberian sinyal angka tersebut diulang-ulang sampai pejabat lelang mengetahui besaran penawarannya. Umumnya disepakati bahwa penawaran dalam ratusan, ribuan, atau jutaan, sehingga peserta cukup memberi sinyal satu sampai tiga angka saja. Misalnya, peserta memberi tanda angka 5 artinya adalah 5 juta dan 10 adalah 10 juta. Peserta dengan penawaran tertinggi adalah pemenang lelang. Pada lelang Jepang ini suasana lelang umumnya berisik dan kurang tertib karena masing-masing peserta berusaha menarik perhatian pejabat lelang.¹⁵⁵

9. Penawaran Lelang Multi-Unit (*The Multiple Object Auction*)

Paparan ragam cara penawaran lelang di depan menjelaskan pelaksanaan lelang di mana objek lelang ditawarkan satu per satu, yang disebut “lelang satu unit” (*the single object auction*). Selain cara penawaran lelang tersebut, dalam teori dan praktik lelang di luar negeri juga dikenal adanya “lelang multi-unit” (*the multiple object auction*). Pada pelaksanaan lelang multi-unit ini, pejabat lelang menawarkan banyak barang yang sama atau identik dan para peserta lelang dapat menawar satu atau beberapa barang sekaligus.

Perlu diperhatikan dalam hal ini bahwa pelaksanaan lelang terhadap sekumpulan objek lelang yang ditawarkan dalam 1 (satu) paket yang lazim disebut “lot” masuk dalam kategori “lelang satu unit” karena sekumpulan objek lelang

¹⁵⁵ *Ibid.* hlm.63-66

tersebut ditawarkan dalam satu kesatuan. Misalnya, dalam hal dilelang selusin piring yang identik di mana piring-piring tersebut ditawarkan dalam satu lot dan peserta lelang harus menawar semuanya, maka lelang ini termasuk lelang satu unit. Selusin piring tersebut tidak ditawarkan dalam satu lot dan para peserta lelang dapat membeli satu atau beberapa piring tersebut secara terpisah, maka ini adalah lelang multi unit.

Jika objek yang dilelang sama, maka disebut lelang multi-unit homogen. Misalnya lelang saham. Objek lelang pada dasarnya sama tetapi terdapat sedikit perbedaan satu dengan lainnya (identik), maka disebut lelang multi unit heterogen. Misalnya lelang piring di mana ada beberapa piring yang memiliki goresan atau lelang beberapa unit apartemen dengan tipe yang sama.¹⁵⁶

C. Konsep Pejabat Lelang Di Beberapa Negara

Vendumeester Istilah Bahasa Belanda yang digunakan untuk menyebut pejabat lelang, sedangkan dalam Bahasa Inggris lazim disebut “*auctioneer*”. Dalam surat-surat yang diterbitkan Kementerian Keuangan sekitar tahun 1970-an, digunakan istilah “*vendumeester*”, “juru lelang”, atau “pejabat lelang”. Setelah tahun 1990, semua peraturan perundang-undangan, surat edaran dan surat yang diterbitkan Kementerian Keuangan menggunakan istilah “pejabat lelang”. Dalam kepustakaan, juga ditemui beberapa terjemahan peraturan perundang-undangan kolonial yang menggunakan istilah “*vendumeester*”. Disekitar tahun 2016, mulai

¹⁵⁶Auctus Developmet Inc., *Auction Types and Term*, tersedia di <http://archive.is/20130117113233/www.auctusdev.com/auctiontypes.html#selection-249.02369.12> diakses tanggal 31 Oktober 2022, pukul 13.30. WIB

digunakan juga istilah “pelelang” dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan fungsional pejabat lelang. Peraturan perundang-undangan di bidang lelang di Indonesia yang terbit akhir-akhir ini menggunakan istilah pejabat lelang atau pelelang. Perbedaan antara istilah “juru pelelang”, “pejabat lelang” dan pelelang” mungkin tidak signifikan, Peneliti memilih untuk menggunakan istilah “pejabat lelang”. Istilah ini dipilih karena digunakan di sebagian besar peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Di Amerika Serikat, pejabat lelang sering kali disebut “*colonel*”. Julukan ini muncul sejak perang sipil (*civil war*), dimana pada era perang civil tersebut lelang seringkali dilaksanakan oleh para kolonel untuk menjual barang rampasan dan barang berlebih (surplus). Memang, pada waktu itu hanya pejabat setingkat kolonel yang berwenang melaksanakan lelang. Penyebutan kolonel bagi pejabat lelang Amerika ini terus berlanjut sampai sekarang.

*“As the Civil War progressed, many troop battalions made a practice of seizing property of land owners and merchants as they marched. Contraband would be collected and carried to a favorable area, then the Colonel or commanding officer would sell the goods at public sale. Even after the Civil War, military Colonels traveled to sell surplus goods and seized goods. Auctioneers followed some of the same trails and dressed similar to army Colonels to such an extent that the public began to recognize auctioneers as ‘Colonel’.”*¹⁵⁷

Berdasarkan Permenkeu Juklak Lelang, pengertian pejabat lelang adalah “orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.”¹⁵⁸

¹⁵⁷National Auctioneers Association, *Auction History*, di <https://www.indianauctioneers.org/consumer/auction-history->, diakses tanggal 24-10-2022 pkl. 10.00 WIB.

¹⁵⁸Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 butir 44

Ahli lelang George Mercer, sebagaimana dikutip dalam Ralph Cassady mengemukakan bahwa pejabat lelang adalah:

*“... one who sells property, or offers it for sale, by a system of increasing or decreasing bids, or by any other competitive method, or who has on his premises any notice, or wording, indicating that he is an auctioneer.”*¹⁵⁹

Terjemahan sebagai berikut”

“... seseorang yang menjual properti, atau menawarkannya untuk dijual dengan sistem penawaran meningkat atau menurun, atau dengan metode kompetitif lainnya, atau seseorang yang kantornya terdapat tulisan atau papan nama yang mengindikasikan bahwa ia adalah seorang pejabat lelang.”

Di Inggris dan negara-negara Anglo Saxon lainnya, kedudukan dan peran pejabat lelang adalah murni sebagai agen. Pejabat lelang bukanlah pejabat umum. Ralph Cassady, misalnya, menekankan bahwa pejabat lelang pada dasarnya adalah agen dari penjual, yang bertindak untuk dan atas nama penjual dalam pelelangan tanah dan/atau barang lainnya. Ia memiliki kewenangan yang diperlukan untuk memenuhi tugasnya dan memiliki kewajiban bertindak untuk kepentingan kliennya;

*“the auctioneer, basically an agent of the vendor, acts for his principal in the sale of land or chattels or both. He possesses authority to pursue this task and has the responsibility of acting in his clients’ interests.”*¹⁶⁰

Lain halnya dengan kedudukan dan peran pejabat lelang di negara-negara Eropa Kontinental, pejabat lelang pada umumnya adalah pejabat umum.

Sebagaimana dikemukakan di awal bab ini, profesi pejabat lelang pada mulanya berkembang di Prancis, yaitu dengan dibentuknya *“huissiers-priseurs”* (“pejabat lelang eksekutor” atau *“bailiff-auctioneers”*) oleh Raja Henry II pada

¹⁵⁹ Ralph Cassady Jr., *Loc.it*, hlm. 92.

¹⁶⁰ *Ibid.*

tahun 1556. “*Huissiers-priseurs*” atau “pejabat lelang eksekutor” ini adalah pejabat pemerintah yang memiliki tugas dan wewenang eksklusif melakukan penanganan, penilaian, dan penjualan property orang yang meninggal dunia atau yang di eksekusi.¹⁶¹ Selanjutnya, Raja Louis XIV di tahun 1715 mengganti sebutan pejabat lelang Prancis dari “*huissiers-priseurs*” menjadi sebutan yang dikenal sampai saat ini, yaitu “*commissaire-priseurs*.”¹⁶² “*Commissaire-priseurs*” ini merupakan satu-satunya pejabat yang memiliki kewenangan melelang di Prancis. Bahkan, sejak tahun 1556, pejabat lelang dari negara-negara lain tidak diperkenankan melaksanakan lelang di Prancis.

Berikut dikemukakan perbandingan antara *commissaire-priseurs* Prancis yang merefleksikan situasi di negara-negara Eropa Kontinental dengan *auctionner* di Inggris dan di negara-negara Anglo Saxon pada umumnya, sebagaimana disarikan dari tulisan Elisabetta Lazzaro dan Nathalie Moureau. Beberapa hal penting yang diperbandingkan antara lain ketentuan terkait persyaratan pengangkatan, advertensi, imbalan jasa, dan bentuk organisasi.¹⁶³

¹⁶¹ Octave Uzanne, *Loc.it*, hlm. 235

¹⁶² Shireen Huda, *Padigree and Panache : A History of Art Auction in Australia*, (Canberra : The Australian National University, 2008, hlm.8

¹⁶³ Elisabetta Lazzaro dan Nathalie Moureau, *Auctioneers vs Commissaires-priseurs: The Carnival Mirror of Profession Regulation in the International Art Market* (2013) vol.10: no.2 The European Journal of Comparative Economics, hlm. 159-176.

1. Perbedaan Pejabat Lelang di Negara dengan Sistem Hukum Eropa Kontinental dan Sistem Hukum Anglo Saxon.

Commissaire-priseurs (CP) dan Auctioneer

Pengaturan	
<p>Prancis dan negara-negara Eropa Kontinental lainnya, termasuk Belanda, umumnya mengatur secara ketat profesi CP. Hal ini karena CP berkedudukan sebagai pejabat umum yang berdiri di tengah (independent) di antara penjual dan pembeli. Ia memiliki tugas, menyampaikan semua informasi yang diperlukan, termasuk penilaian, ke masyarakat sebelum transaksi lelang berlangsung. Dengan demikian, diharapkan kegagalan pelelangan akibat kurang tersampainya informasi ke masyarakat serta akibat adanya pihak-pihak oportunistik berkurang.</p>	<p>Inggris dan negara-negara Anglo Saxon pada umumnya tidak mengatur secara ketat profesi Auctioneer. Aturan perundang-undangan pada umumnya dibuat longgar untuk memberikan keleluasaan bagi asosiasi profesi mengatur profesi mereka sendiri.</p> <p><i>“In terms of regulation, in Anglo Saxon countries, the profession is governed by the general commercial regulation. Public authorities have never taken a position in settling specific rules for the organization this profession (except for the auctioneers’ obligation to display their name and residence), Notice that the specific rules governing the profession, such as a minimum education and the self-ethical code, have been progressively settled by private professional associations...”</i></p> <p>Longgarnya pengaturan disebabkan profesi ini dipandang sama dengan profesi pada sector perekonomian lainnya yang layak dan perlu dikembangkan agar</p>

<p>Di Prancis, Menteri Kehakiman menentukan jumlah dan tempat kedudukan CP. CP memiliki monopoli atas kewenangan pelaksanaan lelang dan penilaian di wilayah kerjanya. Sampai dengan tahun 1991, CP dilarang melaksanakan lelang di luar wilayah kerjanya.</p> <p>Untuk pelaksanaan lelang eksekusi atau lelang judicial lainnya, CP harus diangkat dengan keputusan Menteri Kehakiman. Demikian pula pemberhentian CP tersebut dilakukan dengan keputusan Menteri Kehakiman.</p>	<p>memberikan kontribusi yang signifikan bagi perekonomian negara. Tujuan utama pemerintah adalah untuk meningkatkan penerimaan lelang sehingga pada akhirnya penerimaan pajak meningkat, bukan mengatur transaksi jual beli lelang itu sendiri.</p> <p><i>“Indeed, the only rules applied by the government aimed at raising revenues and thus taxes, rather than regulating transactions per se.”</i></p>
<p>Pengangkatan</p>	
<p>Prancis menggunakan sistem lisensi dalam pengangkatan CP, artinya untuk dapat melaksanakan lelang, seorang calon CP harus memenuhi semua persyaratan yang ditentukan, menjalani tes, dan diangkat menjadi</p>	<p>Di Inggris dan negara-negara Anglo Saxon umumnya tidak ada persyaratan khusus untuk menjadi <i>auctioneer</i>. Yang ada adalah kewajiban sertifikasi <i>auctioneer</i> atau bahkan hanya sekedar registrasi saja. Selebihnya, aturan</p>

<p>CP. Selain itu, hanya orang yang memiliki lisensi CP saja yang dapat melaksanakan lelang di Prancis.</p>	<p>pelelangan tunduk pada peraturan perundang-undangan di bidang perdagangan pada umumnya.</p>
<p>Pengaturan ketat terutama diterapkan pada pengangkatan CP. Lisensi dapat diberikan pada warga negara Prancis berusia minimal 25 tahun, menikah dan berkelakuan baik. Di beberapa negara Eropa Kontinental, gelar sarjana menjadi salah satu syarat pengangkatan. Bahkan, di Prancis harus memiliki 2 (dua) gelar kesarjanaan sekaligus, yaitu di bidang hukum dan seni ditambah dengan magang 2 (dua) tahun di balai lelang.</p>	<p>Sistem sertifikasi dalam pengangkatan <i>auctioneer</i> berarti bahwa seorang calon <i>auctioneer</i> harus memiliki sertifikasi (lulus ujian sertifikasi) <i>auctioneer</i> yang biasanya diselenggarakan oleh lembaga pendidikan, asosiasi profesi <i>auctioneer</i> dan/atau instansi pemerintah; sedangkan sistem registrasi artinya seorang <i>auctioneer</i> harus terdaftar pada suatu asosiasi profesi <i>auctioneer</i>.</p> <p>Perlu dikemukakan di sini bahwa orang yang tidak memiliki sertifikat atau yang tidak terdaftar pada asosiasi profesi <i>auctioneer</i> tetap dapat melakukan profesi <i>auctioneer</i> tetapi dibatasi pada jenis-jenis lelang tertentu.</p>
<p><i>“In order to become an auctioneer in France, or commissaire priseur’, one earns advanced degrees in both law and art history, followed by two years of apprenticeship at one of the established houses.”</i> ¹⁶⁴</p>	

¹⁶⁴ ArtKabinett, *Drouuot Always Attracts Savvy Collectors*, di <http://96.126.111.88/ak.file/drouuot-always-attracts-savvy-collectors-avec-synopsis-en-fran%C3%A7ais?qt-kabinettfiles=1>>, diakses tanggal 03 November 2022, pkl. 13.15. WIB

<p>Kompetensi melelang dibuktikan dalam tes tertulis dan lisan di depan dewan penguji yang terdiri dari 1 (satu) pejabat pemerintah dan 4 (empat) CP. Di Prancis, syarat terberat adalah adanya keharusan memiliki gedung kantor. Ini sulit dipenuhi karena harga property sangat mahal di Prancis. Akibatnya, profesi CP didominasi orang-orang kaya dan diturunkan dari generasi ke generasi dalam keluarga yang sama.</p>	
<p>Advertensi atau Iklan</p>	
<p>Status CP sebagai pejabat umum di Prancis dan negara-negara Eropa Kontinental lainnya mengakibatkan CP dilarang memasang advertensi atau beriklan. Sampai tahun 1980-an, larangan ini masih berlaku. Sejak 1987, komunikasi dengan public diperbolehkan meskipun kata “iklan” masih dianggap tabu. Promosi jasa</p>	<p>Di negara-negara Anglo Saxon, <i>auctioneer</i> umumnya boleh memasang advertensi atau beriklan. Iklan dari <i>auctioneer</i> bahkan sudah ditemukan di tahun 1735, yaitu iklan surat kabar dari <i>auctioneer</i> Christopher Cock yang menggunakan huruf besar untuk menekankan pentingnya pelelangan. Selain sebagai sarana penyebarluasan</p>

lelang terbatas melalui relasi pribadi dan relasi dengan notaris, juru sita, atau professional lainnya.	hasil lelang, <i>auctioneer</i> dan balai lelang juga memanfaatkan iklan untuk mendukung pengembangan usaha.
Imbalan Jasa	
Di Prancis imbalan jasa CP diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang sehingga dinilai kurang mendorong persaingan di antara CP dalam pengembangan usaha mereka.	Di Inggris dan negara-negara Anglo Saxon, komisi penjual dan premi pembeli pada umumnya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini dimaksudkan untuk mendorong persaingan antara <i>auctioneer</i> dan juga antara balai lelang.
Kantor atau Badan Usaha	
Di Prancis, peraturan perundang-undangan mengatur bentuk dan struktur organisasi kantor CP. Selain itu, untuk memastikan adanya independensi CP dan mencegah adanya pengaruh dari pihak-pihak lain yang secara finansial kuat. CP harus mandiri dalam modal usahanya. Ia dilarang bekerja sama dengan pihak lain dalam hal permodalan. Aturan ini baru di	Di Inggris dan negara-negara Anglo Saxon lainnya, pemilihan bentuk badan usaha <i>auctioneer</i> dan balai lelang pada dasarnya dibebaskan sepanjang sesuai dengan hukum yang berlaku. <i>Auctioneer</i> dapat memiliki badan usahanya sendiri atau bergabung dengan balai lelang. Misalnya, Balai Lelang Sotheby's yang didirikan oleh Samuel Baker tahun 1744. Pada tahun 1924, Sotheby's menjadi perseoran terbatas dengan nama

<p>deregulasi pada tahun 1992. Sebagaimana dikemukakan di depan, ketentuan peraturan perundang-undangan ini, khususnya permodalan dan keharusan memiliki gedung kantor, pada akhirnya mengakibatkan profesi CP didominasi orang-orang kaya dan diturunkan dari generasi ke generasi dalam keluarga yang sama.</p>	<p>Sotheby's & Co. Tahun 1960-an, Balai Lelang ini mengakuisisi Balai Lelang terbesar di Amerika waktu itu, yaitu Parke-Bernet, New York. Pada tahun 1977, Sotheby's-Parke-Bernet Group Ltd. Terdaftar di Bursa Efek London. Perusahaan ini kemudian menjadi perseoran terbatas tertutup pada tahun 1983, saat Alfred Taubman dan beberapa investor membelinya. Status hukum badan usaha ini berubah lagi pada tahun 1988, saat Sotheby's <i>go public</i> lagi dan sahamnya terdaftar di Bursa Efek New York.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sumber:

Elisabetta Lazzaro dan Nathalie Moreau, auctioneers vs. Commissaires-priseurs: The Carnival Mirror of Profession Regulation in the International Art Market.

2. Perkembangan Kedudukan Pejabat Lelang di Negara dengan Sistem Hukum Eropa Kontinental Menuju Kearah Sistem Hukum Anglo Saxon.

Perlu dikemukakan di sini bahwa monopoli kewenangan melelang pejabat lelang Prancis tersebut di depan akhirnya dihapuskan pada tahun 1998, yaitu pada

saat Prancis sepenuhnya bergabung dengan Uni Eropa.¹⁶⁵ Sebagai tindak lanjut bergabungnya Prancis ke Uni Eropa, dilakukan perubahan kebijakan terkait pelelangan yang menjadikan *commissaire-priseurs* di Prancis tidak jauh beda dibandingkan dengan *auctioneer* di Inggris dan di negara-negara Anglo Saxon lainnya. Perubahan kebijakan dilakukan dalam 2 (dua) tahap. Tahap pertama, dimulai dengan terbitnya peraturan perundang-undangan pada tahun 2000, yang mulai berlaku pada tahun 2001, yang mengurangi monopoli *commissaires-priseurs* pada pelaksanaan lelang sukarela di Prancis. Pengaturan mengenai pelaksanaan lelang dan imbalan jasa pejabat lelang Prancis diliberalisasi. Selain itu, dengan terbitnya peraturan baru tersebut, *commissaires-priseurs* diberi kebebasan lebih dalam hal strategi pemasaran dan pemilihan bentuk badan usaha. Peraturan baru tersebut juga menetapkan adanya badan baru yang mengawasi pejabat lelang dan balai lelang Prancis, yaitu *Conseil des Ventes Volontaires* (Dewan Penjualan Sukarela). Tahap kedua, pada tanggal 6 Juli 2011 Parlemen Prancis menerbitkan undang-undang yang meratifikasi peraturan Uni Eropa tentang pelayanan jasa dan memberlakukan prinsip-prinsip liberalisasi dalam praktik pelelangan. Sejak saat itu, praktik pelelangan yang dilaksanakan *commissaires-priseurs* di Prancis menjadi mirip dengan praktik pelelangan di negara-negara Anglo Saxon. Sebagaimana dikemukakan Elisabetta Lazzaro dan Nathalie Moreau, “*Afer centuries of separate history, and, more recently, of antagonism, the mirror images of commissaires-priseurs and Anglo-Saxon auctioneers finally look alike.*”¹⁶⁶

¹⁶⁵ ArtKabinett, *Loc.it*

¹⁶⁶ Elisabetta Lazzaro dan Nathalie Moureau, *Loc.it*, hlm. 161.

BAB III

**FUNGSI DAN KLASIFIKASI SERTA PIHAK YANG TERLIBAT DALAM
LELANG DI INDONESIA**

A. Fungsi Lelang

Lelang dilakukan tentunya lelang ini dilakukan mempunyai fungsi, antara lain¹⁶⁷:

1. **Fungsi Privat** yaitu sebagai sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang
2. **Fungsi Publik** yaitu:
 - a. Mendukung *Law Enforcement* dibidang Hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Perpajakan dll yaitu sebagai bagian eksekusi suatu putusan.
 - b. Mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan dan pengurusan aset yang dimiliki atau dikuasai negara.
3. **Fungsi Budgeter** yaitu mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang dan Uang Miskin. Dalam hal ini lelang mengemban fungsi budgetair. Lelang juga dibebani tugas mengamankan pajak, antara lain Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 25 atas lelang tanah atau tanah dan bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

¹⁶⁷ *Ibid.* hal 7

B. Klasifikasi Lelang¹⁶⁸

Aneka ragam lelang yang dikenal masyarakat dapat diklasifikasikan dari berbagai sudut pandang. Bab ini akan menguraikan beberapa klasifikasi lelang yang lazim dijumpai dalam teori dan praktik lelang.

1. Lelang Lisan dan Lelang Tertulis

Berdasarkan cara penawaran yang digunakan dalam lelang, lelang dapat dikategorikan menjadi 2 (dua), yaitu “lelang lisan” dan “lelang tertulis”. Lelang lisan adalah lelang yang penawaran harganya disampaikan secara lisan oleh para peserta lelang, sedangkan lelang tertulis adalah lelang yang penawaran harganya disampaikan secara tertulis oleh para peserta lelang.

Termasuk dalam kategori lelang lisan adalah:

1. “Lelang Lisan Meningkat” (*the ascending auction*) atau lelang Inggris (*the English Auction*), yaitu lelang dengan penawaran harga secara lisan yang dimulai dari harga rendah dan secara bertahap ditingkatkan ke harga yang lebih tinggi sampai pada akhirnya tersisa satu penawar dengan harga penawaran tertinggi.
2. “Lelang Lisan Menurun” (*the descending auction*) atau lelang Belanda (*the Dutch auction*), yaitu lelang dengan penawaran harga secara lisan yang dimulai dari harga tinggi dan secara bertahap diturunkan ke harga yang lebih rendah sampai ada peserta lelang yang menyetujui harga penawaran yang disampaikan oleh pejabat lelang.

¹⁶⁸ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.105-120

Selanjutnya, dengan semakin majunya teori dan praktik lelang, terjadi perkembangan lelang tertulis sebagai berikut:

1. Lelang Tertulis (*the sealed-bid auction*), yaitu lelang di mana penawaran harga disampaikan secara tertulis oleh para peserta lelang dengan ketentuan bahwa peserta lelang dengan penawaran harga tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang dan ia membayar sesuai harga penawarannya.
2. “Lelang Vicrey” (*the vicrey auction*), yaitu lelang di mana penawaran harga disampaikan secara tertulis oleh para peserta lelang dengan ketentuan bahwa peserta lelang dengan penawaran harga tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang, namun ia membayar harga sejumlah harga penawaran tertinggi kedua. Cara penawaran lelang ini dikemukakan pertama kali oleh William Vicrey pada tahun 1960-an.

Untuk membedakan kedua jenis lelang tersebut, beberapa ahli lelang menggunakan istilah “Lelang Tertulis Harga Pertama” (*the first price sealed-bid auction*) untuk menyebut lelang tertulis (*the sealed-bid auction*) dan menggunakan istilah “Lelang Tertulis Harga Kedua” (*the second price sealed-bid auction*) untuk menyebut lelang Vicrey. Hal tersebut kiranya dimaksudkan untuk menegaskan perbedaan antara penawaran lelang tertulis yang telah lama ada dan dikenal secara luas dengan penawaran lelang tertulis baru yang diperkenalkan William Vicrey. Dalam uraian selanjutnya, Penulis akan menggunakan istilah “lelang tertulis” dan “lelang Vicrey”.

2. Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi

Bedasarkan alasan yang menjadi latar belakang pelelangan, lelang dapat dibagi menjadi “lelang eksekusi” dan “lelang noneksekusi”. Klasifikasi ini selanjutnya mempengaruhi ketentuan prosedur dan tata cara pelelangan. Dalam beberapa hal tertentu, ketentuan prosedur dan tata cara pelelangan pada lelang eksekusi berbeda dengan ketentuan pada lelang noneksekusi. Ketentuan prosedur dan tata cara lelang pada lelang noneksekusi umumnya lebih sederhana dan fleksibel dibandingkan dengan ketentuan pada lelang eksekusi.

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.”¹⁷⁶ Yang dimaksud dengan dokumen yang dapat dipersamakan dengan putusan atau penetapan pengadilan antara lain dokumen surat paksa pada penagihan pajak, surat paksa pada penagihan piutang negara, sertipikat hak tanggungan, sertipikat fidusia, *grosse* akta hipotik dan dokumen lain yang oleh peraturan perundang-undangan dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Pelaksanaan lelang dimohon oleh pihak yang diberi kewenangan melaksanakan lelang oleh peraturan perundang-undangan. Bukan dimohon oleh pemilik objek lelang. Lelang eksekusi ini bersifat memaksa. Dalam pelaksanaannya, pemohon lelang eksekusi tidak perlu meminta persetujuan dari pemilik objek lelang.

Termasuk dalam kategori lelang eksekusi antara lain:

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

2. Lelang Eksekusi Pengadilan;
3. Lelang Eksekusi Pajak;
4. Lelang Eksekusi Harta Pailit;
5. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia;
6. Lelang Eksekusi Barang Sitaan dan Rampasan;
7. Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara eks kepabeanan dan cukai;
8. Lelang Eksekusi Barang Temuan;
9. Lelang Eksekusi Gadai.

Lelang noneksekusi adalah lelang selain untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen yang dipersamakan dengan itu dan/atau yang ditentukan sebagai lelang eksekusi dalam peraturan perundang-undangan. Termasuk dalam kategori lelang noneksekusi antara lain:

1. Lelang barang milik negara (BMN)/barang milik daerah (BMD), yaitu lelang barang milik pemerintah pusat maupun daerah. Termasuk dalam kategori ini antara lain:
 - a. Lelang bongkaran BMN/BMD karena perbaikan;
 - b. Lelang BMN/BMD berupa eks barang hadiah/undian yang tidak diambil atau tidak tertebak;
 - c. Lelang BMN berupa barang habis pakai eks pemilihan umum.
2. Lelang barang milik badan usaha milik negara (BUMN)/ badan usaha milik daerah (BUMD) yang berbentuk Perusahaan Umum dan Perusahaan Jawatan;
3. Lelang aset Bank Indonesia;

4. Lelang aset milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
5. Lelang barang gratifikasi;
6. Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi;
7. Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset;
8. Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional
9. Lelang Balai Harta Peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir;
10. Lelang sukarela, antara lain:
 - a. Lelang barang milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta;
 - b. Lelang barang milik perwakilan negara asing;
 - c. Lelang barang milik BUMN/BUMD yang berbentuk Persero;
 - d. Lelang barang milik Badan Layanan Umum/Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk BMN;
 - e. Lelang barang milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
 - f. Lelang hak tagih (piutang); dan
 - g. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

Perlu dikemukakan bahwa klasifikasi yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan lelang di Indonesia saat ini merupakan gabungan antara klasifikasi lelang eksekusi dan lelang noneksekusi dengan klasifikasi lelang wajib dan lelang sukarela.

3. Lelang Wajib dan Lelang Sukarela

Dari sudut pandang ada tidaknya ketentuan peraturan perundang-undangan yang mewajibkan lelang, dikenal 2 (dua) kategori lelang yaitu “lelang wajib” dan “lelang sukarela”. Lelang wajib (*compulsory auctin*) adalah lelang yang dilaksanakan untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Lelang dilaksanakan karena diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, bukan karena kehendak sukarela dari pemohon lelang. Sebaliknya, lelang sukarela (*voluntary auction*) adalah lelang yang dilaksanakan atas kehendak sukarela pemohon lelang dan/atau lelang yang oleh peraturan perundangan ditetapkan sebagai lelang sukarela. Pada lelang sukarela ini sebenarnya tidak ada peraturan yang mewajibkan pemohon lelang melakukan penjualan secara lelang, tetapi pemohon lelang secara sukarela memilih lelang sebagai sarana jual beli objek lelang yang ia miliki/kuasai. Selain itu, terdapat juga jenis lelang tertentu yang oleh peraturan perundang-undangan ditetapkan sebagai lelang sukarela, misalnya lelang barang milik bank dalam likuidasi yang dinyatakan sebagai lelang sukarela sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank.

Berdasarkan klasifikasi ini, hampir semua jenis lelang sebagaimana disebutkan pada uraian terdahulu termasuk dalam kategori lelang wajib karena lelang-lelang tersebut dilaksanakan berdasarkan perintah peraturan perundang-undangan. Beberapa jenis lelang yang masuk kategori lelang sukarela adalah

1. Lelang barang milik perorangan atau badan usaha swasta
2. Lelang barang milik perwakilan negara asing

3. Lelang barang milik BUMN/BUMD yang berbentuk Persero;
4. Lelang barang milik Badan Layanan Umum/Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk BMN;
5. Lelang barang milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
6. Lelang hak tagih (piutang); dan
7. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

4. Lelang Dengan Kehadiran Peserta dan Tanpa Kehadiran Peserta

Dari sudut pandang ada tidaknya peserta yang menghadiri pelaksanaan lelang, Permenkeu Juklak Lelang membagi lelang menjadi dua, yaitu “lelang dengan kehadiran peserta lelang” dan “lelang tanpa kehadiran peserta lelang.” Klasifikasi lelang ini muncul sebagai respon terhadap perkembangan teknologi informasi dan juga situasi pandemi Covid-19 yang merebak di tahun 2020.

Lelang dengan kehadiran peserta adalah lelang yang dihadiri secara fisik oleh peserta lelang di tempat pelaksanaan lelang atau melalui media elektronik yang memungkinkan para peserta lelang dapat saling melihat dan mendengar secara langsung dalam pelaksanaan lelang. Lelang tanpa kehadiran peserta adalah lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh peserta lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet atau *platform e marketplace auction*.

Yang dimaksud dengan aplikasi lelang berbasis internet (aplikasi lelang) adalah program komputer berbasis internet yang digunakan untuk

menyelenggarakan dan/atau memfasilitasi lelang tanpa kehadiran peserta. Aplikasi lelang ini dikembangkan oleh Kementerian Keuangan atau Balai Lelang. Lelang yang dilaksanakan dengan aplikasi lelang ini adalah lelang tanpa kehadiran peserta dengan cara penawaran secara tertulis.

Selanjutnya, *platform* adalah wadah elektronik berupa aplikasi, situs web, dan/atau sistem elektronik berbasis internet yang dapat digunakan untuk transaksi dan/atau fasilitasi lelang tanpa kehadiran peserta; sedangkan *e-marketplace auction* (pasar lelang secara elektronik) memfasilitasi transaksi lelang tanpa kehadiran peserta, yang bertumpu pada kemandirian, kepercayaan, keamanan, dan kemudahan bertransaksi. *Platform e-marketplace* ini disediakan oleh penyedia *platform e-marketplace* (wadah pasar secara elektronik). Permenkeu Juklak Lelang mengemukakan bahwa yang disebut “penyedia *platform e-marketplace*” adalah pihak baik orang pribadi, badan, maupun bentuk usaha tetap yang bertempat tinggal atau bertempat kedudukan atau memiliki kegiatan usaha di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menyediakan *platform* berupa *e-marketplace*.

Pasal 63 Permenkeu Juklak Lelang mengemukakan bahwa cara penawaran lelang secara tertulis digunakan pada lelang tanpa kehadiran peserta. Cara penawaran lelang secara tertulis dalam lelang tanpa kehadiran peserta tersebut dilakukan melalui:

1. Surat tromol pos;
2. Surat elektronik (*e-mail*)
3. Aplikasi lelang dengan penawaran terbuka (*open bidding*) atau penawaran tertutup (*closed biddings*); atau

4. *Platform e-marketplace auction.*

5. Lelang dengan Tanggungan Pemerintah dan Lelang di Luar Tanggungan Pemerintah

Dari sudut pandang peran pemerintah dalam pembayaran uang lelang, Pasal 4 VR membagi lelang dalam 2 (dua) kategori, yaitu “lelang dengan tanggungan pemerintah” dan “lelang di luar tanggungan pemerintah”

Dasar hukum “lelang dengan tanggungan pemerintah” terdapat di Pasal 4 ayat (1) VR. Pasal ini menyatakan bahwa dalam lelang dengan tanggungan pemerintah pembayaran tagihan yang timbul dari lelang oleh pembeli lelang dilakukan kepada pemerintah dan selanjutnya pemerintah terikat untuk membayarkan uang hasil lelang tersebut kepada penjual. Dengan demikian, pada lelang dengan tanggungan pemerintah, pembeli membayar harga lelang ditambah dengan pungutan-pungutan negara yang menjadi beban pembeli kepada pemerintah (dalam hal ini Kantor Lelang). Selanjutnya, Kantor Lelang membayarkan hasil bersih lelang, yaitu harga lelang dikurangi pungutan-pungutan negara yang menjadi beban pembeli dan penjual, kepada penjual. Pungutan-pungutan negara kemudian disetorkan Kantor Lelang ke kas negara. Lelang dengan tanggungan pemerintah ini saat ini masih digunakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Dahulu, pemenang lelang membayar seluruh uang lelang kepada pemerintah dengan menyetorkannya ke kas negara. Selanjutnya, pemerintah menerbitkan “Surat Perintah Membayar Uang” (SPMU) kepada pemohon lelang. SPMU terbit

10 (sepuluh) hari setelah lelang untuk lelang kontan dan 4 (empat) minggu setelah lelang untuk lelang dengan pembayaran tangguh. Selama menunggu penerbitan SPMU, atas permintaan pemohon lelang dapat dibayarkan uang muka paling tinggi sebesar 75% dari seluruh hasil bersih lelang dengan menggunakan aksep yang dikeluarkan Kantor Bendahara Negara setempat, sedangkan sisanya akan dibayarkan kepada pemohon lelang dengan SPMU yang diterbitkan Kantor Bendahara Negara tersebut. Sekarang, pembayaran uang lelang dilakukan kepada penyelenggara lelang, yaitu KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Selanjutnya, setelah dikurangi pungutan negara terkait lelang, hasil bersih lelang segera dibayarkan kepada pemohon lelang.

Berikutnya, ketentuan mengenai “lelang di luar tanggungan pemerintah” ada di Pasal 4 ayat (2) VR. Pasal ini menentukan bahwa “Apabila penjual sebelum lelang minta agar lelang dilakukan di luar tanggungan pemerintah dan hal ini dijadikan syarat penjualan lelang, maka pembayaran tagihan yang timbul dari lelang oleh pembeli dilakukan langsung kepada penjual. Pemerintah tidak terikat membayar uang hasil lelang kepada penjual.”

Dahulu, dalam hal pembayaran uang lelang dilakukan tidak melalui pemerintah (kas negara), maka uang hasil lelang setelah dipotong bea lelang dan pungutan negara lainnya diserahkan kepada penjual, untuk hal mana dibuatkan berita acara lelang oleh pejabat lelang yang harus ditandatangani oleh pejabat lelang, penjual dan bila perlu pembeli.¹⁸⁴ Perlu pula dikemukakan di sini bahwa besaran tarif bea lelang pada lelang di luar tanggungan pemerintah lebih kecil

dibandingkan dengan besaran tarif bea lelang pada lelang dengan tanggungan pemerintah.

Saat ini, konsep lelang di luar tanggungan pemerintah dikembangkan dan digunakan pada penyelenggaraan lelang melalui Balai Lelang. Balai Lelang terlebih dahulu mengadakan perikatan dengan para pemilik barang yang ingin menjual barang miliknya secara lelang. Setelah terkumpul cukup banyak barang, Balai Lelang kemudian mengajukan permohonan lelang kepada pejabat lelang. Perlu digarisbawahi di sini bahwa pembayaran hasil lelang dan penyerahan objek lelang kepada pemenang lelang dilakukan tanpa campur tangan pemerintah/pejabat lelang, namun dilakukan langsung oleh Balai Lelang selaku pemohon lelang dengan pihak pemenang lelang.

Demikian pula penerimaan objek lelang dan pembayaran hasil bersih lelang dilakukan langsung oleh Balai Lelang selaku pemohon lelang dengan pemilik barang. Dalam pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang ini pemerintah/pejabat lelang hanya memungut bea lelang dari Balai lelang selaku pemohon lelang, di mana besaran tarifnya jauh lebih kecil dibandingkan dengan besaran tarif bea lelang pada pelaksanaan lelang dengan tanggungan pemerintah melalui Kantor Lelang.

6. Lelang dengan Pembayaran Tangguh dan Lelang Kontan

Berdasarkan cara pembayaran yang dilakukan pembeli lelang, VR membagi lelang menjadi “lelang dengan pembayaran tangguh” (disebut juga “lelang kredit”) dan “lelang kontan”.

Dahulu, pada saat lelang dengan pembayaran tangguh masih dipraktikkan, pembayaran uang lelang oleh pembeli dapat dilakukan dalam waktu 3 (tiga) bulan sesudah hari lelang. Ijin pembayaran tangguh diberikan oleh pejabat lelang pada lelang dengan tanggungan pemerintah dan oleh penjual pada lelang di luar tanggungan pemerintah. Untuk jumlah uang lelang yang cukup besar, pembeli diharuskan memberikan jaminan.

Dalam perkembangan selanjutnya, Notaris Muhammad Adam mengemukakan bahwa sejak diterbitkannya Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP 476/MK/II/1972 pada tahun 1972 pelaksanaan lelang dengan pembayaran tangguh tidak diperkenankan lagi oleh pemerintah.

“Dengan dikeluarkannya SK MenKeu Nomor KEP 476/MK/II/7/1972 tanggal 3 Juli 1972, maka semua pembayaran hasil lelang harus dilakukan secara tunai (1x24 jam) oleh pembeli kepada kepala Kantor Lelang. Dengan diterbitkannya SK tersebut, maka Pasal 22 VR tidak mempunyai arti lagi. Sebelum SK MenKeu tsb dikeluarkan, pembayaran lelang berdasarkan pasal 22 VR tersebut, para pembeli membayar harga pembelian dan biaya yang menjadi bebannya dalam 3 bulan sesudah hari lelang.”

Terbitnya keputusan Menteri Keuangan tentang larangan lelang dengan pembayaran tangguh tersebut dilatarbelakangi adanya pelanggaran-pelanggaran dalam praktik pelelangan berkenaan dengan pelaksanaan lelang tersebut. Selanjutnya, dengan berlakunya Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP 476/MK/II/7/1972 tersebut Pasal 22, Pasal 25 sampai dengan Pasal 28 VR menjadi tidak efektif lagi. Pasal 25 VR mengatur tentang siapa yang berwenang mengizinkan

pembayaran tangguh. Pasal 26 VR berisi ketentuan tentang jaminan atas pembayaran yang ditangguhkan, Pasal 27 VR mengatur batasan pembayaran tangguh yang harus didukung jaminan dan Pasal 28 VR mengatur tentang penolakan pembayaran tangguh.

Pada lelang kontan, pembayaran uang lelang dilakukan secara tunai oleh pembeli lelang segera setelah pelaksanaan lelang berakhir. Ketentuan mengenai tenggang waktu pembayaran pada lelang kontan mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Sejak berlakunya Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP 476/MK/II/7/1972, ditentukan bahwa pembayaran harus dilakukan dalam waktu 1x24 jam setelah lelang berakhir. Selanjutnya, sejak akhir tahun 1990-an tenggang waktu pelunasan uang lelang adalah 3 (tiga) hari kerja. Terakhir, sejak 6 Oktober 2013, tenggang waktu pelunasan uang lelang diubah menjadi 5 (lima) hari kerja.

Untuk memberi kemudahan bagi peserta lelang, dalam hal diperlukan penyelenggara lelang dapat bekerja sama dengan lembaga keuangan termasuk perbankan untuk memberikan fasilitas kredit bagi peserta lelang yang membutuhkan pembiayaan dalam pelelangan. Dengan adanya fasilitas kredit dari lembaga keuangan atau perbankan tersebut, pembayaran uang lelang dalam jumlah yang besar tetap dapat dilakukan secara kontan oleh peserta lelang.

7. Lelang Eksklusif dan Lelang Inklusif

Berdasarkan diperhitungkan atau tidaknya bea lelang dalam penawaran harga peserta lelang, lelang dapat dibagi menjadi “lelang eksklusif” dan “lelang inklusif”. Lelang eksklusif adalah lelang di mana dalam harga penawaran yang diajukan oleh

peserta lelang belum terhitung pungutan bea lelang pembeli. Selanjutnya lelang inklusif adalah lelang di mana dalam harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang sudah terhitung pungutan bea lelang pembeli.

Umumnya lelang yang dilakukan di Indonesia adalah lelang eksklusif. Dengan demikian, apabila seorang peserta lelang mengajukan penawaran Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan ditunjuk sebagai pemenang lelang, maka ia akan membayar sejumlah penawarannya tersebut (Rp100.000.000,00) ditambah bea lelang dan pungutan negara lainnya (apabila ada).

Lelang inklusif mulai ada sejak tahun 1994, yaitu di masa pelelangan aset Badan Penyehatan Perbankan Nasional. Tujuannya adalah untuk memudahkan peserta lelang. Peserta lelang tidak perlu memperhitungkan bea lelang dalam harga penawarannya. Pada waktu itu, dasar hukum lelang inklusif adalah Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE-59/PN/1994, tanggal 12 Oktober 1994, tentang Tata Cara Penawaran Lelang Inklusif.

Saat ini lelang inklusif diatur di Permenkeu Juklak Lelang dan penggunaannya dibatasi pada lelang-lelang yang diselenggarakan KPKNL. Lelang Inklusif dilakukan apabila ada permintaan tertulis dari penjual. Jika tidak ada permintaan tertulis agar lelang dilaksanakan dengan penawaran inklusif, pejabat lelang akan melaksanakan lelang eksklusif. Pungutan yang diinklusifkan dalam penawaran adalah bea lelang pembeli.

8. Lelang Dengan Nilai Limit dan Tanpa Nilai Limit

Berdasarkan ada atau tidaknya nilai limit dalam pelelangan, lelang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu “lelang dengan nilai limit” dan “lelang tanpa nilai limit”. Di Indonesia, lelang pada umumnya dilaksanakan dengan nilai limit. Lelang tanpa nilai limit hanya diperbolehkan pada lelang noneksekusi sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta saja. Di luar negeri, lelang tanpa nilai limit umumnya dilaksanakan di negara-negara Anglo Saxon.

Lelang dengan nilai limit, yang dalam bahasa Inggris *auction with reserved price*, adalah lelang di mana pejabat lelang menetapkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang apabila harga penawarannya sudah mencapai atau melampaui nilai limit yang telah ditetapkan penjual. Nilai limit yang ditetapkan oleh penjual (pemohon lelang) dapat bersifat rahasia atau tidak rahasia. Nilai limit tersebut diserahkan kepada pejabat lelang sebelum lelang dimulai untuk dijadikan pedoman dalam melepaskan atau menahan objek lelang.

Dalam hal nilai limit bersifat rahasia, nilai limit dimasukkan dalam amplop tertutup dan diserahkan penjual kepada pejabat lelang pada saat pelaksanaan lelang. Amplop berisi nilai limit tersebut baru dibuka setelah seluruh penawaran dari peserta lelang diterima. Terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu penawaran tertinggi yang diajukan peserta lelang sama/diatas nilai limit atau di bawah nilai limit. Dalam hal penawaran tertinggi yang diajukan peserta lelang mencapai atau melampaui nilai limit maka pejabat lelang menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang dan melepaskan objek lelang. Apabila penawaran tertinggi yang diajukan peserta lelang tidak mencapai nilai limit, maka pejabat lelang akan

menyatakan bahwa barang ditahan dan lelang berakhir tanpa adanya transaksi jual beli.

Dalam hal nilai limit tidak bersifat rahasia, nilai limit diinformasikan kepada para peminat lelang dengan mencantulkannya dalam pengumuman lelang dan/atau katalog lelang. Dengan disebarluaskannya nilai limit lelang, diharapkan lelang akan diikuti oleh peserta yang serius dan diperoleh penawaran di atas nilai limit sehingga lelang dapat berakhir dengan penjualan. Dalam hal nilai limit tidak bersifat rahasia, umumnya pejabat lelang akan memulai penawaran harga dari nilai limit yang telah diumumkan.

Lelang tanpa nilai limit, yang dalam bahasa Inggris disebut *auction without reserved price* atau *absolut auction*, adalah lelang di mana pejabat lelang menetapkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang berapa pun besaran penawaran yang diajukan. Pada pelaksanaan lelang ini penjual tidak menentukan limit. Peserta lelang dengan penawaran tertinggi akan ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang, berapapun besaran penawarannya. Lelang tanpa nilai limit ini banyak ditemui di negara-negara Anglo Saxon, dalam praktik di negara-negara tersebut selalu diasumsikan lelang dilaksanakan dengan nilai limit.

9. Lelang Pemenang Bayar dan Lelang Penawar Bayar

Berdasarkan pembebanan kewajiban membayar dalam pelelangan lelang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu lelang di mana “pemenang membayar” (*the winner pay auction*) dan lelang di mana “penawar membayar” (*all pay auction*). *The winner pay auction* adalah lelang di mana peserta lelang yang ditetapkan sebagai pemenang

lelang berhak atas objek lelang dan berkewajiban membayar harga. Dalam lelang ini, para peserta lelang lainnya (yang tidak dinyatakan sebagai pemenang lelang) tidak berhak atas objek lelang dan tidak dibebani kewajiban pembayaran harga. Pada *all pay auction*, semua peserta lelang yang mengajukan penawaran harga diharuskan membayar harga penawarannya tersebut, terlepas dari menang atau kalah dalam lelang. Objek lelang tetap dialokasikan kepada peserta lelang dengan penawaran tertinggi yang ditetapkan sebagai pemenang lelang. Cara penawaran lelang ini umumnya digunakan dalam rangka penggalangan dana (*charity auctions*), misalnya dalam rangka pengumpulan dana untuk korban bencana alam atau untuk alasan kemanusiaan lainnya.¹⁶⁹

10. Lelang Satu Unit dan Lelang Multi-unit

Berdasarkan jumlah objek yang ditawarkan dalam pelelangan, lelang dapat dibagi dalam 2 (dua) kategori, yaitu “lelang satu unit” atau “*the single object auction*” dan “lelang multi-unit” atau “*the multiple object auction*”.

Yang dimaksud dengan “lelang satu unit” adalah lelang di mana penawaran objek lelang dilakukan satu demi satu. Termasuk dalam pengertian “satu unit” di sini adalah sekumpulan objek lelang yang ditawarkan dalam satu paket yang lazim disebut lot. Pada lelang satu unit, setiap penjualan barang atau lot barang diperlukan sebagai satu transaksi jual beli tersendiri.

¹⁶⁹ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.119 yang mengutip dari J Aidan Foley, *Multi-round Auctions for Institutional Real Estate Assets: Theory and Practice* (Thesis S-2, Massachutes of Technology, 2003), hlm. 36

Selanjutnya “lelang multi-unit” adalah lelang di mana penawaran objek lelang dilakukan pada banyak barang secara bersamaan. Lelang multi-unit dengan objek lelang sama disebut “lelang homogen” dan lelang multi-unit dengan objek lelang yang identik (serupa namun terdapat sedikit perbedaan di antara objek Lelang) disebut “lelang heterogen.” Objek lelang multi unit dapat saja berkaitan satu sama lain. Beberapa objek lelang dapat berupa barang substitusi seperti beberapa unit apartemen dengan tipe sama pada satu gedung yang sama atau barang komplementer, di mana nilai objek lelang berbeda dalam hal memenangkan objek lainnya. Misalnya, sekumpulan perangkat akan bernilai lebih tinggi apabila dibandingkan dengan satuan perangkat.

C. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Jual Beli Secara Lelang

Dalam Lelang ada beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, antara lain:

1. **Penjual adalah** orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual secara lelang.¹⁷⁰
2. **Pemilik Barang** adalah Orang atau Badan Hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.¹⁷¹
3. **Peserta Lelang** adalah Orang atau Badan Hukum atau Badan Usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.¹⁷²

¹⁷⁰ Pasal 1 butir 49 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁷¹ Pasal 1 butir 50 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁷² Pasal 1 butir 51 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. **Pembeli** adalah Orang atau Badan Hukum atau Badan Usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang¹⁷³
5. **Pejabat Lelang** adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang.¹⁷⁴
6. **Afslager (Pemandu Lelang)** adalah orang yang membantu Pejabat Lelang dalam menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.¹⁷⁵
7. **Penyelenggara Lelang adalah** Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang menyelenggarakan Lelang.¹⁷⁶

Dari membaca pengertian pihak-pihak yang terlibat didalam lelang bisa disimpulkan bahwa Penjual belum tentu pemilik barang dan Pemenang Lelang (Penawar Tertinggi) Belum disebut sebagai Pembeli kalau belum melaksanakan kewajibannya sebagai Pembeli.

1. Pejabat Lelang

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.¹⁷⁷

¹⁷³ Pasal 1 butir 52 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁷⁴ Pasal 1 butir 44 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁷⁵ Pasal 1 butir 47 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁷⁶ Pasal 1 butir 53 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁷⁷ Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Apabila pelaksanaan lelang tidak dihadapan pejabat lelang maka lelang tersebut tidak sah.

Pejabat Lelang adalah (*Vendumeester*) yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.¹⁷⁸ Pejabat lelang diangkat dan diberhentikan Oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, oleh karena itu setiap pejabat lelang sebelum melaksanakan tugasnya sebagai pejabat lelang maka wajib mengucapkan sumpah dihadapan kantor wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara setempat. Dalam pelaksanaannya, seorang Pejabat Lelang diawasi oleh Pengawas Lelang (*Superintenden*) adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Menteri Keuangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang. Pejabat Lelang jenis nya ada 2 macam, yaitu:

1. **Pejabat Lelang Kelas I adalah** Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang¹⁷⁹ untuk Semua Jenis Lelang, atas permohonan pejual yaitu:
 - a. Lelang Eksekusi,
 - b. Lelang Noneksekusi Wajib,
 - c. Lelang Noneksekusi Sukarela.
2. **Pejabat Lelang Kelas II adalah** orang perorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri, yang

¹⁷⁸ Pasal 1 butir 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁷⁹ Pasal 1 nomor 45 Jo Pasal 8 Ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau pejual.¹⁸⁰

2. Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II¹⁸¹

a. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan sebagian dari fungsi publik dari negara, khususnya di bagian hukum perdata dalam membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Salah satunya UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 (selanjutnya kedua undang-undang ini disebut “**UU Jabatan Notaris**“)

Selain itu juga, pejabat yang bertugas mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus Pasal. Biasanya, profesi ini dijabat orang-orang lulusan pendidikan hukum dan telah memiliki lisensi dari pemerintah untuk melakukan tindakan hukum, termasuk menjadi saksi resmi dari penandatanganan suatu dokumen penting.

¹⁸⁰ Pasal 1 nomor 46 Jo Pasal 8 Ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁸¹ <https://www.rumah.com/panduan-properti/notaris-adalah-63364>, diakses tanggal 11 Oktober 2022, Pukul 10.25 WIB

Sementara, istilah notaris adalah berasal dari nama *notarius* yang digunakan sebagai sebutan untuk seorang penulis cepat atau stenografer. Karena diharapkan memiliki peran dan posisi netral, maka notaris tidak memiliki kedudukan di lembaga, baik itu eksekutif, yudikatif maupun legislatif.

b. Fungsi Notaris

Notaris mempunyai peran yang sangat penting di Indonesia yang merupakan negara hukum. Salah satunya untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk perbuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris adalah pejabat umum yang diangkat negara, berwenang membuat akta autentik yang menjalankan jabatannya dengan mandiri (*independent*) dan tidak berpihak (*impartial*) serta merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh.

Notaris menjalankan jabatan dan menjaga sikap, tingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris. Selain itu, fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis, sosiologis dan yuridis dapat mendeteksi kemungkinan itikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan.

Oleh karenanya, notaris juga mampu melindungi pihak-pihak yang lemah dalam kedudukan sosial ekonomi dan yuridis. Dengan demikian notaris juga berfungsi menjamin kecakapan serta kewenangan dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta yang dibuatnya.

c. Tugas Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang membuat segala akta autentik terkait hukum yang dibutuhkan masyarakat. Notaris dilantik oleh Kementerian Hukum dan Hak dan Asasi Manusia Republik Indonesia. Seorang notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Dengan demikian, notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Dalam menjalankan jabatannya, tentunya notaris juga tidak luput dengan sejumlah kewajiban dan tugas. Berikut ini adalah tugas dan kewajiban notaris:

- Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris.
- Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta.
- Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.
- Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UU 30/2004 sebagaimana diubah dengan UU 2/2014, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
- Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku,

Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.

- Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan.
- Mengirimkan daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.

d. Wewenang Notaris

Kewenangan notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2014. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik.

Notaris bertugas menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta. Sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, notaris berwenang pula terhadap:

- Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).

- Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan-kewenangan tersebut, notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

1) Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah

Kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN juga menimbulkan multitafsir karena seakan-akan Notaris sudah otomatis dapat membuat akta risalah lelang sebagaimana pejabat lelang kelas I. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Sementara itu pada praktiknya ada mekanisme yang harus dilalui oleh Notaris untuk dapat menjadi pejabat lelang, salah satunya dengan Staatsblad 1908 No. 189 tentang Peraturan Lelang atau *Vendu Reglement*. Terkait dengan ketentuan ini, terdapat dua pendapat yang saling kontradiktif, yaitu :

1. *Pertama*, bahwa bila ditinjau dari Peraturan Lelang atau *Vendu Reglement*, Notaris adalah Pejabat Lelang kelas II. Kewenangan Notaris yang dimuat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN merupakan

penegasan dari ketentuan tentang pengaturan Notaris sebagai Pejabat Lelang dalam *Vendu Reglement*. Jika dikaitkan dengan Pasal 15 ayat (1) UUJN, kewenangan Notaris sebagai pejabat lelang tidak termasuk dalam pengertian yang dikecualikan kepada pejabat lain.¹⁸²

2. *Kedua*, menurut Pasal 35 jo Pasal 1a *Vendu Reglement* mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang oleh Pejabat lelang dibuat berita acara yang disebut risalah lelang. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang sebagai peraturan pelaksana menentukan bahwa Notaris dapat membuat akta risalah lelang setelah lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan kemudian diangkat dan disumpah oleh Menteri Keuangan sebagai Pejabat Lelang Kelas II.¹⁸³ 26 Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN tidak dapat dilaksanakan secara otomatis dan harus sejalan dengan peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

¹⁸² Chairunnisa Said Salenggang, *Kajian Tentang Beberapa Pasal Berkenaan dengan Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, disajikan pada Diskusi dengan Tim Asistensi RUU tentang Perubahan atas UUNo. 30 Tahun 2004. Lihat juga masukan INI dalam RDPU dengan Baleg DPR RI tanggal 16 Maret 2011 (diakses di <https://id.scribd.com/document/372152866/Naskah-Akademik-RUU-Jabatan-Notaris-2014#> pada tanggal 30 Desember 2022, pukul 15.45 WIB)

¹⁸³ Masukan RDPU, Pakar, dan Penelitian Terhadap Revisi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, lampiran 2, hal.3-4, Hasil Kunjungan Kerja Badan Legislasi DPR RI Revisi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, lampiran 3, hal. 4-6 (diakses di <https://id.scribd.com/document/372152866/Naskah-Akademik-RUU-Jabatan-Notaris-2014#> pada tanggal 30 Desember 2022, pukul 15.59 WIB)

Keterkaitan antara *Vendu Reglement* dengan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris terletak pada ketentuan mengenai salah satu kewenangan Notaris yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g yakni bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang. Ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta risalah lelang tersebut perlu memperhatikan beberapa ketentuan yang terdapat dalam *Vendu Reglement* Pasal 1 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa “Penjualan dimuka umum (lelang) tidak boleh dilakukan kecuali di depan Pejabat Lelang.” Di dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* dinyatakan bahwa “Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang, selama dalam penjualan, untuk setiap pelelangan harus dibuat berita acara (Risalah Lelang).” Menilik pada ketentuan tersebut maka seorang Notaris tidak serta merta berwenang membuat berita acara lelang. Yang berhak membuat berita acara lelang adalah Pejabat Lelang. Apabila Notaris hendak membuat berita acara lelang, Notaris tersebut terlebih dulu harus memenuhi persyaratan menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Setelah persyaratan terpenuhi, Notaris tersebut kemudian diangkat oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara yang bertindak atas nama Menteri Keuangan menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Barulah pada saat itu Notaris tersebut mempunyai wewenang untuk membuat berita acara lelang dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Lelang Kelas II.¹⁸⁴ Sehingga didalam penjelasan pasal 15 ayat 2 huruf g Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan

¹⁸⁴ diakses di <https://id.scribd.com/document/372152866/Naskah-Akademik-RUU-Jabatan-Notaris-2014#> pada tanggal 30 Desember 2022, pukul 15.59 WIB

Notaris yang memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat Akta

Risalah Lelang yaitu :

“Ketentuan ini dimaksudkan bahwa pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”¹⁸⁵

¹⁸⁵ penjelasan pasal 15 ayat 2 huruf g Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

BAB IV

**EKSISTENSI DAN REKONSTRUKSI KEWENANGAN SERTA
KEBERADAAN PEJABAT LELANG KELAS II YANG BERASAL DARI
NOTARIS DALAM MENDUKUNG PERKEMBANGAN LELANG
DI INDONESIA**

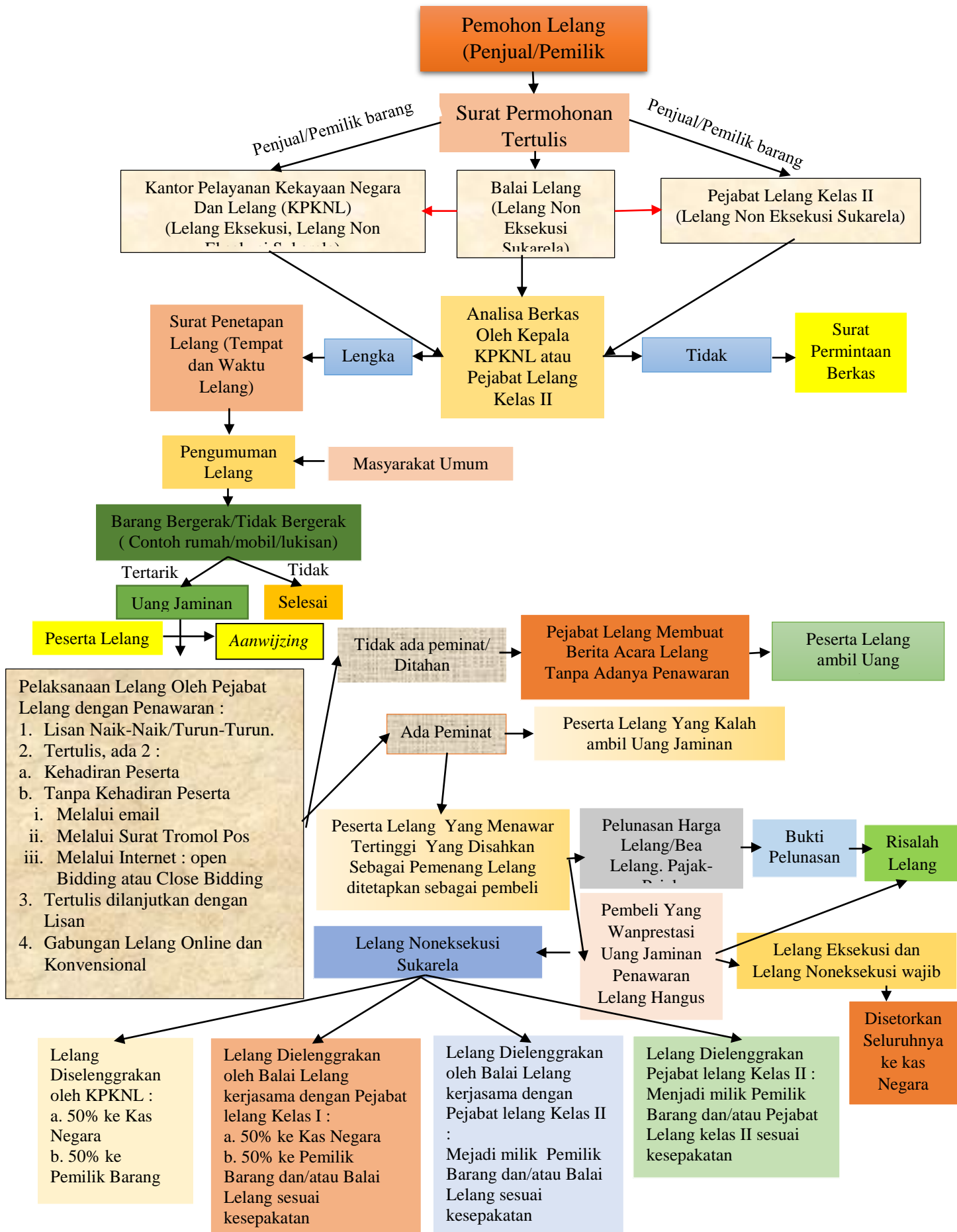
A. Eksistensi dan Pengaturan Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II yang Berasal Dari Notaris di Indonesia.

Telah dijelaskan dalam latar belakang masalah bahwa terdapat didalam pasal Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

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

Artinya bahwa Pejabat Lelang mempunyai peranan yang sangat penting dalam proses pelaksanaan Lelang. Dalam hal ini sesuai dengan Asas lelang yaitu asas kepastian hukum, dimana setiap Pejabat lelang berkewajiban membuat risalah lelang sebagai bukti telah dilaksanakannya lelang.

Sebelum masuk kedalam pembahasan mengenai eksistensi dan kewenangan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris tentunya peneliti ingin menjelaskan prsedur lelang di Indonesia, agar dapat mengetahui posisi dan peran pejabat lelang dalam proses pelaksanaan lelang. yaitu bisa dilihat dibawah gambar ini :



Prosedur Lelang berupa:

1. Pemohon Lelang (Penjual/Pemilik Barang) membuat Surat Permohonan tertulis untuk diberikan kepada:
 - a. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib, Lelang Non Eksekusi Sukarela);
 - b. Balai Lelang (Lelang Non Eksekusi Sukarela); dan
 - c. Pejabat Lelang Kelas II (Lelang Non Eksekusi Sukarela).
2. Pejabat Lelang menganalisa Berkas oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;
3. Pejabat Lelang membuat Surat Penetapan Lelang (tempat dan waktu lelang);
4. Pejabat Lelang membuat Pengumuman Lelang;
5. Adanya barang yang dilelang.
6. Pelaksanaan Lelang Oleh Pejabat Lelang dengan Penawaran:
 - a. Lisan naik-naik/turun-turun;
 - b. Tertulis, ada 2:
 - 1) Kehadiran Peserta;
 - 2) Tanpa Kehadiran Peserta:
 - a) Melalui email;
 - b) Melalui surat tromol pos;
 - c) Melalui internet: open bidding atau close bidding.
 - c. Tertulis dilanjutkan dengan lisan.
7. Pejabat Lelang Membuat Berita Acara lelang Tanpa adanya Penawaran;
8. Peserta Lelang yang kalah ambil Uang Jaminan;

9. Pembeli Lelang yaitu Peserta Lelang yang menawar tertinggi yang disahkan sebagai Pemenang Lelang;
10. Pembeli Lelang melakukan Pelunasan Harga Lelang/Bea Lelang, Pajak-Pajak;
11. Pembeli Lelang menyertakan Bukti Pelunasan;
12. Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang.

Dalam hal ini lelang bisa dilakukan melalui Pejabat Lelang Kelas I maupun Pejabat Lelang Kelas II, yang telah dijelaskan oleh peneliti di Bab III diatas, dimana Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil di Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat lelang Kelas I yang mempunyai kewenangan menyelenggarakan Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela, sedangkan. Pejabat Lelang Kelas II yaitu orang perorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II.

Terdapat beberapa perbedaan antara pejabat lelang kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II sebagai berikut:¹⁸⁶

1. Kantor Organik dan Mandiri

Pejabat lelang kelas I berada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang merupakan kantor organik pemerintah karena menjadi bagian dari organisasi Kementerian Keuangan, yang berarti juga bagian dari Pemerintah Indonesia. Karena merupakan kantor organik pemerintah, pengelolaan dan penyelenggaraannya dilakukan oleh pemerintah. Lain halnya dengan pejabat lelang kelas II. Ia berada di Kantor Lelang Kelas II. Kantor ini berada di luar struktur organisasi Kementerian Keuangan. Pengelolaan dan penyelenggaraan

¹⁸⁶ A.Y. Dhaniarto, S.H., L.L.M. *Loc.it.* Hal.183

Kantor Pejabat Lelang Kelas II dilakukan secara mandiri oleh Pejabat Lelang Kelas II.

2. Kantor Dibiayai Pemerintah dan Dibiayai Sendiri

Karena kantor pejabat lelang kelas I (KPKNL) merupakan bagian dari Kementerian Keuangan, pembiayaannya ditanggung oleh pemerintah. Anggaran pembiayaan KPKNL berasal dari APBN. Sedangkan kantor pejabat lelang kelas II (Kantor Lelang Kelas II) sebagai kantor mandiri pembiayaannya ditanggung oleh pejabat lelang kelas II dari pendapatan yang diperoleh dari penyelenggaraan lelang.

3. Digaji Pemerintah dan Tidak Digaji Pemerintah

Pejabat lelang kelas I adalah aparatur negara, oleh karena itu ia mendapatkan gaji dari pemerintah. Lain halnya dengan pejabat lelang kelas II; ia tidak mendapatkan gaji dari pemerintah. Dahulu pejabat lelang kelas II memperoleh penghasilan dari “perurugi”, yaitu insentif dari bagian bea lelang yang diterimakan kepada pejabat lelang kelas II sebagai imbalan jasa atas pelaksanaan lelang. Saat ini, ketentuan mengenai “perurugi” tidak digunakan lagi dalam praktik dan digantikan dengan “upah persepsi”, yang dalam Permenkeu PL II didefinisikan sebagai “imbalan jasa atas pelaksanaan lelang yang diberikan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang Kelas II.

4. Wilayah jabatan lebih luas dan lebih sempit

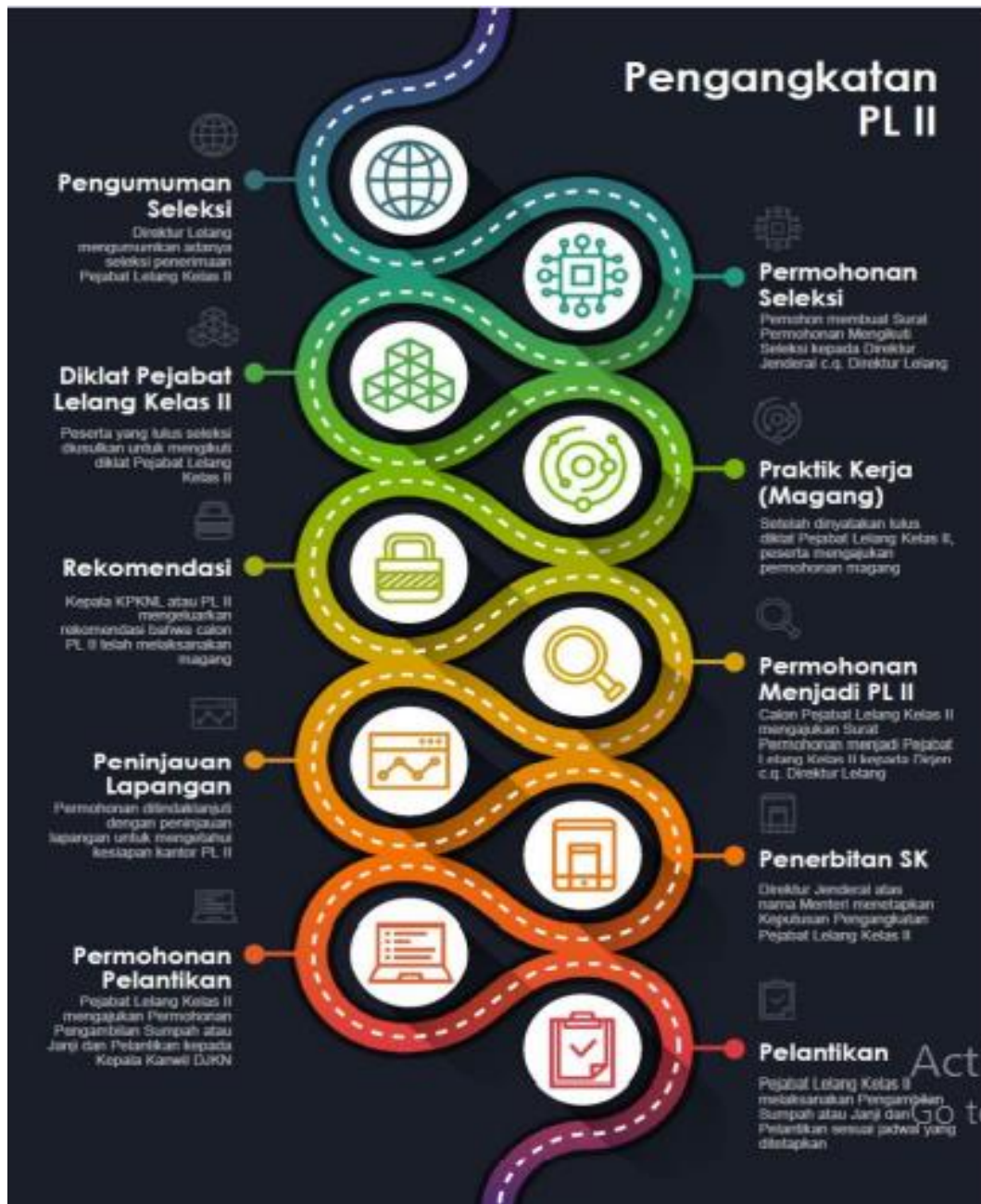
Pada umumnya, wilayah jabatan pejabat lelang kelas I lebih luas dibandingkan wilayah jabatan pejabat lelang kelas II. Wilayah jabatan pejabat lelang kelas I adalah sama dengan wilayah kerja KPKNL tempat kedudukannya, biasanya meliputi beberapa kabupaten, 1 (satu) provinsi, atau beberapa provinsi.

Wilayah jabatan pejabat lelang kelas II ditentukan dalam surat keputusan pengangkatannya. Biasanya meliputi I (satu) atau beberapa kabupaten/kota tempat kedudukannya.

Menelaah pengertian Pejabat Lelang kelas II, maka disini bisa dikatakan adalah Pejabat Lelang Kelas II, karena berasal dari orang swasta (bukan Pegawai Negeri Sipil), yang sumbernya bisa dari perorangan. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat lelang Kelas bisa Berasal dari msasyarakat umum yang bahkan diisi oleh Pensiunan Pegawai Negeri Sipil yang dahulunya pernah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas I dan bisa berasal dari kalangan Notaris yang statusnya adalah Pejabat Umum.

Untuk bisa diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II tahapan-tahapan nya bisa dilihat dibawah gambar ini :





(Gambar diperoleh dari pemaparan Webinar dalam acara Profesi Keuangan expo 2022, dengan judul “*Semua bisa Cuan dengan Lelang Digital*, pada tanggal 10 Oktober 2022).¹⁸⁷

¹⁸⁷ Diki Zaenal Abidin, *Semua bisa Cuan dengan Lelang Digital*, pemaparan Webinar dalam acara Profesi Keuangan expo 2022, pada tanggal 10 Oktober 2022

Dari gambar tersebut diatas bisa dijabarkan proses pengangkatan Pejabat lelang Kelas II, dengan tahapan sebagai berikut :

- 1) Seleksi;
- 2) Pendidikan dan Latihan Calon Pejabat Lelang Kelas II;
- 3) Praktik kerja (magang);
- 4) Pengangkatan; dan
- 5) Pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan.

Berikut peneliti akan uraikan satu per satu berkaitan tahapan menjadi Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia, yaitu :

1) Tahapan Seleksi Pejabat Lelang Kelas II

Setiap orang yang memenuhi syarat dapat mengajukan permohonan untuk mengikuti seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur.¹⁸⁸ Permohonan diajukan setelah adanya pengumuman seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II.¹⁸⁹ Dalam hal ini Pejabat Lelang Kelas II sumbernya ada 2, yang berasal dari masyarakat umum yang memenuhi syarat dan dari Pensiunan dari Aparatus Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara Yang Pernah Menjadi Pejabat Lelang Atau Yang Mempunyai Pengalaman Kerja Terkait Lelang. Berikut Syarat Menjadi Pejabat Lelang Kelas II (Yang Bukan dari Pensiunan Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara):¹⁹⁰

¹⁸⁸ Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

¹⁸⁹ Pasal 4 ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

¹⁹⁰ Pasal 4 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- a. Berpendidikan paling rendah Sarjana (S 1) atau Diploma IV (D4), diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/ akuntansi;
- b. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- c. Tidak merangkap Jabatan/profesi sebagai:
 1. Aparatur sipil negara/TNI/Polri;
 2. Pejabat Negara;
 3. Kurator;
 4. Penilai;
 5. Pengacara/Advokat; dan/atau;
 6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau Karyawan Balai Lelang.
- d. Tidak pernah diberhentikan tidak dengan hormat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Dengan dokumen yang disyaratkan untuk mendaftar seleksi sebagai Pejabat lelang kelas II antara lain :¹⁹¹

- a. Fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau fotokopi Akta Kelahiran;
- b. Daftar riwayat hidup;
- c. Fotokopi ijazah Sarjana (S1), Diploma IV (D4), atau Pasca Sarjana (S2 atau S3) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
- d. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;

¹⁹¹ Pasal 5 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- e. Fotokopi Keputusan Pengangkatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal yang bersangkutan berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
- f. Fotokopi Keputusan Pindah Wilayah Jabatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal yang bersangkutan telah pindah wilayah jabatan setelah pengangkatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang; dan
- g. Surat pernyataan bermeterai cukup bahwa yang bersangkutan tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:
 - 1. Aparatur Sipil Negara/TNI/Polri;
 - 2. Pejabat Negara;
 - 3. Kurator;
 - 4. Penilai;
 - 5. Pengacara/Advokat; dan/ atau
 - 6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau karyawan Balai Lelang.

Sedangkan untuk Syarat Menjadi Pejabat Lelang Kelas II Dari Pensiunan Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara Yang Pernah Menjadi Pejabat Lelang Atau Yang Mempunyai Pengalaman Kerja Terkait Lelang, antara lain :¹⁹²

¹⁹² Pasal 4 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- a. Berpendidikan paling rendah Sarjana (S 1) atau Diploma IV (D4), diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/ akuntansi;
- b. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- c. Tidak merangkap Jabatan/profesi sebagai:
 1. Aparatur sipil negara/TNI/Polri;
 2. Pejabat Negara;
 3. Kurator;
 4. Penilai;
 5. Pengacara/Advokat; dan/atau;
 6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau Karyawan Balai Lelang.
- g. Tidak pernah diberhentikan tidak dengan hormat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.
- h. Memiliki pangkat/ golongan terakhir paling rendah Pen a ta (III/c); dan
- i. Tidak pernah dijatuhi hukuman disiplin sedang atau berat.

Dengan dokumen yang disyaratkan untuk mendaftar seleksi sebagai Pejabat lelang kelas II yang Berasal Dari Pensiunan Dari Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara Yang Pernah Menjadi Pejabat Lelang Atau Yang Mempunyai Pengalaman Kerja Terkait Lelang, antara lain :¹⁹³

- a. Fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau fotokopi Akta Kelahiran;

¹⁹³ Pasal 5 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- b. Daftar riwayat hidup;
- c. Fotokopi ijazah Sarjana (S1), Diploma IV (D4), atau Pasca Sarjana (S2 atau S3) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
- d. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
- e. Surat rekomendasi dari Direktur Jenderal c.q. Sekretaris Direktorat Jendral Kekayaan Negara;
- f. Fotokopi salinan Keputusan Pensiun Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara dengan pangkat/jgolongan terakhir paling rendah Penata (III/c);
- g. Fotokopi salinan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang, khusus bagi pensiunan Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang pernah menjadi Pejabat Lelang; dan
- h. Surat pernyataan bermeterai cukup bahwa yang bersangkutan tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:
 - 1. Aparatur Sipil Negara/TNI/Polri;
 - 2. Pejabat Negara;
 - 3. Kurator;
 - 4. Penilai;
 - 5. Pengacara/ Advokat; dan/atau
 - 6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau karyawan Balai Lelang.

Direktur mengadakan seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II dengan mempertimbangkan formasi kebutuhan Pejabat Lelang

Kelas II, meliputi seleksi administratif, tertulis, dan/atau wawancara. Peserta seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II yang dinyatakan lulus:¹⁹⁴

- a. Yang bukan berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara diusulkan untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II; dan
- b. Yang berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang mempunyai pengalaman kerja terkait Lelang, tidak perlu mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II.

2) Pendidikan dan Latihan Calon Pejabat Lelang Kelas II

Tahap Selanjutnya adalah setelah lolos dalam seleksi, maka Calon Pejabat Lelang kelas II diwajibkan mengikuti Diklat/Pendidikan Latihan dengan membayar Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk Diklat Pejabat Lelang Kelas II Sebesar Rp9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah). Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No, 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan. Diklat dilakukan selama 2-3 minggu yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan. Jika Lulus, Mendapatkan Sertifikat Kelulusan Diklat Pejabat Lelang Kelas II atas nama Calon Pejabat lelang Kelas II yang akan digunakan sebagai salah satu syarat untuk pengangkatan.

¹⁹⁴ Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

3) **Praktik Kerja (Magang) Calon Pejabat Lelang Kelas II**

Tahap ke-3 yaitu setelah melaksanakan Diklat kurang lebihnya selama sebulan dan mendapatkan sertifikat Diklat maka selanjutnya Calon Pejabat Lelang Kelas II melakukan Magang, dengan beberapa tahapan yang dijelaskan dibawah ini, yaitu :

a. Permohonan Praktik Kerja (Magang)

Calon Pejabat Lelang Kelas II yang bukan berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara dapat mengajukan permohonan praktik kerja (magang) kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur, paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal sertifikat kelulusan pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II atas nama Calon Pejabat Lelang Kelas II. Praktik kerja (magang) dilakukan untuk mendapatkan surat rekomendasi dari Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Direktur menyampaikan permohonan Praktik Kerja (magang) kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang membawahi wilayah jabatan yang dimohon Calon Pejabat Lelang Kelas II. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara menunjuk KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II untuk menyelenggarakan praktik kerja (magang), yang dilakukan secara tertulis dengan mempertimbangkan wilayah jabatan yang dimohon Calon Pejabat Lelang Kelas II dan frekuensi Lelang pada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dalam wilayah kerja Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara.¹⁹⁵

¹⁹⁵ Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

b. Kegiatan Praktik Kerja (Magang)

Dalam mengikuti praktik kerja (magang), Calon Pejabat Lelang Kelas II melaksanakan kegiatan sebagai berikut:¹⁹⁶

- 1) Membantu Pejabat Lelang dalam proses pelaksanaan Lelang Noneksekusi paling sedikit 10 (sepuluh) kali;
- 2) Membantu Pejabat Lelang dalam pembuatan Risalah Lelang atas Lelang Noneksekusi paling sedikit 10 (sepuluh) kali; dan
- 3) Membantu dalam pembuatan seluruh jenis laporan administrasi Lelang.

c. Laporan Kegiatan Praktik Kerja (Magang)¹⁹⁷

Calon Pejabat Lelang Kelas II membuat laporan kegiatan praktik kerja (magang) yang disampaikan kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara, yang memuat hasil kegiatan Praktik Kerja (Magang). Berdasarkan laporan kegiatan praktik kerja (magang), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II membuat surat rekomendasi yang disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara dengan tembusan Direktur dan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara meneruskan surat rekomendasi kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur.

¹⁹⁶ Pasal 8 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

¹⁹⁷ Pasal 8 ayat 2, 3, 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

d. Jangka Waktu Praktik Kerja (Magang)

Praktik kerja (magang) dilakukan dalam jangka waktu **paling lama 6 (enam) bulan**. Calon Pejabat Lelang Kelas II yang tidak menyelesaikan kegiatan praktik kerja (magang) dalam jangka waktu **paling lama 6 (enam) bulan**, dapat mengajukan permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) untuk jangka waktu **paling lama 6 (enam) bulan lagi**. Kegiatan praktik kerja (magang) yang dilaksanakan dalam masa perpanjangan praktik kerja (magang) diakumulasikan dengan kegiatan yang telah dilaksanakan dalam praktik kerja (magang) sebelumnya untuk memenuhi ketentuan kegiatan praktik kerja (magang) yang telah dijelaskan di atasnya.¹⁹⁸

e. Tata Cara Permohonan Perpanjangan Praktik Kerja (Magang)¹⁹⁹

Permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) diajukan Calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara, **paling lambat 1 (satu) bulan** setelah praktik kerja (magang) berakhir, dengan harus menyebutkan alasan perpanjangan praktik kerja (magang) dan dilampiri dengan surat keterangan dari Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang ditunjuk terkait kegiatan praktik kerja (magang) sebelumnya yang telah dilakukan oleh Calon Pejabat Lelang Kelas II. Direktur mempertimbangkan permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) dan menyampaikan surat pemberitahuan kepada:

¹⁹⁸ Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

¹⁹⁹ Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

1. Calon Pejabat Lelang Kelas II bahwa permohonan perpanjangan dapat disetujui atau tidak disetujui; dan
2. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara untuk menunjuk KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang akan menyelenggarakan praktik kerja (magang) dalam hal permohonan perpanjangan disetujui.

Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara dapat menunjuk KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang berbeda untuk menyelenggarakan perpanjangan kegiatan praktik kerja (magang).

f. Pengunduran Diri Calon Pejabat Lelang Kelas II Yang Tidak Melaksanakan Magang²⁰⁰

Calon Pejabat Lelang Kelas II dianggap mengundurkan diri apabila:

1. Tidak mengajukan permohonan praktik kerja (magang) dalam jangka waktu **paling lama 6 (enam) bulan;**
2. Tidak mengajukan permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) dalam jangka waktu **paling lambat 1 (satu) bulan** setelah praktik kerja (magang) berakhir; atau
3. Tidak menyelesaikan praktik kerja (magang) dalam jangka waktu **paling lama 6 (enam) bulan** dan/atau perpanjangannya selama **6 (enam) bulan.**

²⁰⁰ Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

4) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II

Setiap Calon Pejabat Lelang Kelas II yang telah melalui rangkaian tahapan diatas dan memenuhi syarat dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, meliputi:²⁰¹

- a. Sehat jasmani dan rohani;
- b. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- c. Tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:
 1. Aparatur sipil negara/TNI/polri;
 2. Pejabat negara;
 3. Kurator;
 4. Penilai;
 5. Pengacara/ advokat; dan/ atau
 6. Dewan komisaris, anggota direksi, atau karyawan balai lelang;
- d. Menempati kantor paling rendah seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), baik milik sendiri, sewa, atau pinjam pakai sebagai kantor pejabat lelang kelas II;
- e. Tidak memiliki kredit macet, tidak termasuk dalam daftar orang tercela atau daftar terduga teroris dan organisasi teroris (DOT atau DTTOT), tidak terdaftar sebagai anggota organisasi masyarakat ormas) terlarang, dan tidak terkait tindak pidana pencucian uang dan kejahatan keuangan;

²⁰¹ Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- f. Telah dinyatakan lulus pendidikan dan pelatihan untuk pejabat lelang kelas II yang diselenggarakan oleh badan pendidikan dan pelatihan keuangan kementerian keuangan;
- g. Telah mengikuti praktik kerja (Magang);
- h. Memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP);
- i. Membayar penerimaan negara bukan pajak (PNBP) pengangkatan pejabat lelang kelas II.

Syarat-syarat sebagaimana dimaksud huruf f dan huruf g tidak berlaku dalam hal Calon Pejabat Lelang Kelas II merupakan pensiunan Aparatur Sipil Negara Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang mempunyai pengalaman kerja terkait Lelang. Dengan dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II, meliputi:²⁰²

- a. Fotokopi Keputusan Pindah Wilayah Jabatan sebagai Notaris dan/ atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang, dalam hal yang bersangkutan telah pindah wilayah jabatan setelah pengangkatan sebagai Notaris dan/ atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Surat Keterangan dokter Pemerintah yang menyatakan sehat jasmani dan rohani;
- c. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
- d. Surat pernyataan bermeterai cukup bahwa yang bersangkutan tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:

²⁰² Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

1. Aparatur Sipil Negara/TNI/Polri;
 2. Pejabat Negara;
 3. Kurator;
 4. Penilai;
 5. Pengacara/ Advokat; dan/ atau
 6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau karyawan Balai Lelang;
- e. Fotokopi sertipikat atau surat tanda bukti kepemilikan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor milik sendiri;
- f. Fotokopi surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pengangkatan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor disewa;
- g. Surat pemberian izin penggunaan tanah dan/ atau bangunan dari pemilik serta fotokopi sertipikat atau surat tanda bukti kepemilikan paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pengangkatan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor menggunakan milik orang lain;
- h. Foto sebagai data pendukung tersedianya kantor;
- i. Surat pernyataan bermeterai cukup yang memuat:
1. Tidak memiliki kredit macet;
 2. Tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela atau Daftar Terduga Teroris dan Organisasi Teroris (DOT atau DTTOT);
 3. Tidak terdaftar sebagai anggota Organisasi Masyarakat (Ormas) terlarang;
 4. Tidak terkait Tindak Pidana Pencucian Uang dan Kejahatan Keuangan; dan

5. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- j. Fotokopi sertifikat lulus pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan;
- k. Surat rekomendasi dari Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, bahwa Calon Pejabat Lelang Kelas II telah melakukan praktik kerja (magang) dan mampu melaksanakan Lelang;
- l. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
- m. Asli Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) atau Bukti Penerimaan Negara (BPN) Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II, sebesar Rp.1.250.000, (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif.

Dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II diatas berlaku pula untuk Calon Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara PNS Direktorat Jendral Kekayaan Negara, yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang mempunyai pengalaman kerja terkait Lelang, kecuali dokumen sebagaimana dimaksud huruf j dan huruf k.

Surat permohonan menjadi Pejabat Lelang Kelas II dilengkapi dengan dokumen persyaratan pengangkatan, diajukan oleh Calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal dengan tembusan kepada Direktur **paling lambat 6**

(enam) bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkannya rekomendasi, yang paling sedikit memuat:²⁰³

- a. Identitas pemohon (nama, tempat dan tanggal lahir, alamat tempat tinggal); dan
- b. Wilayah jabatan yang diinginkan.

5) Pengambilan Sumpah atau Janji dan Pelantikan Jabatan

Pejabat Lelang Kelas II yang telah diangkat mengajukan permohonan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara **paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal Keputusan Pengangkatan**, dengan melampirkan:²⁰⁴

- a. Fotokopi salinan Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan;
- b. Contoh teraan/cap jabatan;
- c. Contoh papan nama; dan
- d. Contoh tanda tangan dan paraf.

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara menetapkan jadwal pelaksanaan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan Pejabat Lelang Kelas II. Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II tidak mengajukan permohonan **paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal Keputusan Pengangkatan**, maka Keputusan Pengangkatan dinyatakan batal dan tidak berlaku.

²⁰³ Pasal 14 ayat 1 & 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁰⁴ Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

Sebelum melaksanakan jabatannya, Pejabat Lelang Kelas II wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya dan dilantik di hadapan dan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara sesuai dengan wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan, didampingi oleh seorang rohaniwan dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi.²⁰⁵

Pejabat Lelang Kelas II yang belum mengucapkan sumpah atau janji dan dilantik dilarang melaksanakan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II.²⁰⁶

Bunyi sumpah atau janji Pejabat Lelang Kelas II, sebagai berikut :²⁰⁷

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

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

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

²⁰⁵ Pasal 16 ayat 1 & Pasal 17 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁰⁶ Pasal 16 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁰⁷ Pasal 17 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara setelah melakukan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan, menetapkan kode penomoran persuratan Pejabat Lelang Kelas II dan kode penomoran Risalah Lelang Pejabat Lelang Kelas II.²⁰⁸ Contoh PL.II.28 (Pejabat Lelang Kelas II Nomor 28), Nomor inilah yang digunakan untuk penomoran Risalah Lelang maupun persuratan yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Paling lambat 2 (dua) hari kerja terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan. Pejabat Lelang Kelas II menyampaikan:²⁰⁹

- a. Berita acara sumpah atau janji dan pelantikan jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur; dan
- b. Contoh tanda tangan, paraf, dan teraan/cap jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada:
 1. Direktur Jenderal c.q. Direktur;
 2. Kantor Pertanahan setempat; dan

Kantor Sistem Administrasi Manunggal Satu Atap (SAMSAT) setempat dan instansi lain terkait dengan balik nama kendaraan bermotor.

Setelah dilakukan pelantikan masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II Berlaku **5 (lima) tahun** terhitung sejak tanggal Keputusan Pengangkatan dan dapat diperpanjang kembali, sepanjang memenuhi persyaratan. Salah satunya syarat perpanjangan adalah Telah melaksanakan lelang paling sedikit **20 (dua puluh) kali** dalam masa jabatan **5 (lima) tahun** dengan jumlah lelang laku paling sedikit **5**

²⁰⁸ Pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁰⁹ Pasal 19 ayat 2 & ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

(lima) kali. Masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II dibatasi sampai dengan usia Pejabat Lelang Kelas II mencapai **65 (enam puluh lima) tahun.**²¹⁰

Setiap Pejabat Lelang Kelas II yang akan berakhir masa jabatannya dan memenuhi syarat diatas, dapat mengajukan permohonan perpanjangan masa jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Syarat-syaratnya meliputi:²¹¹

- a. Belum mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun terhitung 6 (enam) bulan setelah masa jabatan berakhir;
- b. Sehat jasmani dan rohani;
- c. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- d. Tidak memiliki kredit macet, tidak termasuk dalam daftar orang tercela atau daftar terduga teroris dan organisasi teroris (DOT atau DTTOT), tidak terdaftar sebagai anggota organisasi masyarakat (Ormas) terlarang, dan tidak terkait tindak pidana pencucian uang dan kejahatan keuangan;
- e. Menempati kantor pejabat lelang kelas II paling rendah seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), baik milik sendiri, sewa, atau pinjam pakai sebagai kantor pejabat lelang kelas II;
- f. Telah melaksanakan lelang paling sedikit 20 (dua puluh) kali dalam masa jabatan 5 (lima) tahun, dengan jumlah lelang laku paling sedikit 5 (lima) kali;
- g. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan

²¹⁰ Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²¹¹ Pasal 23 ayat 1 & 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- h. Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) perpanjangan masa jabatan pejabat lelang kelas II, sebesar Rp700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Surat permohonan perpanjangan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II diajukan kepada Direktur Jenderal melalui Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dengan tembusan Direktur. Surat permohonan sudah harus diterima dan dinyatakan lengkap paling lambat **3 (tiga) bulan** sebelum masa jabatan berakhir.²¹² Dilengkapi dengan dokumen persyaratan perpanjangan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II, meliputi:²¹³

- a. Fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau fotokopi Akta Kelahiran;
- b. Fotokopi surat keterangan perubahan nama Pejabat Lelang Kelas II, dalam hal terdapat perubahan nama Pejabat Lelang Kelas II;
- c. Surat Keterangan dokter Pemerintah menyatakan sehat jasmani dan rohani;
- d. Surat Keterangan Catatan Kepolisian; dan
- e. Surat pernyataan bermeterai cukup yang memuat:
 1. Tidak memiliki kredit macet;
 2. Tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela atau Daftar Terduga Teroris dan Organisasi Teroris (DOT atau DTTOT);

²¹² Pasal 24 ayat 1 & 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²¹³ Pasal 24 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

3. Tidak terdaftar sebagai anggota Organisasi Masyarakat (Ormas) terlarang;
 4. Tidak terkait Tindak Pidana Pencucian Uang dan Kejahatan Keuangan; dan
 5. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- f. Fotokopi sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor milik sendiri;
 - g. Fotokopi surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pengangkatan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor disewa;
 - h. Surat pemberian izin penggunaan tanah dan/atau bangunan dari pemilik serta fotokopi sertipikat atau surat tanda bukti kepemilikan paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pengangkatan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor menggunakan milik orang lain;
 - i. Foto sebagai data pendukung tersedianya kantor;
 - j. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
 - k. Asli Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) atau Bukti Penerimaan Negara (BPN) Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II, sebesar Rp700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Permohonan perpanjangan masa jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II dinyatakan sebagai permohonan pengangkatan baru, dalam hal permohonan

tersebut diterima dan dinyatakan lengkap oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara kurang dari 3 (tiga) bulan sebelum masa jabatan berakhir. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterima dengan mempertimbangkan:²¹⁴

- a. Persyaratan lengkap;
- b. Formasi pada wilayah jabatan yang dikehendaki oleh Pejabat Lelang Kelas II; dan
- c. Hasil evaluasi kinerja dan kepatuhan selama masa jabatan terakhir sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Pejabat Lelang Kelas II yang mengajukan permohonan perpanjangan tidak perlu mengikuti seleksi, pendidikan dan pelatihan, dan praktik kerja (magang), tetapi tetap melakukan Pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan bagi Pejabat Lelang Kelas II yang dinyatakan sebagai pengangkatan baru.

Pejabat Lelang Kelas II juga dapat pindah alamat dalam satu wilayah jabatannya, dengan wajib meminta persetujuan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara tempat kedudukannya disertai alasan kepindahan dengan tembusan kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur, paling lambat **7 (tujuh) hari kerja setelah pindah alamat** dengan dilengkapi:²¹⁵

- a. Fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau fotokopi Akta Kelahiran;
- b. Fotokopi salinan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II;

²¹⁴ Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²¹⁵ Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- c. Fotokopi sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor milik sendiri;
- d. Fotokopi surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pindah alamat dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor disewa;
- e. Surat pemberian izin penggunaan tanah dan/atau bangunan dari pemilik serta fotokopi sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pindah alamat dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor menggunakan milik orang lain; dan
- f. Foto sebagai data pendukung tersedianya kantor.

Permohonan persetujuan pindah alamat ditindaklanjuti dengan peninjauan lapangan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara tempat kedudukannya untuk mengetahui kondisi kantor sesuai dengan persyaratan diatas. Dalam hal hasil peninjauan lapangan menyatakan bahwa terdapat kesesuaian dokumen dengan fisik kantor termasuk luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara menerbitkan surat persetujuan pindah alamat.

Pejabat Lelang Kelas II dapat pindah wilayah jabatan sepanjang tersedia formasi jabatan Pejabat Lelang Kelas II di wilayah jabatan yang dituju dengan telah menjalani masa jabatan paling singkat selama **1 (satu) tahun** pada wilayah

jabatannya,²¹⁶ dengan mengajukan permohonan persetujuan secara tertulis kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur dengan menyebutkan alasan kepindahan wilayah jabatan dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara tempat wilayah jabatan semula, dengan dilengkapi:²¹⁷

- a. Fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau fotokopi Akta Kelahiran;
- b. Fotokopi salinan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II;
- c. Fotokopi Keputusan Pindah Wilayah Jabatan sebagai Notaris danjatau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pindah wilayah jabatan sebagai Notaris danjatau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
- d. Fotokopi sertipikat atau surat tanda bukti kepemilikan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor milik sendiri;
- e. Fotokopi surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pengangkatan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor disewa;
- f. Surat pemberian izin penggunaan tanah dan/atau bangunan dari pemilik serta fotokopi sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pengangkatan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor menggunakan milik orang lain; dan

²¹⁶ Pasal 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²¹⁷ Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- g. Foto sebagai data pendukung tersedianya kantor.

Direktur Jenderal c.q. Direktur mempertimbangkan permohonan persetujuan pindah wilayah jabatan, dengan melakukan evaluasi terhadap:

- a. Alasan kepindahan;
- b. Hasil penilaian kinerja Pejabat lelang kelas II dari kepala kantor wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara di wilayah jabatan sebelumnya; dan
- c. Adanya pejabat lelang kelas II lain di wilayah jabatan yang ditinggalkan.

Permohonan persetujuan pindah wilayah jabatan ditindaklanjuti dengan peninjauan lapangan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara tempat kedudukannya atas permintaan Direktur Jenderal c.q. Direktur, untuk mengetahui kesesuaian dokumen dengan fisik kantor termasuk luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi). Hasil peninjauan lapangan dilaporkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur.

Direktur Jenderal menetapkan Keputusan Pindah Wilayah Jabatan, setelah:

- a. Terpenuhinya dokumen persyaratan;
- b. Adanya hasil evaluasi; dan
- c. Terdapat kesesuaian dokumen dengan fisik kantor termasuk luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).

Pejabat Lelang Kelas II wajib mengumumkan pindah wilayah jabatan melalui surat kabar harian setempat di wilayah jabatan yang lama dan baru paling lambat **5 (lima) hari kerja**, setelah salinan keputusan pindah wilayah jabatan diterima. Pejabat Lelang Kelas II menyampaikan bukti pengumuman kepada Direktur

Jenderal c.q. Direktur dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara pada wilayah jabatan yang lama dan/atau baru, paling lambat **7 (tujuh) hari kerja** setelah diumumkan.²¹⁸

Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II yang berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah pindah wilayah jabatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wilayah jabatannya berbeda dengan wilayah jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, berlaku ketentuan sebagai berikut:²¹⁹

- a. Pejabat Lelang Kelas II harus segera mengajukan permohonan pindah wilayah jabatan; dan
- b. Pejabat Lelang Kelas II dilarang melaksanakan Lelang sampai dengan ditetapkannya Keputusan Pindah Wilayah Jabatan dan dilantik di wilayah jabatan yang baru.

Sebelum melaksanakan jabatannya di wilayah jabatan yang baru, Pejabat Lelang Kelas II wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya dan dilantik di hadapan dan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang membawahi Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan, sekaligus menetapkan kode penomoran persuratan Pejabat Lelang Kelas II dan kode penomoran Risalah Lelang Pejabat Lelang Kelas II di wilayah jabatan yang baru, setelah Pejabat Lelang Kelas II mengajukan permohonan pengambilan sumpah kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat

²¹⁸ Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²¹⁹ Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

Jendral Kekayaan Negara yang berwenang **paling lambat 3 (tiga) bulan**, dilampiri dengan:²²⁰

- a. Fotokopi salinan Keputusan Pindah Wilayah Jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan;
- b. Contoh teraan/cap jabatan;
- c. Contoh papan nama; dan
- d. Contoh tanda tangan dan paraf.

Contoh teraan/cap jabatan, contoh tanda tangan dan paraf disampaikan kepada:

- a. Direktur Jenderal c.q. Direktur;
- b. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara;
- c. Kantor Pertanahan setempat; dan
- d. Kantor Sistem Administrasi Manunggal Satu Atap (SAMSAT) setempat dan instansi lain terkait dengan balik nama kendaraan bermotor.

Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan Lelang atas permohonan **Balai Lelang dan Penjual**, terbatas pada **Lelang Noneksekusi Sukarela** yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela:²²¹

- a. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) berbentuk persero;

²²⁰ Pasal 32 & 33 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²²¹ Pasal 1 butir 8 jo Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- b. Lelang barang milik perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangundangan;
- c. Lelang barang milik Badan Layanan Umum/Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk Barang Milik Negara;
- d. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing;
- e. Lelang Barang Milik perorangan atau badan hukum/usaha Swasta;
- f. Lelang hak tagih (piutang);
- g. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama; dan
- h. Lelang Nonsekresi Sukarela lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Selain itu Pejabat Lelang Kelas II berwenang juga untuk:²²²

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

²²² Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban:²²³

- a. Memiliki rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II;
- b. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- c. Mengadakan perjanjian perdata dengan Balai Lelang atau Penjual mengenai pelaksanaan Lelang;
- d. Meneliti legalitas formal subjek dan objek Lelang;
- e. Melaksanakan Lelang dalam hal yakin akan legalitas formal subjek dan objek Lelang;
- f. Membacakan bagian Kepala Risalah Lelang di hadapan peserta Lelang pada saat pelaksanaan Lelang, kecuali dalam Lelang Nonseksekusi Sukarela dengan cara penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta Lelang;
- g. Menjaga ketertiban pelaksanaan Lelang;
- h. Membuat minuta risalah lelang dan menyimpannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- i. Membuat Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang, dan Grosse Risalah Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- j. Menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa; dan
- k. Menyelenggarakan pembukuan, administrasi perkantoran, dan membuat laporan pelaksanaan Lelang.

²²³ Pasal 37 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan Lelang atas permohonan **Balai Lelang dan Penjual**. Dalam hal Balai Lelang sebagai pemohon Lelang, Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewajiban untuk meminta bukti pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang, bea lelang, Pajak Penghasilan Final, dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan kepada Balai Lelang dan meneliti keabsahannya.²²⁴ Sedangkan dalam hal Penjual sebagai pemohon Lelang, Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewajiban:²²⁵

- a. Mengembalikan Uang Jaminan Penawaran Lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli;
 - b. Menyetorkan bea lelang ke kas negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Kewajiban Pembayaran Lelang diterima oleh Pejabat Lelang Kelas II;
 - c. Menyetorkan pph Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam hal yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan ke kas negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Kewajiban Pembayaran Lelang diterima oleh Pejabat Lelang Kelas II;
 - d. Menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Pembeli yang wanprestasi kepada Pemilik Barang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Pejabat Lelang Kelas II;
 - e. Menyerahkan Hasil Bersih Lelang kepada Penjual paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah Kewajiban Pembayaran Lelang diterima oleh Pejabat Lelang Kelas II;
- dan

²²⁴ Pasal 37 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²²⁵ Pasal 37 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- f. Menyerahkan dokumen kepemilikan objek Lelang, kuitansi pembayaran Lelang dan Kutipan Risalah Lelang kepada Pembeli setelah kewajiban Pembeli dipenuhi.

Dalam melaksanakan jabatannya Pejabat Lelang Kelas II dilarang:²²⁶

- a. Melaksanakan Lelang di luar kewenangannya;
- b. Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan Lelang yang telah dijadwalkan;
- c. Membeli barang yang dilelang di hadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
- d. Menerima Jaminan Penawaran Lelang dan Kewajiban Pembayaran Lelang dari Pembeli, dalam hal Balai Lelang sebagai pemohon Lelang;
- e. Melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;
- g. Menolak permohonan Lelang, sepanjang dokumen persyaratan Lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek Lelang;
- h. Merangkap sebagai Aparatur Sipil Negara/TNI/Polri, Pejabat Negara, Kurator, Penilai, dan/ atau Pengacara/ Advokat;
- i. Merangkap sebagai Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau karyawan Balai Lelang;

²²⁶ Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- j. Menerima permohonan Lelang, menetapkan jadwal Lelang, dan melaksanakan Lelang dalam masa cuti;
- k. Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/isteri serta saudara sekandung Pejabat Lelang dalam pelaksanaan Lelang yang dipimpinnya;
- l. Melaksanakan Lelang atas objek tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang ditetapkan tidak berdasarkan hasil penilaian dari Penilai;
- m. Melaksanakan Lelang atas objek tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
- n. Menggunakan logo Kementerian Keuangan dalam surat, papan nama, dan kartu nama; dan/atau
- o. Melaksanakan Lelang tidak sesuai dengan ketentuan.

Pejabat Lelang Kelas II harus melakukan penyimpanan minuta risalah lelang dan dokumen terkait jabatannya secara tertib dan apabila Pejabat Lelang Kelas II berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan pula secara terpisah dari dokumen yang terkait jabatannya sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²²⁷

Pejabat Lelang Kelas II berhak mendapat imbalan jasa berupa Upah Persepsi dalam setiap pelaksanaan Lelang yang laku. Upah Persepsi dibebankan kepada Penjual. Besaran Upah Persepsi paling sedikit **Rp2.500.000,00 (dua juta lima**

²²⁷ Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

ratus ribu rupiah) dan paling tinggi **1% (satu persen)** dari harga Lelang. Dalam hal pelaksanaan Lelang tidak laku, Pejabat Lelang Kelas II dapat memperoleh biaya administrasi sesuai dengan perjanjian para pihak.²²⁸

Dalam melaksanakan lelang, Pejabat Lelang Kelas II diawasi oleh Direktur Jenderal dan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara karena jabatannya (*ex officio*) selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*).²²⁹ Apabila melakukan pelanggaran maka Pejabat Lelang Kelas II, bisa dikenakan sanksi, antara lain :²³⁰

- 1) Peringatan tertulis;
- 2) Pembebastugasan;
- 3) Pemberhentian tidak dengan hormat; dan/atau
- 4) Denda.

Untuk keterangan sanksi yang dapat dikenakan kepada Pejabat Lelang Kelas II tersebut akan diuraikan dibawah ini :

1) Peringatan Tertulis²³¹

Peringatan tertulis dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal:

- a. Melakukan kesalahan dalam pembuatan Risalah Lelang, termasuk tetapi tidak terbatas pada perbedaan data objek Lelang, Harga Lelang, dan pengenaan Tarif Bea Lelang;

²²⁸ Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²²⁹ Pasal 50 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²³⁰ Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²³¹ Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- b. Tidak melaksanakan kewajiban sebagai Pejabat Lelang;
- c. Terlambat membuat minuta risalah lelang; dan/atau
- d. Tidak menyetorkan Denda Keterlambatan Penyetoran bea lelang.

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara menjatuhkan peringatan tertulis berdasarkan hasil Pemeriksaan Langsung atau Pemeriksaan Tidak Langsung terhadap Pejabat Lelang Kelas II, yang dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal pelaporan hasil pemeriksaan. Pejabat Lelang Kelas II yang tidak memenuhi peringatan tertulis dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya Surat Peringatan atau mengulang perbuatan yang sama, oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara diusulkan untuk dibebastugaskan kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur.

2) Pembebastugasan

Sanksi yang kedua adalah Pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan, yang dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal adanya usulan pembebastugasan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara karena:²³²

- a. Tidak memenuhi peringatan tertulis dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya Surat Peringatan atau mengulang perbuatan yang sama, yang sanksinya adalah peringatan tertulis;
- b. Melanggar larangan;

²³² Pasal 56 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- c. Melaksanakan Lelang tanah atau tanah dan bangunan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) dari Kantor Pertanahan; atau
- d. Telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara.

Usulan pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara kepada Direktur Jenderal dengan melampirkan:²³³

- a. Surat peringatan dari Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara;
- b. Bukti adanya pelanggaran larangan sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan/atau melaksanakan Lelang tanah atau tanah dan bangunan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) dari Kantor Pertanahan; dan/atau
- c. Surat keterangan dari Pejabat yang berwenang bahwa Pejabat Lelang Kelas II berstatus sebagai terdakwa.

Pembebastugasan diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II oleh Direktur Jenderal dengan menetapkan Keputusan Pembebastugasan yang berisi larangan melaksanakan jabatannya selama 6 (enam) bulan sejak tanggal ditetapkan dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara setempat. Jika Pejabat Lelang Kelas II yang telah dibebastugaskan:²³⁴

²³³ Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²³⁴ Pasal 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- a. Mengulangi perbuatan yang sama yaitu tidak memenuhi peringatan tertulis dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya Surat Peringatan atau melaksanakan Lelang tanah atau tanah dan bangunan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT I SKPT) dari Kantor Pertanahan;
- b. Mengulangi pelanggaran yang sama terhadap larangan sebagai Pejabat Lelang Kelas II; atau
- c. Melakukan pelanggaran lainnya,

Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan menetapkan Keputusan Pemberhentian Tidak Dengan Hormat terhadap yang bersangkutan selaku Pejabat Lelang Kelas II.

Jangka waktu pembebasugasan diberikan untuk setiap 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang paling lama 18 (delapan belas) bulan, untuk Pejabat Lelang Kelas II yang berstatus sebagai terdakwa. Usulan perpanjangan pembebasugasan dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang bersangkutan kepada Direktur Jenderal. Dalam hal jangka waktu pembebasugasan telah berakhir, namun proses perkara belum selesai, yang bersangkutan diberhentikan dengan hormat selaku Pejabat Lelang Kelas II.²³⁵

Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II yang telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara, tetapi tidak terbukti bersalah berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap,

²³⁵ Pasal 59 ayat 1, 2, 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II yang telah diberhentikan dengan hormat atau sedang dalam masa pembebastugasan dapat mengajukan permohonan pengangkatan kembali atau pencabutan pembebastugasan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara setempat. Pejabat Lelang Kelas II yang telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara dan terbukti bersalah, yang bersangkutan diberhentikan tidak dengan hormat selaku Pejabat Lelang Kelas II.²³⁶

Permohonan pengangkatan kembali atau pencabutan pembebastugasan Pejabat Lelang Kelas II, dengan melampirkan:²³⁷

- a) Fotokopi salinan keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II;
- b) Fotokopi salinan keputusan pemberhentian dengan hormat/pembebastugasan;
dan
- c) Fotokopi salinan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3) Pemberhentian Tidak Dengan Hormat

Sanksi yang ke-3, Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya, jika:²³⁸

- a. Melaksanakan Lelang di luar wilayah jabatannya;

²³⁶ Pasal 59 ayat 3 & 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²³⁷ Pasal 60 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²³⁸ Pasal 65 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- b. Melakukan pelanggaran Jika Pejabat Lelang Kelas II yang telah dibebastugaskan yaitu mengulangi perbuatan yang sama dalam hal tidak memenuhi peringatan tertulis dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya Surat Peringatan atau mengulang perbuatan yang sama serta melaksanakan Lelang tanah atau tanah dan bangunan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) dari Kantor Pertanahan, serta mengulangi pelanggaran yang sama terhadap larangan sebagai Pejabat Lelang Kelas II atau melakukan pelanggaran lainnya;
- c. Dijatuhi hukuman pidana penjara putusan Pengadilan yang telah berdasarkan memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- d. Melaksanakan Lelang dalam masa pembebastugasan.

Pemberhentian tidak dengan hormat tersebut diatas tidak perlu didahului dengan Surat Peringatan.²³⁹

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara mengajukan usulan pemberhentian tidak dengan hormat Pejabat Lelang Kelas II secara tertulis kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur, paling sedikit dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:²⁴⁰

- a. Surat keterangan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang melakukan tindakan-tindakan pejabat lelang yang dapat dijatuhi hukuman pembebastugasan sesuai dengan keterangan tersebut diatas;

²³⁹ Pasal 65 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁴⁰ Pasal 66 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- b. Salinan atau fotokopi keputusan majelis hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; dan atau
- c. Keputusan Pembebastugasan kesatu dan surat keterangan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang mengulangi perbuatan pelanggaran yang sama/pelanggaran lainnya.

Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan menetapkan Keputusan Pemberhentian Tidak Dengan Hormat kepada Pejabat Lelang Kelas II dengan tembusan kepada Direktur Lelang.²⁴¹

Pembebastugasan dan Pemberhentian tidak dengan hormat tidak menutup kemungkinan gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana sesuai peraturan perundang-undangan.²⁴²

Pejabat Lelang Kelas II yang telah dibebastugaskan, berhenti dan/ atau diberhentikan dengan hormat, atau diberhentikan tidak dengan hormat, dilarang melaksanakan Lelang, apabila tetap melaksanakan maka batal demi hukum dan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pejabat Lelang Kelas II.²⁴³

Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan, seluruh minuta risalah lelang beserta turunannya dan dokumen administrasi perkantoran yang telah dihasilkan:²⁴⁴

²⁴¹ Pasal 66 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁴² Pasal 67 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁴³ Pasal 68 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁴⁴ Pasal 69 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- a. Diserahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara oleh Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan; atau
- b. Diambil oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara tempat wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.

Dalam hal dipandang perlu, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara dapat menunjuk dan menugaskan Kepala KPKNL di wilayah kerjanya untuk menerima penyerahan atau mengambil minuta risalah lelang beserta turunannya dan dokumen administrasi perkantoran yang telah dihasilkan oleh Pejabat Lelang Kelas II, dengan membuat berita acara serah terima minuta risalah lelang beserta turunannya dan dokumen administrasi perkantoran, kemudian disimpan dan ditatausahakan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara tempat wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan atau Kepala KPKNL yang ditunjuk dan ditugaskan. Segala akibat yang timbul karena minuta risalah lelang beserta turunannya dan dokumen administrasi perkantoran yang tidak diserahkan atau diambil, menjadi tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II.²⁴⁵

4) Denda²⁴⁶

Sanksi denda dapat dikenakan kepada Pejabat Lelang Kelas II yang tidak melaksanakan kewajiban penyetoran bea lelang terhadap lelang yang dilaksankannya maka dikenai Denda sebesar 2% dari Bea Lelang yang harus disetor

²⁴⁵ Pasal 69 ayat (2,3,4,dan 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁴⁶ Pasal 61 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

per bulan (Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan). Denda tersebut dikenakan per bulan dari jumlah yang terlambat dibayar. Dalam menghitung pengenaan denda, bagian dari bulan dihitung menjadi 1 (satu) bulan penuh dan pembayaran denda dihitung sejak jatuh tempo penyetoran bea lelang ke kas negara sampai dengan paling banyak 24 (dua puluh empat) bulan. Denda tersebut harus disetorkan ke kas negara oleh Pejabat Lelang Kelas II sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan tembusan kepada Direktur.

Pejabat Lelang Kelas II berhenti dari jabatannya karena:²⁴⁷

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
- c. Telah habis masa jabatan dan tidak diperpanjang.

Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan dengan hormat karena:²⁴⁸

- a. Atas permintaan sendiri;
- b. Tidak mampu secara jasmani dan/ atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatan Pejabat Lelang Kelas II secara terus menerus lebih dari 1 (satu) tahun; atau
- c. Berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dan telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan.

²⁴⁷ Pasal 63 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁴⁸ Pasal 63 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

Terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang berhenti atau diberhentikan dengan hormat sebagaimana tersebut diatas, ditetapkan Keputusan Pemberhentian sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II yang berhenti dari jabatannya sebagaimana dimaksud tersebut diatas tidak dapat lagi melaksanakan Lelang meskipun Keputusan Pemberhentian sebagai Pejabat Lelang Kelas II belum ditetapkan.²⁴⁹

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara mengajukan usulan pemberhentian dengan hormat Pejabat Lelang Kelas II secara tertulis kepada Direktur Jenderal c. q. Direktur, dengan melampirkan dokumen antara lain:²⁵⁰

- a. Surat keterangan meninggal dunia;
- b. Surat permohonan berhenti sebagai Pejabat Lelang Kelas II;
- c. Surat keterangan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas II telah berusia lebih dari 65 tahun;
- d. Surat keterangan dokter pemerintah yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas II tidak mampu melaksanakan tugas jabatannya secara terus menerus lebih dari 1 (satu) tahun;
- e. Surat keterangan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas II telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan;
- f. Surat keterangan dari Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang menyatakan bahwa yang bersangkutan :

²⁴⁹ Pasal 63 ayat (3 & 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁵⁰ Pasal 64 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- 1) Tidak mengajukan perpanjangan sampai dengan paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum masa jabatan berakhir; atau
- 2) Tidak dapat diberikan perpanjangan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II.

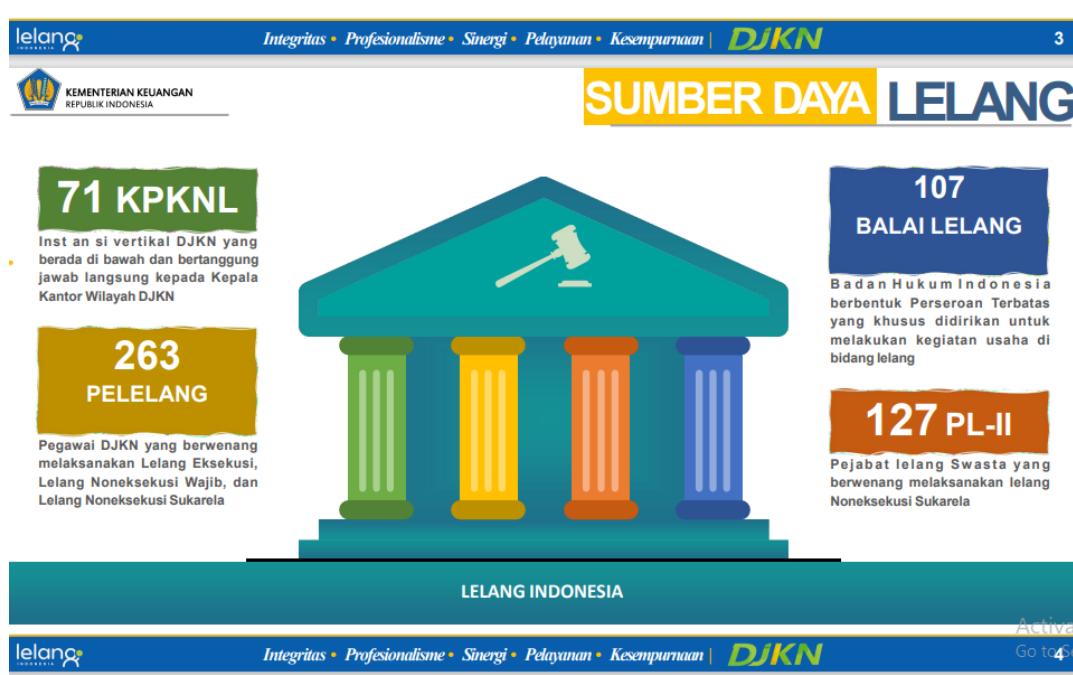
Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan menetapkan Keputusan Pemberhentian Dengan Hormat Pejabat Lelang Kelas II dengan tembusan kepada Direktur setelah adanya usulan pemberhentian dari Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara diterima oleh Direktur Jenderal.²⁵¹

Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat melaksanakan Lelang dalam wilayah jabatannya sesuai dengan ketentuan formasi jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan dengan Keputusan Menteri Keuangan yang mempunyai tempat kedudukan di kabupaten atau kota dalam wilayah jabatannya. Pejabat Lelang Kelas II yang berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tempat kedudukan yang sama dengan tempat kedudukannya sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan hanya dapat menempati 1 (satu) kantor, dalam hal berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang Kelas II dapat berkantor di kantor Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)nya, dan harus berada di tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II. Dalam 1 (satu) Kantor Pejabat Lelang Kelas II, hanya dapat ditempati oleh 1 (satu) Pejabat Lelang Kelas II.

²⁵¹ Pasal 64 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

Di Indonesia jumlah Pejabat lelang Kelas II berjumlah 127 orang ditambah 95 orang penerimaan Pejabat lelang Kelas II tahun 2021, sehingga total jumlah Pejabat lelang Kelas II sebanyak 222 orang di seluruh Indonesia.²⁵² Selain Pejabat lelang ada beberapa pihak berkaitan dengan penyelenggaraan lelang antara lain :

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang jumlahnya di Indonesia ada 71 KPKNL;
2. Pejabat lelang Kelas I yang berjumlah 263 orang yang tersebar di KPKNL seluruh wilayah Indonesia;
3. Balai Lelang yang berjumlah 107 Balai Lelang.



(Gambar diperoleh dari pemaparan Webinar dalam acara Profesi Keuangan expo 2022, dengan judul “*Semua bisa Cuan dengan Lelang Digital*”, pada tanggal 10 Oktober 2022).²⁵³

²⁵² Wawancara dengan Dr. Diki Zaenal Abidin (Kepala Subdirektorat Kebijakan Lelang – Kementerian Keuangan) pada tanggal 20 Januari 2022, Pukul : 10.30 WIB, Telp/WA : 0812-2366-6618.

²⁵³ *Ibid.*

Dari penyeleenggaraan lelang oleh pihak-pihak terkait lelang kinerja hasil lelang dari bulan Januari sampai dengan Agustus 2022, sebesar Rp21,11 Triliun dengan Pendapatan Negara Bukan Pajak lelang sebesar Rp532,49 miliar. Dari Hasil lelang tersebut, lelang eksekusi hak tanggungan sebesar Rp5,951 triliun rupiah (28,25%), untuk lelang non eksekusi sukarela sebesar Rp7,791 triliun rupiah. Untuk lengkapnya bisa dilihat data dibawah ini.

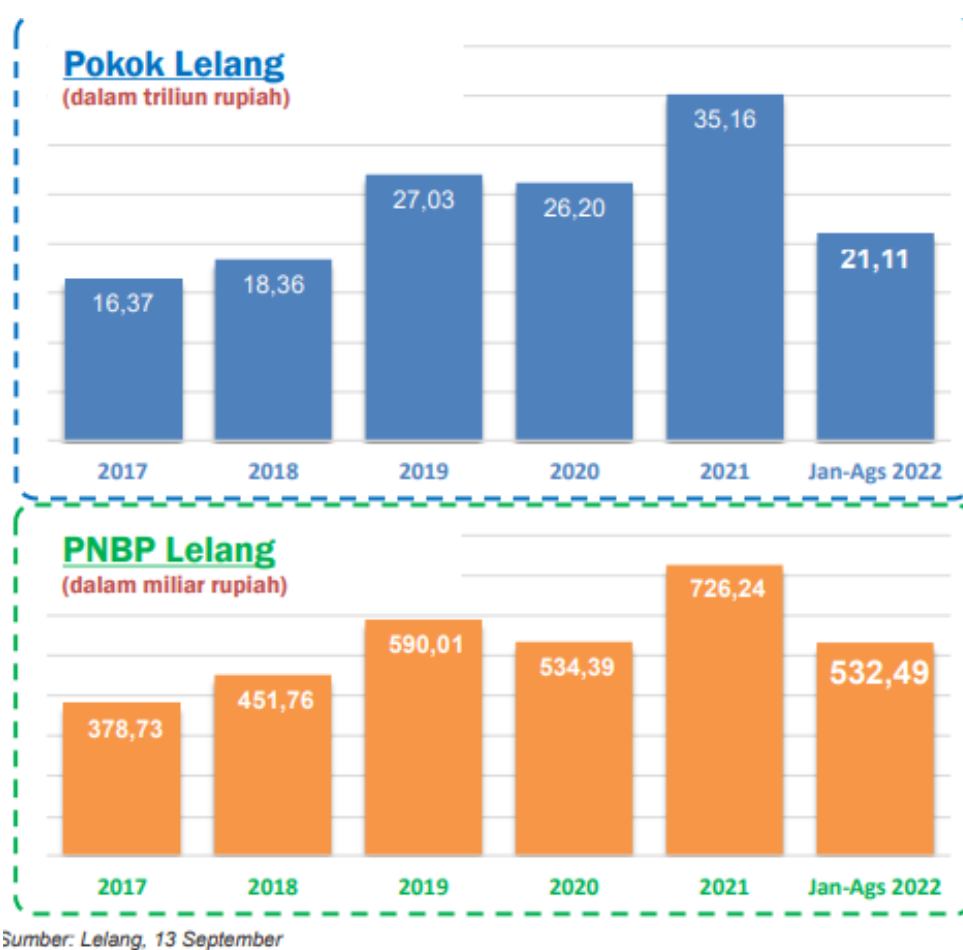
Lelang Strategis 2022	Total (miliar Rupiah)
Pasal 6 UUHT	5.951,63
Harta Pailit	1.767,70
Lelang Sukarela (termasuk PL-II)	7.791,74
BMN/D (selain Bea Cukai)	487,74
Rampasan/Sitaan Kejaksaan	464,69
Pengadilan	202,46
BMN Tegahan Kepabeanan dan Cukai	13,67
Eksekusi Pajak (Pusat/Daerah)	13,13
PUPN (termasuk BLBI)	1,31
Aset Eks Kelolaan PT PPA	1,15
Total Lelang Strategis 2022	16.207,47
Lelang lainnya	4.907,00
Total Lelang 2022	21.114,47

(Gambar diperoleh dari pemaparan Webinar dalam acara Profesi Keuangan expo 2022, dengan judul “*Semua bisa Cuan dengan Lelang Digital*, pada tanggal 10 Oktober 2022).²⁵⁴

²⁵⁴ *Ibid.*

Dari melihat data tersebut diatas maka peranan Pejabat Lelang kelas II sangatlah penting dan berpengaruh dalam kinerja lelang, karena ikut berkontribusi dalam menyumbang pendapatan negara dalam pelaksanaan lelang di Indonesia

Lelang sebagai salah satu roda penggerak perekonomian juga bisa membantu pemasukan dalam Anggaran Pendapatan Negara. Bisa dilihat dibawah ini Kinerja Lelang dan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam 5 tahun terakhir.



(Gambar diperoleh dari pemaparan Webinar dalam acara Profesi Keuangan expo 2022, dengan judul “Semua bisa Cuan dengan Lelang Digital, pada tanggal 10 Oktober 2022).²⁵⁵

²⁵⁵ *Ibid.*

Melihat data tersebut diatas bahwa lembaga lelang tidak terpengaruh adanya pandemi covid-19. Peneliti tahu dan mengalami bahwa, dibelahan dunia sejak mulai tahun 2019 bahkan sampai sekarang covid-19 masih melanda, dimana membatasi pergerakan manusia untuk dapat bertatap muka, maupun berkumpul, tetapi melihat data diatas pada tahun 2020 kinerja lelang masih menunjukkan angka positif yaitu sebesar Rp26,20 triliun dengan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebesar Rp534,39 miliar. Bahkan pada tahun 2021 lembaga lelang menunjukkan kenaikan dengan kinerja lelang sebesar Rp35,16 triliun rupiah, dengan Pendapatan Negara Bukan Pajak sebesar Rp726,24 miliar rupiah. Tentunya dengan hasil data tersebut diatas lembaga lelang tidak bisa dipandang sebelah mata karena lembaga lelang salah satu lembaga yang membantu keuangan negara dalam Anggaran Pendapatan Belanja Negara, melalui Bea Lelang yang disetorkan oleh pihak penjual maupun pembeli yang masuk dalam kategori Pendapatan Negara Bukan Pajak.

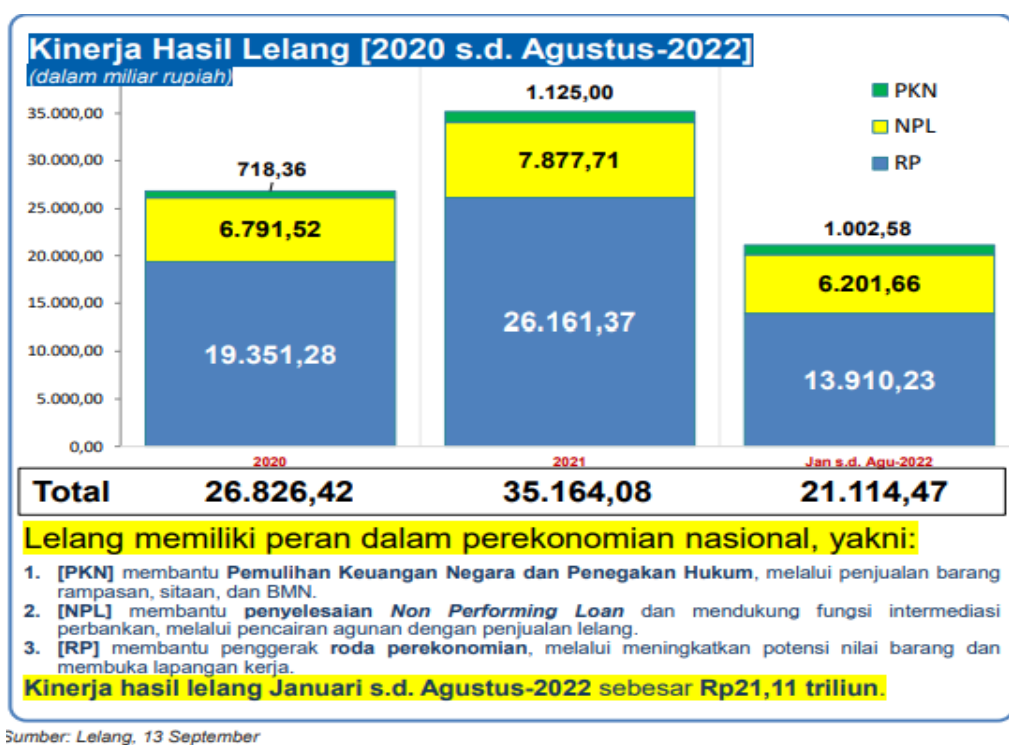
Ada 3 peran lelang dalam perekonomian nasional Indonesia :²⁵⁶

- a. Pemulihan Keuangan Negara meliputi pelayanan penjualan benda sitaan/barang rampasan atas permohonan pihak Kepolisian, Kejaksaan, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), atau Lembaga Peradilan.
- b. Penyelesain Non Performing Loan yaitu sebagai salah satu cara penyelesaian pinjaman/kredit bermasalah, dimana pihak debitur/peminjam tidak melakukan pembayaran angsuran dalam jangka waktu tertentu kepada pihak kreditur atau

²⁵⁶ *Ibid.*

pemberi pinjaman. Sehingga lelang sebagai *ultimum remidium*/obat terakhir dalam penyelesaian NPL Peerbankan atau Lembaga Jasa Keuangan, baik konvensional maupun syariah.

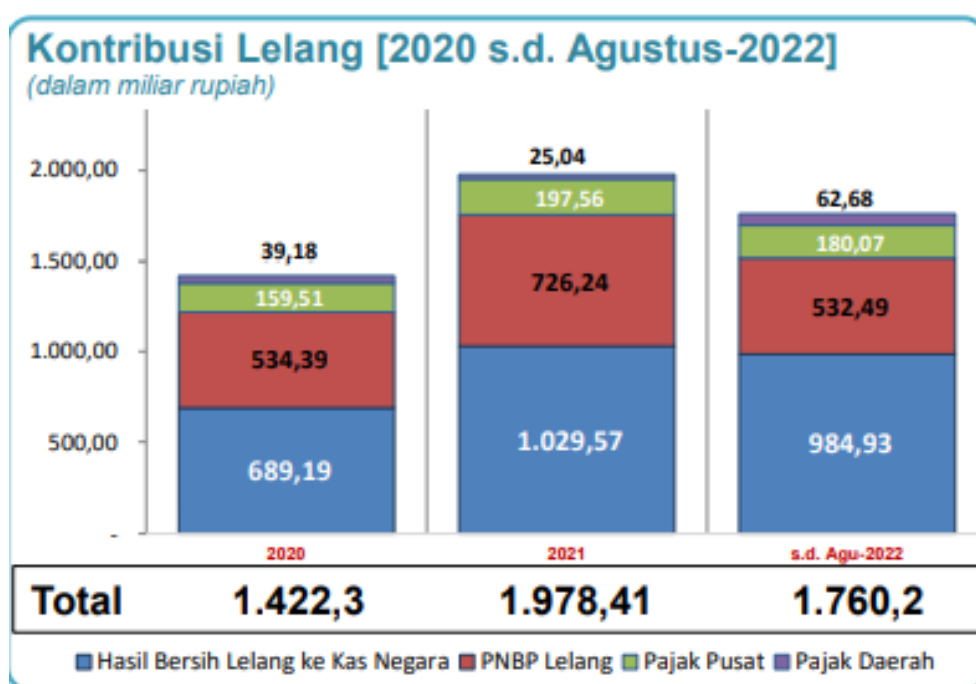
- c. Menggerakkan roda perekonomian, dimana lelang sebagai instrument jual beli barang yang menguntungkan penjual dan pembeli secara mudah obyektif, dan aman. Selain itu lelang juga mendukung pemberdayaan Pengusaha Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). Lelang juga melibatkan peran swasta dalam industry lelang melalui perijinan balai lelang dan pengangkatan Pejabat Lelang dari kalangan swasta.



(Gambar diperoleh dari pemaparan Webinar dalam acara Profesi Keuangan expo 2022, dengan judul “Semua bisa Cuan dengan Lelang Digital, pada tanggal 10 Oktober 2022).²⁵⁷

²⁵⁷ Ibid.

Mencermati gambar data diatas bahwa yang paling besar peranan lelang adalah sebagai penggerak roda perekonomian, dimana pelibatan swasta sangat penting dan berpengaruh dalam kinerja lelang. Untuk itu keterlibatan Pejabat Lelang Kelas II sangatlah penting.



(Gambar diperoleh dari pemaparan Webinar dalam acara Profesi Keuangan expo 2022, dengan judul “*Semua bisa Cuan dengan Lelang Digital*, pada tanggal 10 Oktober 2022).²⁵⁸

Dengan kondisi krisis global saat ini kontribusi lelang ke kas Negara (pusat dan daerah) kuartal pertama masih memberikan pendapatan ke negara dari bulan Januari sampai dengan bulan Agustus 2022 sebesar Rp1,76 triliun.

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (Undang-undang No. 2 Tahun 2014) tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk

²⁵⁸ *Ibid.*

membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Definisi yang diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris yakni sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta. Terminologi berwenang (*bevoegd*) diperlukan karena berhubungan dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta autentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta itu dibuat. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan batasan unsur yang dimaksud dengan akta autentik yaitu :²⁵⁹

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
3. Pegawai umum (pejabat umum) oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Pelaksanaan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut pembuat Undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan

²⁵⁹ Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Refika Aditama: Bandung, 2013, hlm 6

oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris.²⁶⁰

Lahirnya Undang-undang Jabatan Notaris juga melahirkan perkembangan hukum baru dalam dunia kenotariatan, salah satunya adalah perluasan kewenangan Notaris. Perluasan kewenangan tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris :

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

²⁶⁰ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga: Jakarta, 1983, hlm 33.

- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Dengan lahir nya Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya diubah dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2014 telah memberikan perluasan kewenangan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum. Lahirnya UUN juga melahirkan perkembangan hukum baru dalam dunia kenotariatan, salah satunya adalah perluasan kewenangan notaris. Perluasan kewenangan tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 15 Ayat (2) butir f dan g, yang menyebutkan bahwa membuat akta pertanahan dan akta risalah lelang adalah merupakan salah satu wewenang Notaris. Padahal sebagaimana diketahui membuat akta pertanahan adalah wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan membuat akta risalah lelang adalah wewenang daripada Pejabat Lelang. Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT dan diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Begitupula dalam merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II diangkat oleh Menteri Keuangan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II. Dalam menjalankan jabatannya tersebut, notaris dilarang

merangkap jabatan sebagai PPAT dan Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 huruf g UUJN.

Kenyataan dilapangan Pasal 15 Ayat (2) butir g, tidak serta merta dapat dilaksanakan dan diterapkan. Hanya Notaris yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang punya kewenangan untuk membuat akta risalah lelang. Jadi Notaris terhadap lembaga lelang tidak ada kewenangannya untuk membuat akta risalah lelang. Serta segala sesuatunya Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris tunduk dan patuh terhadap Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II dan Peraturan Menteri Keuangan yang berkaitan dengan Lelang serta peraturan perundang-undangan yang lain.

Ada beberapa kelemahan yang timbul kaitannya dengan Pejabat Lelang Kelas II yang dapat menghambat perkembangan lelang di Indonesia, antara lain :

1. Kaitannya dengan sebutan nama “Kelas II” pada Pejabat Lelang Kelas II yang sudah tidak relevan lagi.

Sudah dijelaskan di Bab III tentang macam-macam Pejabat lelang. Di Indonesia, ada beberapa Pejabat Lelang yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Perbedaan Pejabat Lelang tersebut sudah terjadi sejak jaman Belanda dengan terbitnya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang), dengan sebutan Juru Lelang Kelas I dan Juru lelang Kelas II, dimana dahulu Juru lelang Kelas I berasal dari Pejabat Pemerintah/Kepala Kas Negara yang diangkat sebagai Juru Lelang sebagai tugas tambahan, sedangkan

Juru Lelang Kelas II berasal dari Pejabat Negara diluar dari Juru Lelang Kelas I atau berasal dari orang-orang yang diangkat khusus sebagai Juru Lelang Kelas II. Hal inilah sebagai dasar tindak lanjut pembedaan Profesi Pejabat Lelang sampai sekarang.

Perkembangan sekarang, Pejabat Lelang Kelas I membentuk suatu wadah Perkumpulan dengan nama Perkumpulan Pejabat Lelang Negara. Dengan demikian secara tidak langsung penyebutan nama Pejabat Lelang Kelas I, bisa dinamai sebagai Pejabat Lelang Negara. Untuk itu Penyebutan Pejabat lelang Kelas II juga sudah tidak relevan lagi, apalagi Pejabat Lelang Kelas I menamai dirinya sebagai Pejabat Lelang Negara, maka penyebutan nama Pejabat Lelang Kelas II untuk dapat ditinjau ulang sesuai dengan status dan kewenangannya dalam rangka mendukung perkembangan lelang untuk kemajuan pembangunan di Indonesia. Dalam hal ini peneliti mengusulkan dengan sebutan Auctioner/Pejabat Lelang, disamping sebutan nama tersebut sudah mengglobal, disisi bisnis bisa bersaing dalam kualitas pelayanan kepada masyarakat dengan Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Negara yang merupakan perwakilan dari Pemerintah.

2. Jumlah Pejabat Lelang Kelas II yang Terbatas.

Telah diuraikan diatas bahwa di Indonesia jumlah Pejabat lelang Kelas II berjumlah 127 orang ditambah 95 orang penerimaan Pejabat lelang Kelas II tahun 2021, sehingga total jumlah Pejabat lelang Kelas II sebanyak 222 orang di seluruh Indonesia. Hal ini tidak sebanding dengan jumlah penduduk Indonesia berdasarkan Badan Pusat Statistik per Juni 2022 sejumlah 275,77 Juta jiwa dan tidak sebanding

dengan luas wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Tentunya dengan minimnya jumlah Pejabat Lelang Kelas II maka pelayanan terhadap masyarakat yang berefek pada Pendapatan Negara kaitan dengan jual beli secara lelang akan berkurang, sehingga disamping dunia lelang tidak berkembang, juga akan menghambat Pembangunan di Indonesia dalam sektor Pajak.

3. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dengan Seleksi yang Terlalu Ketat serta Proses yang Panjang dan Mahal.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, kaitannya dengan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II telah peneliti uraikan dan jelaskan diatas ada beberapa tahapan antara lain : proses Seleksi (administrasi, tertulis dan wawancara), Pendidikan dan Latihan Calon Pejabat Lelang Kelas II, Praktik kerja (magang), Pengangkatan; dan Pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan. Salah satu syarat untuk diangkat sebagai Pejabat lelang kelas II adalah lulus pendidikan dan pelatihan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan dibuktikan sertifikat kelulusan.

Untuk Proses Seleksi yang terdiri dari 3 rangkaian kegiatan dengan sistem gugur, yaitu seleksi administrasi, seleksi tertulis dan seleksi wawancara, maka apabila kita menfasirkan ketentuan tersebut maka proses seleksi tertulis dan wawancara yang dilakukan diawal tahap pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II tidak sinkron dan menghambat pertumbuhan Pejabat Lelang Kelas II dalam menunjang Pembangunan, karena Persyaratannya adalah lulus pendidikan dan

pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan. Setelah lulus seleksi administrasi maka dilakukan lah Pendidikan dan pelatihan mengenai Pejabat lelang Kelas II, baru diadakan ujian tertulis ataupun wawancara terhadap materi-materi yang telah diberikan pada saat pendidikan dan pelatihan tersebut.

Seleksi tertulis kurang tepat apabila dilakukan diawal proses pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II, karena soal-soalnya yang diujikan menyangkut pengetahuan umum, sedikit sekali yang berkaitan dengan lelang, sehingga seolah-olah seleksi tertulis ini dilakukan seperti orang yang mau masuk sebagai Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Kementerian Keuangan. Padahal status Pejabat Lelang adalah pihak Swasta.

Seleksi wawancara juga kurang tepat apabila dilakukan diawal proses pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II, karena pertanyaanya berkaitan dengan dunia lelang dan potensi dari para calon Pejabat lelang Kelas II terhadap kontribusinya terhadap Negara dalam hal Lelang. Tentunya ini bagi orang swasta yang tidak pernah berkecimpung di dunia lelang maka akan sangat sulit menjawab pertanyaan-pertanyaan pada saat wawancara, karena belum dibekali atau dididik ataupun dilatih mengenai hal-hal terkait dengan lelang dan Pejabat lelang Kelas II.

Apabila lulus dalam proses seleksi tersebut, maka calon Pejabat Lelang Kelas II diwajibkan mengikuti Diklat dengan membayar biaya Pendidikan dan Latihan Pejabat lelang Kelas II sebesar Rp9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) serta biaya pengangkatan sebagai Pejabat lelang Kelas II sebesar Rp1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang masuk kedalam

Pendapatan Negara Bukan Pajak diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor: 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Itulah beberapa kelemahan yang timbul kaitannya dengan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II yang dapat menghambat perkembangan lelang di Indonesia.

4. Masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang Terbatas dengan Persyaratan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang begitu Ketat dan Berbiaya.

Masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II adalah Berlaku **5 (lima) tahun** terhitung sejak tanggal Keputusan Pengangkatan dan dapat diperpanjang kembali, sepanjang memenuhi persyaratan. Salah satunya syarat perpanjangan adalah telah melaksanakan lelang paling sedikit **20 (dua puluh) kali** dalam masa jabatan **5 (lima) tahun** dengan jumlah lelang laku paling sedikit **5 (lima) kali**. Masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II dibatasi sampai dengan usia Pejabat Lelang Kelas II mencapai **65 (enam puluh lima) tahun**, dengan biaya untuk perpanjangan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II sebesar Rp700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Mencermati aturan tersebut, maka Surat Keputusan Pengangkatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II selayaknya kayak sebuah Surat Izin menyelenggarakan lelang dan membuat Akta Risalah Lelang, dan ijin tersebut harus diperbarui setiap 5 tahun sekali. Bukan seperti pendelegasian kekuasaan negara kepada warganya

dalam melayani rakyatnya dalam bidang lelang. Padahal menjadi seorang Pejabat Lelang Kelas II adalah sebagai panggilan hidup dengan semangat untuk mengabdikan kepada bangsa dan negara dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk mendukung perkembangan lelang di Indonesia.

Waktu 5 tahun adalah sangat singkat apabila ditinjau dari segi bisnis ekonomi. Ibarat manusia yang baru lahir kemudian sejak lahir sampai dengan umur 5 tahun dituntut untuk bekerja dan memberikan penghasilan kepada keluarganya. Hal ini serupa dengan Pejabat Lelang Kelas II yang sejak diangkat, dituntut atau ditarget untuk menyelenggarakan lelang sebanyak minimal 20 (dua puluh) kali dalam 5 (lima) tahun dengan lelang laku sebanyak 5 (lima) kali. Apabila tidak memenuhi ketentuan tersebut maka Pejabat Lelang Kelas II tidak dapat mengajukan Perpanjangan masa jabatannya. Tentunya inilah salah satu sebab Pejabat Lelang semakin sedikit dan berkurang jumlahnya, karena tidak bisa melakukan Perpanjangan masa jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

5. Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada Lelang Noneksekusi Sukarela.

Telah dijelaskan oleh peneliti diatas, kaitan dengan klasifikasi lelang bahwa di Indonesia ada Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi, dimana Lelang Noneksekusi terdiri dari Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II hanya terbatas pada Lelang Noneksekusi Sukarela, yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik

swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela, antara lain ²⁶¹

- a. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) berbentuk persero;
- b. Lelang barang milik perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangundangan;
- c. Lelang barang milik Badan Layanan Umum/Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk Barang Milik Negara;
- d. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing;
- e. Lelang Barang Milik perorangan atau badan hukum/usaha Swasta;
- f. Lelang hak tagih (piutang);
- g. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama; dan
- h. Lelang Nonseksekusi Sukarela lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Dengan keterbatasan kewenangan tersebut maka sangat sulit berkembang dalam melayani masyarakat dibidang Lelang. Apalagi bersaing dengan Pejabat Lelang kelas I yang mempunyai Kewenangan untuk menyelenggarakan semua jenis Lelang baik itu Lelang Eksekusi maupun Lelang Nonseksekusi.

6. Produk Akta Risalah Kurang Autentik dan Kurang Sempurna sebagai Alat Bukti.

Didalam *Vendu Reglement* pasal 35 diatur bahwa :

²⁶¹ Pasal 1 butir 8 jo Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

“Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri.”

Ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur lebih lengkap yaitu mulai menjelaskan bagian dari Risalah Lelang (Kepala, Badan dan Kaki Risalah Lelang) dan Risalah Lelang menyesuaikan dengan situasi dan kondisi saat ini, contohnya Risalah Lelang yang dibuat dalam hal Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Aplikasi Lelang Berbasis Internet yang selanjutnya disebut Lelang Melalui Aplikasi Lelang. Hal ini tentunya tidak diatur didalam *Vendu Reglement* (Undang-Undang Lelang).

Apabila dikaitkan dengan Pasal 1868 BW KUHPerdara, berkaitan dengan pengertian Akta autentik antara lain bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang, dibuatnya diwilayah kewenangan pejabat umum tersebut dan dikaitkan dengan Rancangan Undang-undang Hukum Acara Perdata juga ditegaskan kembali siapa itu Pejabat Umum dan apa itu akta autentik. Didalam Rancangan Undang-undang tersebut diuraikan bahwa Pejabat Umum adalah adalah pejabat yang diberi kewenangan khusus berdasarkan peraturan perundang-undangan.²⁶² Sedangkan Pengertian Akta Autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.²⁶³ Dapat disimpulkan dari

²⁶² Pasal 1 butir 15 Rancangan Undang-undang Hukum Acara Peradara

²⁶³ Pasal 98 ayat 2 Rancangan Undang-undang Hukum Acara Peradara

2 (dua) ketentuan tersebut, bahwa disebut sebagai Akta Autentik bentuknya ditentukan oleh Undang-undang.

Selama ini apa yang dibuat oleh Pejabat Lelang yaitu Risalah Lelang kurang autentik dan kurang sempurna apabila kita telaah menggunakan Pasal 1868 KUHPerdata dan Pasal 98 ayat 2 Rancangan Undang-undang Hukum Acara Perdata, karena bentuk Risalah Lelang diatur secara lengkap dan Jelas didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mulai dari pasal 87 sampai dengan pasal 96, dan Peraturan Menteri Keuangan tersebut bukan Undang-undang, Tetapi apabila bentuk Risalah Lelang didasarkan pada apa yang diatur didalam *Vendu Reglement* (Undang-Undang Lelang) maka sudah tidak sesuai dengan perkembangan situasi dan kondisi saat ini. Hal ini apabila dijadikan suatu alat bukti, karena kekurang autentikan dan kekurang sempurnaan suatu Risalah Lelang tersebut, maka pihak yang memegang Risalah Lelang tersebut haruslah membuktikan kebenarannya apa yang tertuang didalam risalah lelang tersebut, dan ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan banyak masyarakat dirugikan yang dapat menimbulkan ketidaktertiban didalam masyarakat.

7. Masih adanya Profesi Pejabat Lelang yang diemban oleh Pihak Pemerintah, sehingga Kemandirian dan kenetralitasannya sebagai seorang Pejabat bisa dipertanyakan.

Dengan adanya 2 (dua) jenis Pejabat Lelang di Indonesia, yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II, dimana Pejabat Lelang Kelas I yang merupakan Pejabat Lelang Negara dengan fasilitas yang diberikan oleh Negara dan

masa jabatan tidak terbatas 5 (lima) tahun serta kewenangan yang penuh (Lelang eksekusi dan lelang noneksekusi), mengakibatkan Pejabat Lelang Kelas II yang merupakan pihak swasta dengan masa jabatan hanya 5 (lima) tahun dan kewenangan yang terbatas (lelang non eksekusi sukarela), maka dengan jumlah Pejabat Lelang Kelas II yang terbatas sulit rasanya untuk dapat berkembang dengan baik dalam menunjang perkembangan lelang di Indonesia. Di Indonesia, pejabat lelang juga merupakan pejabat umum yang bertindak selaku pihak yang mandiri dan netral diantara penjual dan pembeli. Muhammad Adam mengemukakan bahwa pejabat lelang adalah “perantara yang ditunjuk oleh undang-undang.”²⁶⁴ Pejabat Lelang Kelas I adalah unsur dari pihak Pemerintah atau Negara, sehingga apabila melakukan lelang terhadap Barang-barang Milik Negara tentunya harus tetap dijaga kemandirian dan kenetralitasannya.

Apabila dibandingkan dengan Jabatan Notaris yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dalam hal ini, Pegawai Negeri Sipil yang bekerja di lingkungan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tidak ada yang menduduki jabatan sebagai Notaris, karena memang sudah didelegasikan kewenangan tersebut kepada pihak Notaris agar Notaris sebagai Pejabat Umum dapat bekerja secara jujur seksama, mandiri, tidak berpihak sesuai dengan sumpah jabatannya.

²⁶⁴ M. Adam, *Penjualan Umum atau Lelang di Indonesia*, Bandung, Universitas Padjajaran, 1982 hlm. 22.

8. *Vendu Reglement* sebagai Undang-Undang Lelang saat ini sebagai Dasar Hukum Lelang tidak Sesuai dengan Perkembangan Jaman.

Peraturan yang mengatur lelang merupakan produk kolonial yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945. “Negeri Belanda sendiri tidak mengenal *Vendu Reglement*, karena *Vendu Reglement* dikhususkan untuk negara jajahan” ujar Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan dalam rapat harmonisasi Rancangan Undang-Undang Lelang (RUU Lelang) yang dilaksanakan tanggal 24-26 Nopember 2011 di Hotel Pullman Jakarta.²⁶⁵ Dengan membedakan Pejabat Lelang menjadi 2 (dua) kelas dengan status dan kewenangan yang berbeda hal ini bertentangan dengan bunyi sila ke-2 ialah Kemanusiaan yang adil dan beradab, yang menurut Badan Pembinaan Ideologi Pancasila (BPIP), sila tersebut merupakan perwujudan nilai kemanusiaan yang dimiliki oleh bangsa Indonesia. Manusia merupakan makhluk yang berbudaya, bermoral, dan beragama, dimana salah satu butir yang terkandung dalam pengamalan sila ke-2 yang berhasil dirumuskan oleh BPIP adalah Mengakui persamaan derajat, persamaan hak, dan kewajiban asasi setiap manusia, tanpa membeda-bedakan suku, keturunan, agama, kepercayaan, jenis kelamin, kedudukan sosial, warna kulit dan sebagainya.²⁶⁶ Serta tidak sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi:

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.”

²⁶⁵ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/1056/RUU-Lelang-Harmonisasi-di-Kementerian-Hukum-dan-HAM.html>, diakses pada tanggal 07 Januari 2022, pukul 14.03 WIB

²⁶⁶ <https://mediaindonesia.com/humaniora/539619/nilai-nilai-yang-terkandung-dalam-pancasila-dari-sila-1-sampai-5>, diakses pada tanggal 07 Januari 2022, pukul 14.49 WIB

9. Pengawas Pejabat Lelang Kelas II (Superintenden) hanya dari Unsur Kementerian Keuangan (Pemerintah) Yang Dapat Menimbulkan Kesewenang-wenangan.

Pengawas Pejabat Lelang Kelas II (Superintenden) dilakukan oleh Direktur Jenderal Negara Kementerian Keuangan dan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan karena jabatannya (*ex officio*) yang bertugas melakukan Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Lelang Kelas II.²⁶⁷

Direktur Jenderal selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) melakukan pembinaan dan pengawasan kepada seluruh Pejabat Lelang Kelas II, meliputi:²⁶⁸

- a. Melakukan pembinaan teknis dan administrasi Lelang;
- b. Melakukan pemantauan pelaksanaan Lelang;
- c. Melakukan Pemeriksaan Tidak Langsung; dan
- d. Menindaklanjuti usulan sanksi dari Kepala Kantor Wilayah

Sedangkan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*) melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di wilayahnya, meliputi:²⁶⁹

- a. Melakukan bimbingan teknis dan administrasi Lelang;
- b. Melakukan pemantauan pelaksanaan Lelang;
- c. Melakukan Pemeriksaan Langsung atau Pemeriksaan Tidak Langsung; dan

²⁶⁷ Pasal 50 PMK NOMOR 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁶⁸ Pasal 51 ayat 1 & 3 PMK NOMOR 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

²⁶⁹ Pasal 53 ayat 1 & 2 PMK NOMOR 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

- d. Melakukan pemantauan pelaksanaan sanksi yang dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas II.

Pejabat Lelang Kelas II bukan bagian dari struktur organisasi dari Kementerian Keuangan, hal ini tertuang jelas di dalam Pasal 38 butir n yang melarang Pejabat Lelang Kelas II untuk menggunakan logo Kementerian Keuangan baik untuk surat menyurat, kartu nama, dan papan nama. Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh satu unsur saja dari pihak Kementerian Keuangan (Pemerintah) dalam hal ini dilakukan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara dan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara maka bisa menimbulkan kesewenang-wenangan dan ketidakadilan apabila terjadi perbedaan pendapat berkaitan dengan pelanggaran pelaksanaan tugas dan jabatan Pejabat lelang Kelas II.

Untuk agar tidak terjadi kesewenang-wenangan maka perlu ditambah unsur akademisi dan unsur dari profesi pejabat lelang kelas II sebagai perwakilan dari Pejabat Lelang itu sendiri, sehingga putusan dalam pemberian sanksi yang diambil akan memberikan rasa keadilan dan kemanfaatan kepada Pejabat Lelang Kelas II tersebut, karena kepentingannya terwakili oleh unsur Profesi Pejabat Lelang Kelas II.

10. Keterbatasan Wilayah Jabatan Pejabat lelang Kelas II

Selain kewenangan yang terbatas kaitannya dengan penyelenggaraan jenis lelangnya, Pejabat Lelang Kelas II juga terbatas terkait wilayah jabatannya untuk menyelenggarakan lelang yang meliputi hanya beberapa kota/kabupaten saja sesuai

dengan Surat Keputusan Pengangkatannya, sebagai contoh, untuk Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di Kabupaten Bekasi, maka Pejabat Lelang Kelas II tersebut hanya berwenang untuk menyelenggarakan lelang di Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang.

B. Rekonstruksi Kewenangan Dan Keberadaan Pejabat Lelang Kelas II Yang Berasal Dari Notaris Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Dalam Mendukung Perkembangan Lelang Di Indonesia.

I. Penerapan Teori Kepastian Hukum (*Grand Theory*)

Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang timbul kaitannya dengan Pejabat Lelang Kelas II yang dapat menghambat perkembangan lelang di Indonesia yang peneliti jelaskan diatas, maka dalam hal ini perlu adanya rekonstruksi kewenangan dan keberadaan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris di Indonesia dalam mendukung perkembangan lelang di Indonesia, penulis menggunakan Teori Kepastian Hukum sebagai (*Grand Theory*) pendapat dari Gustav Radbruch bahwa hukum memiliki keharusan untuk memuat tiga nilai dasar dimana dalam bukunya menuliskan bahwasannya dalam hukum terdapat tiga nilai dasar yaitu :

- a. Kepastian hukum (*rechtssicherheit*), dimana dalam kepastian hukum membahas dari sudut yuridis,
- b. Keadilan hukum (*gerechtigkeid*), dimana dalam keadilan hukum membahas sudut filosofis sebagaimana keadilan adalah persamaan hak bagi semua orang yang memiliki urusan di ranah pengadilan, dan
- c. Kemanfaatan hukum (*zweckmassigkeit*) dimana dalam kemanfaatan

hukum membahas mengenai utility atau nilai guna.²⁷⁰

Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian kepastian yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara.²⁷¹ Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.²⁷² Selain itu juga dapat dilihat dengan peraturan perundangan yang diciptakan secara pasti dengan begitu akan mengakomodir dengan jelas dan masuk akal.²⁷³ Kepastian sendiri dapat dilihat dengan peraturan perundang-undangan karena kepastian merupakan suatu bentuk penelitian normatif. Dalam asas kepastian hukum ketika peraturan perundang-undangan tersebut diciptakan serta diundangkan dengan memerhatikan dan mempertimbangkan asas kepastian hukum maka akan terwujud suatu aturan yang jelas, masuk akal atau logis dan nantinya tidak akan terjadi keraguan yang menimbulkan multitafsir yang akan berbenturan dengan berbagai norma atau peraturan yang ada serta sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang berisi mengenai pembentukan

²⁷⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Op.Cit*, halaman 19

²⁷¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hlm. 735

²⁷² Fauzie Kamal Ismail, Tesis berjudul *Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011, hlm. 2

²⁷³ C.S.T Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, halaman 385

peraturan perundang-undangan pasal 6 huruf i yang pada intinya menyatakan bahwa isi daripada muatan dalam peraturan perundangan harus mencerminkan asas kepastian hukum, maka dengan adanya asas kepastian hukum peraturan-peraturan itu dapat menjadi suatu batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu hal tindakan dari satu orang terhadap orang yang lainnya.²⁷⁴ Adanya batasan di dalam suatu peraturan hukum artinya tidak boleh mengandung substansi yang cenderung mengarah dan memiliki banyak makna atau biasa penulis menyebut multitafsir jika dikorelasikan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang lainnya atau suatu norma lainnya yang berlaku. Adapun pendapat para ahli yang digunakan penulis untuk dijadikan dasar berfikir dan referensi yaitu teori yang dikemukakan Gustav Radbruch yaitu beliau mengatakan bahwasannya pada intinya dalam asas kepastian hukum yakni suatu yang sangat mendasar dimana hukum harus positif, dilaksanakan dan dipatuhi.²⁷⁵ Gustav Radbruch juga mengatakan bahwasannya asas kepastian hukum itu memiliki empat faktor yakni :

- a. Faktor berupa perundangan yang bersifat positif (*gesetzliches Recht*).
- b. Didasarkan pada fakta (*tatsachen*).
- c. Fakta dalam suatu kejadian perlu dijelaskan dan diuraikan secara benar supaya tidak menimbulkan kesalahan pada saat dipahami dan dijalankan.
- d. Merupakan hukum positif jadi tidak mudah dirubah.²⁷⁶

Faktor-faktor diatas tentu tidak bisa terlepas dengan asas kepastian hukum jika ditinjau dan dipahami secara seksama, dalam empat faktor tersebut memiliki

²⁷⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, halaman 158

²⁷⁵ O.Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011, halaman 33-34

²⁷⁶ *Ibid.* halaman 292-293.

korelasi yang saling berkaitan, pada poin yang pertama perundangundangan memiliki sifat yang positif dimana dimaksudkan setelah melihat suatu peraturan perundang-undangan juga harus bisa didasarkan pada fakta suatu kejadian dan tidak hanya berhenti pada poin tersebut namun korelasi masih berlaku pada poin selanjutnya dimana setelah fakta ditemukan tentu harus dijelaskan dan diuraikan secara komprehensif sehingga hukum positif tersebut tidak dapat diubah-ubah.

Kepastian hukum secara umum telah diatur dalam UUD 1945 pada pasal 28D ayat (1) yang mengatakan :

“Tiap warga Negara Republik Indonesia memiliki hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Perwujudan suatu peraturan perundang-undangan tidak hanya sebatas dalam bentuk pernyataan namun tetap harus terdapat rumusan-rumusan norma yang digunakan dalam perwujudan suatu peraturan khususnya disini yaitu pasal 28D ayat 1 yang nantinya hasil dari rumusan norma tersebut dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat secara jelas tanpa mengurangi hak dan kewajibannya sebagai warga negara.

Dengan memperhatikan faktor-faktor yang dikemukakan Gustav Radburch dalam asas kepastian hukum yang masih memberlakukannya *vendu reglement* yang menjadikan hukum positif di Indonesia yang sudah tidak sesuai lagi dengan fakta hukum saat ini, yang berkaitan dengan lelang menjadi dasar hukum peraturan menteri keuangan yang berkaitan dengan lelang yang sering kali dilakukan perubahan-perubahan, sehingga akan menimbulkan ketidakpastian hukum.

Vendu reglement tersebut juga bertentangan dengan nilai-nilai Pancasila dan Undang-undang Dasar 45 yang memberikan perlakuan tidak sama terhadap setiap warga negara, dengan pembedaan Jenis Pejabat Lelang yaitu Pejabat lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini sesuai dengan pendapat Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa hukum tersebut harus mengandung hak-hak individu atau kelompok secara merata yang akan diberlakukan dalam suatu waktu dan tempat tertentu sehingga tujuan dari kepastian hukum nantinya dapat tercapai dan dapat diterima serta menjamin kepastian hukum di tengah-tengah kehidupan masyarakat. Sehingga dengan pembedaan kelas pejabat lelang akan menimbulkan ketidakpastian hukum.

Munculnya lembaga Notaris dilandasi kebutuhan akan suatu alat bukti yang mengikat selain alat bukti saksi. Adanya alat bukti lain yang mengikat, mengingat alat bukti saksi kurang memadai lagi sebab sesuai dengan perkembangan masyarakat, perjanjian-perjanjian yang dilaksanakan anggota masyarakat semakin rumit dan kompleks. Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari kata “notarius” (bahasa latin), yaitu nama yang diberikan pada orang-orang Romawi di mana tugasnya menjalankan pekerjaan menulis atau orang-orang yang membuat catatan pada masa itu, yang kemudian menjadi istilah atau titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris sendiri adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia. Hampir selama seabad lebih, eksistensi Notaris dalam memangku jabatannya didasarkan pada ketentuan *Reglement Of Het Notaris Ambt In Nederlandsch* No. 1860 : 3 yang mulai berlaku 1 Juli 1860. Pengertian Notaris dalam sistem Civil Law yang diatur dalam Pasal 1 Ord, stbl. 1860 nomor 3 tentang

Jabatan Notaris di Indonesia mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860 yang kemudian disebutkan pengertian Notaris adalah: Pejabat umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta autentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan (turunan-turunan) dan kutipan-kutipannya, semuanya itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu atau dikhususkan itu atau dikhususkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.

Profesi Notaris adalah profesi yang semi publik. Dikatakan sebagai profesi semi publik oleh karena jabatan publik namun lingkup kerja mereka berada dalam konstruksi hukum privat.²⁷⁷ Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, legislatif, maupun eksekutif. Dengan demikian, seorang Notaris harus memiliki posisi yang netral dan keterangan yang dibuatnya dapat diandalkan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh. Bukti tertulis yang bersifat autentik ternyata pada pelaksanaannya tidak hanya dibuat oleh Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-undang Nomor : 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), tetapi juga oleh pejabat

²⁷⁷ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum*, Bandung: PT. Refika Aditama 2006, hal.127

lain sebagai amanat dari peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan tumpang tindih dan konflik kepentingan yang berujung pada ketidakpastian hukum.

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa “secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.²⁷⁸ Dalam hal ini Peneliti sangat sepakat dengan Pendapat Prof. Maria S.W. Sumardjono, bahwa rekonstruksi kewenangan dan keberadaan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris di Indonesia dalam mendukung perkembangan lelang di Indonesia harusnya didukung oleh stakeholders yang ada, karena sudah ada peraturan perangkat undang-undang yang mengaturnya, yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris. Demi untuk kepentingan Notaris dan untuk melayani kepentingan masyarakat Indonesia, maka pemerintah berupaya untuk memberikan payung hukum pada profesi Notaris dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Undang-undang Nomor : 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Berdasarkan sejarah, Notaris adalah seorang pejabat Negara/pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta autentik dalam hal

²⁷⁸ Maria S.W. Sumardjono, “*Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*”, “Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm.1

keperdataan. Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.²⁷⁹

Jasa Notaris dalam proses pembangunan dirasakan semakin lama semakin meningkat, hal ini dipengaruhi oleh kebutuhan hukum di dalam masyarakat. Sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya, maka Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Jabatan Notaris ini tidak dapat ditempatkan di lembaga legislatif, eksekutif ataupun yudikatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka Notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, Notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan Notaris atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, Notaris juga tidak boleh memihak. Dapat dikatakan bahwa Notaris haruslah memiliki kedudukan yang netral sehingga keterangan yang dibuatnya dapat diandalkan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh.

Seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus memiliki keterampilan profesi di bidang hukum juga harus dilandasi dengan tanggung jawab dan moral yang tinggi serta pelaksanaan terhadap tugas jabatannya maupun nilai-nilai dan etika, sehingga dapat menjalankan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan hukum dan kepentingan masyarakat. Notaris dalam melaksanakan

²⁷⁹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I*, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000, hal. 159

tugasnya secara profesional harus menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggung jawab dan memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan umum (publik). Dalam melaksanakan tugas dan jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh pada Kode Etik Jabatan Notaris sebab tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang.²⁸⁰

Selain hal tersebut, Akta Notaris merupakan akta autentik karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Sedangkan Akta Risalah Lelang yang selama ini dibuat oleh Pejabat Lelang didasarkan pada peraturan menteri keuangan yang bukan merupakan undang-undang, tetapi apabila mengacu pada *vendu reglement* maka sudah tidak sesuai dengan kondisi atau fakta hukum saat ini, sehingga keberadaanya kurang otentik atau kurang sempurna apabila dijadikan sebagai alat bukti untuk menuju kepastian hukum.

II. Penerapan Teori Lelang (*Middle Range Theory*)

Selanjutnya untuk merekonstruksi kewenangan dan keberadaan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris di Indonesia dalam mendukung perkembangan lelang di Indonesia, penulis menggunakan Teori Lelang sebagai

²⁸⁰ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal.34

(*Midle Range Theory*). Kata “Lelang” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :

“Penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.”

Sedangkan pengertian Lelang yang diatur dalam Hukum Positif Indonesia adalah masih tinggalan Belanda dan sampai sekarang masih berlaku yaitu diatur didalam *Vendu Reglement* yang telah disebutkan diatas terdapat dalam Pasal 1 yang mengartikan Lelang sebagai penjualan umum" (*openbare verkoping*) adalah

“Pelelangan atau penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya 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.”

dan Pasal 1a *Vendu Reglement* nya menyebutkan bahwa:

“penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.”

Sedangkan Pengertian Lelang yang tercantum dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah :

“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.”

dan Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

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

Setelah mencermati aturan-aturan tersebut, maka unsur-unsur dalam lelang antara lain :

1. Penjualan dimuka umum;
2. Obyek lelang berupa barang yaitu tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang;
3. Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman/publikasi kepada khalayak umum;
4. Dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang;
5. Dilakukan Penawaran harga untuk mencapai harga tertinggi, baik secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun.
6. Dibuatkan Risalah Lelang.

Lembaga lelang selama ini digunakan sebagai sarana untuk melakukan penjualan dimuka umum yang diatur didalam hukum positif di Indonesia. Dalam perkembangan jaman saat ini ternyata lelang tidak hanya pada ranah penjualan barang dimuka umum tetapi ada beberapa peristiwa hukum yang menggunakan mekanisme lelang diluar penjualan dimuka umum yang telah dijelaskan oleh peneliti pada Bab I dalam Teori Lelang, antara lain:

1. Lembaga lelang digunakan juga sebagai sarana pembelian dimuka umum, dimana satu orang pembeli yang bertindak sebagai penyelenggara lelang berhadapan dengan banyak calon penjual. Para calon penjual berkompetisi untuk menjual barang yang sama atau identik dengan yang dikehendaki

pembeli. Persaingan harga terjadi antara para calon penjual untuk menentukan harga penawaran terendah dan calon penjual yang mengajukan penawaran terendah akan ditunjuk sebagai pemenang lelang. Di Indonesia sering disebut dengan tender. Untuk peristiwa hukum lelang sebagai sarana pembelian barang dimuka umum dimaksud adalah milik pihak swasta atau pribadi, **tidak ada kaitannya dengan tender barang/jasa pemerintah** yang sudah diatur didalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021.

2. Lembaga lelang digunakan diluar sarana jual-beli barang. Mekanisme lelang digunakan dalam rangka menentukan pihak yang paling tepat memperoleh objek yang dilelang sesuai dengan kriteria yang dikehendaki oleh pemohon lelang. Misalnya lelang jabatan pada suatu perusahaan swasta untuk menduduki jabatan Direksi, lelang jabatan Rektor ataupun Wakil Rektor untuk menduduki jabatan suatu perguruan tinggi swasta.

Kedua peristiwa hukum tersebut diatas, apabila masyarakat menghendaki untuk dibuatkan risalah lelang atau berita acara lelang, tentunya Pejabat Lelang tidak berkapasitas atau berkompetensi dalam pembuatan Berita Acara Lelang tersebut. Karena, Pejabat lelang hanya tunduk pada peristiwa hukum penjualan barang dimuka umum dan tidak ada kewenangannya untuk menyelenggarakan serta membuat berita acara lelang tersebut sesuai dengan hukum positif aturan lelang yang mengaturnya. Untuk itu, salah satu bentuk pelayanan negara kepada rakyatnya yaitu negara memberikan kesempatan kepada rakyat untuk memperoleh tanda bukti

atau dokumen hukum yang berkaitan dengan hukum perdata, untuk keperluan tersebut maka diberikanlah kepada Pejabat Umum yang dijabat oleh Notaris. Akta Notaris sebagai bukti autentik mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum di dalam kehidupan masyarakat, karena dalam akta tersebut diuraikan secara jelas peristiwa hukum serta hak dan kewajiban para pihak, sehingga dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Pentingnya kepastian hukum berimbas kepada hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Jaminan kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum dalam masyarakat telah mensyaratkan adanya tulisan sebagai wujud perbuatan, perjanjian, dan hubungan hukum yang memiliki kekuatan pembuktian terkuat dan terpenuh, salah satunya dalam bentuk akta Notaris.

Akta Notaris mempunyai peranan penting di setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, misalnya dalam kegiatan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, kegiatan sosial, dan sebagainya. Peranan akta autentik dewasa ini dirasakan semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi maupun sosial, baik di tingkat nasional, regional, maupun global. Secara sederhana, dapat dikatakan bahwa untuk menjamin adanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum maka dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan Notaris.

Akta Notaris adalah akta otentik, suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu. Sebagai suatu akta yang otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-

Undang (Pasal 38 UUJN) ,dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan ditempat dimana akta tersebut dibuat. Akta Notaris itu memberikan kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna bagi para pihak yang membuatnya. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Akta mempunyai dua fungsi yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). Fungsi formil artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurna suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum. Adanya akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Fungsi alat bukti berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari. Akta Otentik sebagai Alat Bukti yang Sempurna, pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu. Pembuktian harus dilakukan oleh para pihak dan siapa yang harus membuktikan atau yang disebut juga sebagai beban pembuktian berdasarkan pasal 163HIR ditentukan bahwa barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau

adanya kejadian itu. Ini berarti dapat ditarik kesimpulan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu maka ia yang harus membuktikan. Menurut sistem dari HIR hakim hanya dapat mendasarkan putusannya atas alat-alat bukti yang sudah ditentukan oleh undang-undang. Menurut pasal 164 HIR alat-alat bukti terdiri dari:

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi;
3. Persangkaan;
4. pengakuan;
5. sumpah.

Untuk dapat membuktikan adanya suatu perbuatan hukum, maka diperlukan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian. Dalam hal ini agar akta sebagai alat bukti tulisan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka akta tersebut harus memenuhi syarat otentisitas yang ditentukan oleh undang-undang, salah satunya harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang. Dalam hal harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang inilah profesi Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam rangka pemenuhan syarat otentisitas suatu surat atau akta agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena berdasarkan pasal 1 UUJN Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1870 KUHPerdara. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan di dalam akta ini. Kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta

otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik.

Dalam suatu akta otentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu :²⁸¹

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir berarti kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir akta itu sendiri. Menurut Efendi, Bachtiardkk, kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas "*acta publica probant seseipsa*" yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya.
2. Kekuatan Pembuktian Formil, artinya dari akta otentik itu dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar merupakan uraian kehendak pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta. Secara formil, akta otentik menjamin kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, tanda tangan para pihak, Notaris dan saksi dan tempat akta dibuat. Dalam arti formil pula akta Notaris membuktikan kebenaran dari apa yang

²⁸¹ Bachtiar, Efendi dkk, *Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 63.

disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya. Akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil, terkecuali bila sipenanda tangan dari surat/akta itu mengakui kebenaran tandatangannya.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil, merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta. Keterangan yang disampaikan penghadap kepada Notaris dituangkan dalam akta dinilai telah benar. Jika keterangan para penghadap tidak benar, maka hal tersebut adalah tanggung jawab para pihak sendiri.
4. Nilai Pembuktian Akta Otentik Dalam Putusan Pengadilan. Pejabat Notaris fungsinya mencatatkan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Notaris tidak berkewajiban untuk menyelidikisecara materil apa-apa yang dikemukakan oleh penghadap Notaris tersebut sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Jika kemudian ternyata terbukti bahwa yang menghadap Notaris tersebut bukanlah orang yang sebenarnya, sehingga menimbulkan kerugian orang yang sebenarnya, maka pertanggungjawaban pidana tidak dapat dibebankan kepada Notaris.

III. Penerapan Teori Hukum Pembangunan (*Applied Theory*)

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum itu tidak lepas dari kehidupan manusia, dan setiap manusia mempunyai kepentingan. Kepentingan itu adalah

suatu tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi.²⁸² Mengingat hal ini, maka untuk memenuhi kepentingan manusia atau kelompok diperlukan perubahan sebagaimana aturan hukum.

Sebagaimana telah dijelaskan diatas fungsi hukum sebagai “*law as a tool of social engineering*” kemudian dikembangkan oleh Mochtar Kusumaatmadja menjadi “Hukum Sebagai Sarana Pembaruan”. Pandangan demikian didasarkan dengan asumsi bahwa sebenarnya fungsi perundang-undangan lebih dominan dalam proses pembaruan hukum di Indonesia. Beliau mengatakan bahwa aplikasi *mechanistic* yang digambarkan dengan kata “*tool*” perlu dihindari mengingat kepekaan masyarakat yang belum dapat menerima penerapan *legisme* dalam sejarah hukum Indonesia, serta adanya fakta bahwa Indonesia telah menjalankan asas hukum sebagai alat pembaruan jauh sebelum konsepsi tersebut dirumuskan secara resmi sebagai landasan kebijaksanaan hukum.²⁸³

Pandangan yang dikemukakan tentang konsepsi “*law as a tool of social engineering*” oleh Mochtar Kusumaatmadja adalah didasarkan oleh pemikiran Eugen Erlich pemuka dari aliran *Sociological Jurisprudence* dalam teorinya mengenai “*the living law*”, yaitu bahwa hukum positif yang baik (dan karenanya efektif) adalah hukum yang sesuai dengan *living law* yang sebagai *inner order* dari masyarakat yang mencerminkan nilai-nilai yang hidup di dalamnya.²⁸⁴

Adapun pokok-pokok pikiran yang terkandung dalam konsepsi “hukum sebagai sarana pembaruan masyarakat,” sebagai berikut :

²⁸² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Op. Cit*, hlm.1

²⁸³ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum.., Op.Cit*, hlm.14

²⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 78-79.

1. Hukum merupakan sarana pembaruan masyarakat didasarkan atas anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaruan itu merupakan sesuatu yang diinginkan atau bahkan dipandang (mutlak) perlu.
2. Hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia kearah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaruan.
3. Kedua fungsi tersebut diharapkan dapat dilakukan oleh hukum di samping fungsinya yang tradisional yakni untuk menjamin adanya kepastian dan ketertiban.
4. Hukum diperlukan bagi proses perubahan termasuk proses perubahan yang cepat yang biasanya diharapkan oleh masyarakat yang sedang membangun, apabila *perubahan itu hendak dilakukan dengan teratur dan tertib*. Artinya, dalam mengadakan perubahan "*per se*" hukum tidak diperlukan. Perubahan bisa juga dilakukan dengan paksa atau cepat.
5. Di Indonesia, undang-undang merupakan cara pengaturan hukum yang utama, pembaruan masyarakat dengan jalan hukum berarti pembaruan hukum terutama melalui perundang-undangan.

Sejatinya makna yang terkandung dalam konsepsi Mochtar Kusumaatmadja yaitu agar peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan cara yang teratur. Dalam praktik sehari-hari dapat diyakini kebenaran Konsepsi Mochtar Kusumaatmadja bahwa perubahan yang

teratur dapat dibantu oleh perundang-undangan atau keputusan pengadilan atau kombinasi dari kedua-duanya. Perubahan yang teratur melalui prosedur hukum, baik ia berwujud perundang-undangan atau keputusan badan-badan peradilan lebih baik daripada perubahan yang tidak teratur dengan menggunakan kekerasan semata-mata. Karena baik *perubahan* maupun *ketertiban* (atau keteraturan) merupakan tujuan kembar dari masyarakat yang sedang membangun, hukum menjadi suatu alat yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan.²⁸⁵

Mochtar Kusumaatmadja secara cemerlang mengubah pengertian hukum sebagai alat (*tool*) menjadi hukum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Pokok-pokok pikiran yang melandasi konsep tersebut adalah bahwa ketertiban dan keteraturan dalam usaha pembangunan dan pembaruan memang diinginkan, bahkan mutlak perlu, dan bahwa hukum dalam arti norma diharapkan dapat mengarahkan kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaruan itu. Diperlukan sarana berupa peraturan hukum yang berbentuk tidak tertulis itu harus sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat. Lebih jauh, Mochtar berpendapat bahwa pengertian hukum sebagai sarana lebih luas dari hukum sebagai alat karena:²⁸⁶

- a. Di Indonesia peranan perundang-undangan dalam proses pembaruan hukum lebih menonjol, misalnya jika dibandingkan dengan Amerika Serikat yang menempatkan yurisprudensi (khususnya putusan *the Supreme Court*) pada tempat lebih penting.

²⁸⁵ *Ibid.*, hlm. 20.

²⁸⁶ Shidarta, *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Kontes Keindonesiaan*, *Op.Cit.*, hlm. 411

- b. Konsep hukum sebagai “alat” akan mengakibatkan hasil yang tidak jauh berbeda dengan penerapan “*legisme*” sebagaimana pernah diadakan ada zaman Hindia Belanda, dan di Indonesia ada sikap yang menunjukkan kepekaan masyarakat untuk menolak penerapan konsep seperti itu.
- c. Apabila “*hukum*” di sini termasuk juga hukum internasional, maka konsep hukum sebagai sarana pembaruan masyarakat sudah diterapkan jauh sebelum konsep ini diterima secara resmi sebagai landasan kebijakan hukum nasional.

Lebih detail, maka Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa :

*“Hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Mengingat fungsinya sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan. Akan tetapi, masyarakat yang sedang membangun, yang dalam definisi kita berarti masyarakat yang sedang berubah cepat, hukum tidak cukup memiliki fungsi demikian saja. Ia juga harus dapat membantu proses perubahan masyarakat itu. Pandangan yang kolot tentang hukum yang menitikberatkan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap bahwa hukum tidak dapat memainkan suatu peranan yang berarti dala proses pembaruan.”*²⁸⁷

Dalam perkembangan berikutnya, konsep hukum pembangunan ini akhirnya diberi nama oleh para muridnya dengan “Teori Hukum Pembangunan”²⁸⁸ atau lebih dikenal dengan mazhab UNPAD. Ada 2 (dua) aspek yang melatarbelakangi kemunculan teori hukum ini, yaitu: *Pertama*, ada asumsi bahwa hukum tidak dapat berperan bahkan menghambat perubahan masyarakat. *Kedua*, dalam kenyataan di masyarakat Indonesia telah terjadi perubahan alam pemikiran

²⁸⁷ Mochtar Kusumaatmadja, Konsep-konsep *Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)* Penerbit Alumni, Bandung, 2002, hlm. 14.

²⁸⁸ Lili Rasjidi dan IB. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem, Op. cit.*, hlm. 182 dan juga Otje Salman, *Ikhtisar Filsafat Hukum*, Penerbit Armico, Bandung, 2002, hlm. V.

masyarakat ke arah hukum modern.²⁸⁹ Mochtar Kusumaatmadja²⁹⁰ mengemukakan tujuan pokok hukum bila direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban yang dijadikan syarat pokok bagi adanya masyarakat yang teratur. Tujuan lain hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat pada zamannya. Selanjutnya, untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban.²⁹¹

Hukum dalam konsep sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional di dalam kehidupan bermasyarakat, maka fungsi hukum selain untuk menjaga ketertiban dan menyelesaikan sengketa, adalah juga untuk mengarahkan terbentuknya pola perilaku yang baru.²⁹² Institusi hukum yang merupakan benteng terakhir atau *the last resort* dalam penyelesaian sengketa adalah pengadilan, sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman. Peradilan merupakan lembaga kemasyarakatan atau institusi sosial yang fungsinya untuk menyelesaikan masalah sosial yang menyangkut persengketaan kepentingan (*conflict of interest*).

Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa, hukum merupakan sarana pembaruan masyarakat didasarkan atas anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaruan itu merupakan suatu yang

²⁸⁹ Otje Salman dan Eddy Damian (ed), *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan dari Mochtar Kusumaatmadja*, Penerbit PT Alumni, Bandung, 2002, hlm. V.

²⁹⁰ Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Bina Cipta, Bandung, tanpa tahun, hlm. 2-3.

²⁹¹ *Ibid.*, hlm. 13.

²⁹² Soetandijo Wignyosoebroto, *Hukum dan Metode-metode Kajiannya*, Makalah dalam Himpunan Bahan Penataran Latihan Tenaga Kerja Teknis Peneliti Hukum, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1982, hlm. 229.

diinginkan atau bahkan dipandang (mutlak) perlu. Anggapan lain yang tergantung dalam konsepsi “hukum sebagai sarana pembaruan” adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaruan. Proses pembentukan undang-undang harus dapat menampung semua hal yang erat hubungannya (relevan) dengan bidang atau masalah yang hendak diatur dalam undang-undang tersebut apabila perundang-undangan dimaksud merupakan suatu pengaturan hukum yang efektif. Dalam hal pengaturan tersebut belum dituangkan suatu undang-undang, maka perlu ditempuh cara lain yaitu dengan membina komponen lainnya dari Sistem Hukum Nasional, seperti meningkatkan kualitas dan keterampilan pelayanan hukum.

Tugas pokok hukum adalah menciptakan ketertiban, mengingat ketertiban merupakan suatu syarat pokok dari adanya masyarakat yang teratur. Agar tercipta ketertiban dalam masyarakat, diusahakan untuk mengadakan kepastian. Kepastian diartikan sebagai kepastian hukum dalam hukum dan kepastian karena hukum. Hal ini disebabkan pengertian hukum mempunyai 2 (dua) segi. *Pertama*, bahwa ada hukum yang pasti bagi peristiwa yang konkret. *Kedua*, adanya suatu perlindungan hukum terhadap kesewenang-wenangan. Kepastian hukum hakikatnya adalah suatu kepastian tentang bagaimana para warga masyarakat menyelesaikan masalah hukum, bagaimana peranan dan kegunaan lembaga hukum bagi masyarakat, dan seterusnya.

Banyak teori hukum yang mengajarkan bahwa hukum harus stabil, tetapi tidak boleh diam atau kaku. Sepintas kelihatannya pernyataan tersebut saling

bertentangan satu sama yang lain, tetapi sebenarnya tidak saling bertentangan. Karena, demikianlah salah satu fase hakiki dari hukum di mana disatu pihak hukum harus mengandung unsur kepastian, dan prediktabilitas, sehingga dia harus stabil. Tetapi di lain pihak hukum haruslah dinamis, sehingga selalu dapat mengikuti dinamika perkembangan kehidupan manusia. Di samping itu, sering pula dikatakan bahwa seorang ahli hukum (dogmatis) mulai masuk ke dalam dunia teori hukum manakala dia telah mulai meninggalkan pertanyaan-pertanyaan yang bersifat dogmatis hukum, yakni pertanyaan-pertanyaan tentang “darimana”, “mengapa”, “bagaimana”, dan “untuk apa”. Atau dengan perkataan lain, pemikiran teoretisi hukum memang agak menerawang, karena memang dia diharuskan untuk banyak merenung.²⁹³ Teori tentang fungsi hukum dalam masyarakat yang sudah maju dapat dilihat dari dua sisi, yaitu sisi pertama dimana kemajuan masyarakat dalam berbagai bidang membutuhkan aturan hukum untuk mengaturnya. Sehingga sektor hukum ikut ditarik oleh perkembangan masyarakat tersebut. Dari sisi kedua adalah dimana hukum yang baik dapat mengembangkan masyarakat atau mengarahkan perkembangan masyarakat. Bagaimanapun juga, fungsi hukum dalam masyarakat sangat beraneka ragam, tergantung kepada berbagai faktor dalam masyarakat. Di samping itu, fungsi hukum dalam masyarakat yang belum maju juga akan berbeda dengan yang terdapat dalam masyarakat maju. Dalam setiap masyarakat, hukum lebih berfungsi untuk menjamin keamanan dalam masyarakat dan penjaminan struktur sosial yang diharapkan oleh masyarakat. Dalam masyarakat yang sudah maju, hukum menjadi lebih umum, abstrak, dan lebih berjarak dengan konteksnya.

²⁹³ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya), 2011, hal. 11.

Menurut teori hukum, bahwasanya hukum memainkan peranan yang penting dalam suatu masyarakat, dan bahkan mempunyai multifungsi untuk kebaikan masyarakat, demi mencapai keadilan, kepastian hukum, ketertiban, kemanfaatan, dan lain-lain tujuan hukum. Akan tetapi, keadaan sebaliknya dapat terjadi bahkan sering terjadi, dimana penguasa negara menggunakan hukum sebagai alat untuk menekan masyarakat, agar masyarakat dapat dihalau ketempat yang diinginkan oleh penguasa negara. Perubahan sosial dalam hubungannya dengan sektor hukum merupakan salah satu kajian penting dari disiplin Sosiologi Hukum. Hubungan antara perubahan sosial dan sektor hukum tersebut merupakan hubungan interaksi, dalam arti terdapat pengaruh perubahan sosial terhadap perubahan sektor hukum sementara di lain pihak perubahan hukum juga berpengaruh terhadap suatu perubahan sosial. Perubahan hukum yang dapat memengaruhi perubahan sosial sejalan dengan salah satu fungsi hukum, yakni fungsi hukum sebagai sarana perubahan sosial atau sarana rekayasa masyarakat (*social engineering*).²⁹⁴ Dalam sistem hukum yang maju dengan pembuatan dan perkembangan hukum didesain secara profesional dan logis, tidak disangsikan lagi bahwa produk hukum dapat memengaruhi, bahkan mengubah sendi-sendi kehidupan masyarakat.²⁹⁵ Hanya saja suatu produk hukum diubah, baik oleh parlemen, pemerintah, maupun pengadilan, terlebih dahulu sudah ada teriakan/ kebutuhan dalam masyarakat akan perubahan tersebut. Semakin cepat hukum merespons suara pembaruan/perubahan hukum dalam masyarakat, semakin besar pula peran yang dimainkan oleh hukum untuk

²⁹⁴ Munir Fuady, *Sosiologi Hukum Kontemporer "Interaksi Hukum, Kekuasaan, dan Masyarakat"*, Jakarta, Kencana, 2011, hal 61.

²⁹⁵ *Ibid.*

perubahan masyarakat tersebut. Sebaliknya, semakin lamban hukum merespon suara-suara pembaruan dalam masyarakat, semakin kecil fungsi dan andil hukum dalam mengubah masyarakat tersebut karena masyarakat tersebut sudah terlebih dahulu mengubah dirinya sendiri. Dalam hal ini, hukum hanyalah berfungsi sebagai ratifikasi dan legitimasi saja sehingga dalam kasus seperti ini bukan hukum yang mengubah masyarakat, melainkan perkembangan yang mengubah hukum.²⁹⁶ Di dalam suatu negara ditinjau dari segi perubahan hukum, terdapat dua macam hukum, yaitu hukum yang cenderung dapat diubah-ubah dan hukum yang cenderung konservatif. Hukum keluarga atau hukum tentang milik individual dimana-mana merupakan hukum yang konservatif dan jarang diubah. Sebaliknya, banyak bidang hukum bisnis, tata negara, dan administrasi negara merupakan hukum yang memang cenderung untuk berubah-ubah sesuai dengan keinginan dan perkembangan dalam masyarakat.²⁹⁷ Sebagaimana diketahui bahwa ada beberapa komponen yang dapat menjadi alat kontrol sosial, yakni merupakan alat untuk mengontrol perilaku masyarakat. Salah satunya adalah hukum. Alat kontrol sosial lainnya selain hukum adalah agama, moralitas, adat kebiasaan, pendidikan, kesenian, pers, keteladanan pemimpin, dan lain-lain. Karena hukum merupakan alat kontrol sosial, maka lembaga-lembaga hukum dengan sendirinya juga merupakan lembaga (*agency*) kontrol sosial.²⁹⁸

Undang-undang Jabatan Notaris dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-

²⁹⁶ *Ibid.*

²⁹⁷ *Ibid.*

²⁹⁸ *Ibid.* Hal.62

raguan (multitafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontentasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Hal ini terjadi karena Undang-undang Jabatan Notaris direduksi kewenangannya oleh suatu Peraturan Menteri Keuangan yang secara tata urutan peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang yang mengatur segala sesuatunya berkaitan dengan lelang, termasuk kewenangan dalam pembuatan Risalah Lelang yang di dominasi oleh Pejabat Lelang. Sehingga itulah yang menimbulkan konflik norma yang berakibat ketidakpastian hukum.

Kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila peraturan perundang-undangan dapat dijalankan sesuai dengan prinsip dan norma hukum. Menurut Bisdan sigalingging: "antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya harus sejalan, tidak boleh hanya kepastian hukum bergantung pada *law in the books* tetapi kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila kepastian dalam *law in the books* tersebut dapat dijalankan sebagaimana mestinya sesuai dengan prinsip-prinsip dan norma-norma hukum dalam menegakkan keadilan hukum".²⁹⁹ Inilah yang harus kita dorong dan dukung agar Notaris bisa serta merta selaku Pejabat Lelang yang mempunyai kewenangan dalam hal pembuatan akta risalah lelang.

Sebagaimana diketahui, peraturan perundang-undangan di bidang lelang di Indonesia menggunakan peraturan peninggalan Belanda, yang sistem hukumnya

²⁹⁹Bisdan Sigalingging, Kepastian Hukum, dikutip dari <http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/kepastian-hukum.html>, diakses tgl. 07 Oktober 2022, pkl. 11.50 WIB

memiliki akar yang sama dengan sistem hukum Prancis. Akibatnya, gambaran kedudukan dan peran pejabat lelang di Indonesia saat ini lebih mendekati situasi di negara Prancis dan umumnya negara-negara Eropa Kontinental sebelum adanya Uni Eropa. Tetapi kewenangan melelang pejabat lelang Prancis tersebut di depan akhirnya dihapuskan pada tahun 1998, sejak Prancis bergabung dengan Uni Eropa.³⁰⁰ Sebagai tindak lanjut bergabungnya Prancis ke Uni Eropa, dilakukan perubahan kebijakan terkait pelelangan yang menjadikan *commissaire-priseurs* di Prancis tidak jauh beda dibandingkan dengan *auctioneer* di Inggris dan di negara-negara Anglo Saxon lainnya, yaitu :

1. Longgarnya pengaturan disebabkan profesi ini dipandang sama dengan profesi pada sektor perekonomian lainnya yang layak dan perlu dikembangkan agar memberikan kontribusi yang signifikan bagi perekonomian negara. Tujuan utama pemerintah adalah untuk meningkatkan penerimaan lelang sehingga pada akhirnya penerimaan pajak meningkat, bukan mengatur transaksi jual beli lelang itu sendiri.
2. Tidak ada persyaratan khusus untuk menjadi *auctioneer*. Yang ada adalah kewajiban sertifikasi *auctioneer* atau bahkan hanya sekedar registrasi saja.
 - a. Sistem sertifikasi dalam pengangkatan *auctioneer* berarti bahwa seorang calon *auctioneer* harus memiliki sertifikasi (lulus ujian sertifikasi) *auctioneer* yang biasanya diselenggarakan oleh lembaga pendidikan, asosiasi profesi *auctioneer* dan/atau instansi pemerintah; sedangkan sistem

³⁰⁰ ArtKabinett, *Loc.it*

registrasi artinya seorang *auctioneer* harus terdaftar pada suatu asosiasi profesi *auctioneer*.

- b. Bahwa orang yang tidak memiliki sertifikat atau yang tidak terdaftar pada asosiasi profesi *auctioneer* tetap dapat melakukan profesi *auctioneer* tetapi dibatasi pada jenis-jenis lelang tertentu, karena tujuan utama pemerintah adalah untuk meningkatkan penerimaan lelang.

Sehingga perlu adanya Rekonstruksi Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia, dimana untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang timbul kaitannya dengan Pejabat Lelang Kelas II yang dapat menghambat perkembangan lelang di Indonesia yang telah uraikan Peneliti diatas, salah satu solusinya melalui lembaga Notaris, dengan alasan bahwa :

1. Dengan terbatasnya jumlah Pejabat Lelang Kelas II, maka bisa diatasi dengan jumlah Notaris di seluruh Indonesia sekitar kurang lebih 20.000 Notaris. Dengan jumlah sebegitu banyaknya Notaris di Indonesia maka akan memberikan dampak positif antara lain :
 - a. Lembaga Kenotariatan berkembang secara pesat baik dari segi keilmuan ataupun pelayanan kepada masarakat, yang semula orang tidak tahu atau awam dengan Notaris, yang dengan banyaknya jumlah Notaris di Indonesia maka masyarakat familiar dengan status, tugas dan kewenangan Notaris.
 - b. Membantu membuka lapangan pekerjaan, dimana Notaris tidak bisa bekerja secara sendiri, karena didalam Akta Notaris dibutuhkan 2 (dua)

orang saksi instrumentair dalam pembuatan Akta Notaris yang merupakan staff atau pegawai Notaris

- c. Membantu perputaran roda perekonomian negara baik dari sektor pajak, ataupun transaksi-transaksi perekonomian dalam hal pelayanan tugas fungsinya sebagai Notaris demi mendukung perkembangan lelang di Indonesia.

2. Dengan statusnya Notaris sebagai Pejabat Umum, yang telah melalui tahapan proses pengangkatan Notaris untuk dapat membuat akta autentik secara baik dan benar serta memberikan kepastian hukum, dengan tahapan antara lain :

- a. Dimulai dari lulus kuliah S1 di bidang hukum sampai dengan strata 2 di bidang kenotariatan,
- b. Untuk menambah ketrampilan dan keprofesionalitasan dalam pembuatan akta-akta Notaris dilanjutkan dengan magang, baik dikantor Notaris selama 2 (dua) tahun dan magang bersama yang diselenggarakan oleh Organisasi Notaris selama 4 (empat semester);
- c. Selanjutnya agar calon Notaris yang nantinya yang diangkat sebagai seorang Pejabat Umum beretika yang baik jujur, adil, tidak memihak dan berintegritas, maka harus calon Notaris harus lulus ujian kode etik yang diselenggarakan oleh organisasi Notaris.

Dengan bekal pendidikan dan pengalaman di bidang hukum dalam pembuatan akta-akta autentik tentunya kredibilitas, integritas dan keprofesionalitasannya seorang Notaris sudah terlatih dan teruji. Sehingga

apabila diberi kewenangan dalam pembuatan akta risalah lelang, maka tinggal dilakukan pendidikan dan latihan secara mendalam dibidang lelang, walaupun dahulu pernah diberikan mata kuliah peraturan lelang sebanyak 2 (dua) sks pada waktu menempuh S2 Kenotariatan.

3. Masa jabatan kewenangan Notaris lebih lama dalam hal kewenangan pembuatan akta-akta autentik yaitu sejak dia diangkat sebagai Notaris sampai dengan umur 65 (enam puluh lima) tahun dan apabila memenuhi syarat bisa diperpanjang sampai dengan umur 67 (enam puluh tujuh) tahun. Sehingga kewenangannya lebih panjang dan lama serta tidak ada pembaruan Surat Keputusan Pengangkatannya sebagai Notaris. Hal ini berbeda dengan terbatasnya masa jabatan Pejabat lelang Kelas II yang lebih pendek yaitu 5 (lima) tahun dan bisa diperpanjang lagi apabila memenuhi syarat sampai dengan umur 65 (enam puluh lima) tahun, yang telah dijelaskan oleh peneliti diatas yang kaitannya dengan kelemahan-kelemahan yang timbul kaitannya dengan Pejabat Lelang Kelas II yang dapat menghambat perkembangan lelang di Indonesia.
4. Kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Risalah Lelang sebetulnya sudah diatur dalam Pasal 15 ayat (2) butir g Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tetang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dengan Penjelasan nya bahwa pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh menteri keuangan sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”³⁰¹ Sehingga disini perlu adanya perlakuan khusus terhadap lembaga Notaris selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dengan kewenangan pembuatan akta-akta autentik agar terjadi kesinkronan kewenangan Notaris dengan profesi Pejabat Lelang Kelas II yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan. Sehingga pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II lebih simple dan mudah sesuai dengan perkembangan jaman yang terjadi baik di negara *Eropa Kontinental* maupun negara *Anglo Saxon*, yang tujuan utamanya adalah pajak di sektor lelang.

5. Notaris kewenangan wilayah jabatannya lebih luas dibandingkan dengan Pejabat lelang Kelas II yang hanya beberapa kota sesuai dengan SK Pengangkatannya. Notaris mempunyai wilayah kewenangan jabatan yaitu 1 (satu) Propinsi yang membawahi tempat kedudukan Notaris di kabupaten/kota. Misalnya Notaris berkedudukan di Kabupaten Bekasi, maka wilayah Jabatannya adalah seluruh kabupaten/kota di Propinsi Jawa Barat.
6. Produk Akta Notaris adalah akta autentik dengan pembuktian yang sempurna, dalam hal ini Akta Notaris bentuknya diatur didalam Undang-undang Jabatan Notaris, yang dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Umum diwilayah kewenangan Jabatan Notaris tersebut, sesuai dengan pasal 1868 KUHPerdara, antara lain bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dibuat

³⁰¹ penjelasan pasal 15 ayat 2 huruf g Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang, dibuatnya diwilayah kewenangan pejabat umum tersebut. Di dalam Rancangan Undang-undang Hukum Acara Perdata juga ditegaskan kembali siapa itu Pejabat Umum dan apa itu akta autentik. Didalam Rancangan Undang-undang tersebut diuraikan bahwa Pejabat Umum adalah pejabat yang diberi kewenangan khusus berdasarkan peraturan perundang-undangan.³⁰² Sedangkan Pengertian Akta Autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.³⁰³ Dalam hal ini berbeda dengan Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, apabila ditinjau dari pasal 1868 KUHPerdata dimana salah satu unsurnya, bentuk akta nya ditentukan oleh Undang-undang, dimana bentuk akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang didasarkan *Vendu Reglement* (Undang-undang Lelang) yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan jaman, yang oleh Kementerian Keuangan disiasati diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang bukan merupakan suatu undang-undang. Sehingga Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, legalitas formalnya kurang otentik dan kurang sempurna.

7. Lembaga Notaris adalah satu-satunya lembaga selaku Pejabat Umum yang bekerja secara seksama, mandiri, jujur dan tidak berpihak sesuai dengan

³⁰² Pasal 1 butir 15 Rancangan Undang-undang Hukum Acara Perdata

³⁰³ Pasal 98 ayat 2 Rancangan Undang-undang Hukum Acara Perdata

sumpah dan jabatannya, sehingga integritas, netralitas dan keprofesionalitasnya dapat dipertanggungjawabkan dalam pembuatan Akta Autentik yang telah diatur didalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dimana Undang-undang Jabatan Notaris merupakan produk dari Bangsa Indonesia sendiri (*bukan produk/undang-undang peninggalan kolonial Belanda*), sehingga point-pointnya sesuai dengan falsafah Bangsa Indonesia yaitu Pancasila demi mewujudkan tujuan dan cita-cita bangsa yang merdeka dan berdaulat sebagai negara hukum yang berkeadilan dalam mewujudkan masyarakat yang tertib, adil, makmur, sentosa, dan sejahtera.

8. Jenis Akta Risalah Lelang ini apabila dibuat oleh Notaris, masuk kedalam jenis akta : *ambtelijke akte/relaas akte* yang merupakan aktanya pejabat. Sama seperti akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham, atau Berita Acara Undian Hadiah yang biasa dibuat oleh Notaris. Sehingga Notaris dalam pembuatannya sudah tidak asing lagi dengan jeni-jenis *ambtelijke akte/relaas akte* ini. Apabila itu berkaitan dengan lelang, Notaris datang ketempat pelaksanaan lelang membuat berita acara pelaksanaan lelang, dimulai dari pembukaan sampai dengan penutupan pelaksanaan Lelang. Notaris mencatat apa yang dilihat, didengar dalam pelaksanaan lelang tersebut kemudian dituangkan kedalam Berita Acara Pelaksanaan Lelang.
9. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatan serta kewenangannya diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris, yang terdiri dari unsur pemerintah, akademisi dan perwakilan dari Notaris sendiri. Selain itu Etika Notaris juga diawasi oleh Dewan Kehormatan Notaris yang dipilih Notaris yang telah

teruji integritas, kredibilitas dan keprofesionalitasnya selama menjabat sebagai Notaris. Dengan Pengawasan dari berbagai unsur, diharapkan Notaris dalam menjalankan jabatannya diharapkan sesuai dengan sumpah jabatan notaris dan etika profesi serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk meminimalisir pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. Berbeda dengan Pejabat Lelang yang dalam melaksanakan jabatannya hanya diawasi oleh superintenden dari pihak kementerian keuangan saja.

10. Notaris yang telah diangkat dan diambil sumpahnya, tentu yang berkaitan dengan administrasi perkantoran telah jalan, seperti :

- a. Telah tersedianya kantor atau tempat, baik itu sewa ataupun milik sendiri, yang representatif untuk bekerja dan melayani masyarakat;
- b. Telah tersedianya staff atau pegawai untuk membantu tugas-tugas Notaris dalam melakukan pelayanan kepada masyarakat dalam melaksanakan jabatannya.
- c. Telah tersedianya alat-alat perkantoran seperti, komputer, printer, meja, kursi, lemari, dan sebagainya.

Sehingga apabila Notaris diberi kewenangan sebagai pejabat lelang dalam pembuatan akta risalah lelang tentunya telah siap untuk menjalankan tugas dan kewenangan tersebut.

11. Dalam perkembangannya cara-cara lelang digunakan tidak hanya dalam peristiwa hukum penjualan, tetapi digunakan dalam peristiwa hukum pembelian, bahkan cara-cara lelang digunakan diluar peristiwa hukum

penjualan dan pembelian. Dalam hal ini terjadi kekosongan hukum, kaitannya dengan pembuatan akta risalah lelang pada peristiwa hukum lelang diluar penjualan barang. Untuk itu apabila dibuatkan Berita Acara Risalah Lelang terhadap Peristiwa hukum tersebut, maka satu-satunya Pejabat Umum yang berwenang membuat akata autentik dalam peristiwa hukum tersebut yang dituangkan dalam Akta Risalah Lelang terhadap peristiwa hukum lelang diluar penjualan barang adalah Notaris, karena Pejabat Lelang hanya berwenang dalam pembuatan Akta Risalah Lelang dalam hal penjualan barang sesuai dengan pengertian lelang yang diatur dalam hukum positif Indonesia.

Dengan alasan-alasan tersebut diatas maka perlu untuk melibatkan lembaga Notaris, dalam hal Notaris untuk menjadi Pejabat Lelang dengan mempunyai kewenangan pembuatan akta risalah lelang, yang diatur secara khusus dalam peraturan menteri keuangan dengan kemudahan dalam hal pengangkatan Pejabat Lelang dari unsur Notaris. Dari asalnya saja Pejabat Lelang Kelas II berasal dari pihak swasta maka harus dilepas kepada pihak swasta, yang dalam hal ini bisa diemban oleh seorang Notaris yang telah diberi kewenangan dalam pembuatan Akta Risalah Lelang. Di belahan dunia baik negara yang menganut sistem *Eropa Kontinental* ataupun *Anglo Saxon*, pejabat Lelang lebih mudah dalam hal pengangkatannya, karena tujuan negara adalah pemasukan pajak dari sektor lelang untuk kepentingan pembangunan.

Dalam teori hukum pembangunan ialah hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Prof Mochtar tidak kemudian menyarankan Indonesia untuk menjadi

case law atau mengubah sistem menjadi *common law/ Anglo Saxon*. Tapi dalam teorinya, beliau hendak memandang bagaimana hukum tertulis bisa terus mengakselerasi pembangunan. Untuk merekonstruksi kewenangan dan keberadaan Pejabat Lelang Kelas II Yang Berasal dari Notaris di Indonesia dalam mewujudkan kepastian hukum, yang bisa dijelaskan pokok-pokok pemikirannya dibawah ini :

1. Perubahan yang teratur dapat dilakukan oleh masyarakat apabila dibantu oleh Undang-undang, dimana hukum adalah sarana untuk merubah masyarakat bukan alat yang dapat diabaikan.

Dalam hal ini harus adanya Undang-undang Tentang Lelang yang sesuai dengan perkembangan jaman demi mewujudkan kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam masyarakat, kemudian ditindaklanjuti oleh Menteri Keuangan sebagai salah satu peraturan pelaksanaannya dapat mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan atau mengamandemen Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, agar Notaris dapat lebih mudah mengemban Posisi Pejabat Lelang Kelas II sehingga terjadi kesinkronan antara Undang-undang Jabatan Notaris dengan kewenangan pembuatan Akta Risalah Lelang yang diemban oleh Pejabat Lelang Kelas II.

2. Fungsi hukum dalam masyarakat untuk mempertahankan ketertiban melalui kepastian hukum dan juga hukum sebagai kaidah sosial harus dapat mengatur proses perubahan dalam masyarakat.

Dengan mekanisme keterlibatan Notaris dalam pelaksanaan lelang maka kepastian hukum yang diwujudkan dalam suatu produk akta autentik, maka ketertiban dalam masyarakat akan tercapai.

3. Implementasi fungsi hukum hanya dapat diwujudkan oleh suatu kekuasaan, akan tetapi kekuasaan itu sendiri harus berjalan dalam batas rambu-rambu yang ditentukan dalam hukum itu sendiri.

Dengan mencermati kelemahan-kelemahan lembaga Pejabat Lelang Kelas II yang dapat menghambat perkembangan lelang di Indonesia yang telah peneliti uraikan diatas, serta solusi untuk mengatasinya melalui lembaga Notaris untuk mengatasi kelemahan-kelemahan tersebut, maka *Novelty* atau unsur kebaruan atau temuan dari penelitian ini adalah harus adanya Undang-undang Tentang Lelang yang sesuai dengan perkembangan jaman demi mewujudkan kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam masyarakat, kemudian ditindaklanjuti oleh Menteri Keuangan sebagai salah satu peraturan pelaksanaanya dapat mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan yang baru atau mengamandemen Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang mensinkronkan dengan Undang-undang Jabatan Notaris tanpa memangkas kewenangan Notaris dalam pembuatan risalah lelang dengan cara memberikan kemudahan bagi Notaris untuk dapat mengemban amanah sebagai Pejabat Lelang dengan kewenangan pembuatan Akta Risalah Lelang. Dengan cara memberikan pembekalan atau sertifikasi bagi Notaris, yang diselenggarakan oleh Organisasi Perkumpulan Pejabat Lelang Kelas II bekerjasama dengan Kementerian Keuangan agar Notaris lebih profesional dalam melakukan penyelenggaraan lelang termasuk

dalam pembuatan akta risalah lelang. Apabila telah memiliki sertifikasi pelatihan yang dilakukan oleh Profesi Pejabat Lelang maka disini Notaris telah berwenang dalam penyelenggaraan termasuk dalam pembuatan risalah lelang, tanpa melakukan proses magang dan membayar Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pengangkatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Hal tersebut sama persis yang dilakukan oleh Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil Menengah dalam kaitannya Pendirian Badan Hukum Koperasi, dimana Notaris yang telah melakukan pelatihan berkaitan dengan Koperasi yang diselenggarakan oleh Organisasi Notaris bekerjasama dengan Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah, maka Notaris tersebut bisa mengajukan pengangkatan untuk diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi dengan diterbitkannya Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Koperasi. Selain hal tersebut juga mengamandemen peraturan yang kaitannya dengan Pelaksanaan lelang yang semula diharuskan dihadapan Pejabat Lelang tertuang didalam Pasal 1a *Vendu Reglement* (Undang-undang Lelang) menyebutkan bahwa:

“penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.”

Dan Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang

Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

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

Diubah menjadi

“Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang atau dihadapan Notaris yang telah mengikuti pendidikan dan pelatihan tentang lelang dibuktikan dengan sertifikat pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Organisasi Pejabat Lelang atau Kementerian Keuangan kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.”

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. **Eksistensi dan pengaturan kewenangan Pejabat lelang Kelas II yang berasal dari Notaris di Indonesia.** Bahwa keberadaan Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia dalam menjalankan tugas dan kewenangannya memiliki beberapa kelemahan yang ditinjau dari Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan, Hukum positif juga tidak boleh mudah diubah. Serta ditinjau dari Teori Lelang yang sudah berkembang dimana Lelang tidak hanya dilakukan dalam Proses Penjualan barang tetapi juga proses pembelian barang. sehingga berakibat menghambat perkembangan lelang di Indonesia, antara lain : Kaitannya dengan sebutan nama “Kelas II” pada Pejabat Lelang Kelas II yang sudah tidak relevan lagi, jumlah Pejabat Lelang Kelas II yang terbatas, Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dengan Seleksi yang Terlalu Ketat serta Proses yang Panjang dan Mahal, Masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang Terbatas dengan Persyaratan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang begitu Ketat dan Berbiaya, Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada Lelang Nonsekresi Sukarela, Produk Akta Risalah Kurang Autentik dan

Kurang Sempurna sebagai Alat Bukti, Masih adanya Profesi Pejabat Lelang yang diemban oleh Pihak Pemerintah, sehingga Kemandirian dan kenetralitasannya sebagai seorang Pejabat bisa dipertanyakan, *Vendu Reglement* sebagai Undang-Undang Lelang saat ini sebagai Dasar Hukum Lelang tidak Sesuai dengan Perkembangan Jaman, dan Pengawas Pejabat Lelang Kelas II (Superintenden) hanya dari Unsur Kementerian Keuangan (Pemerintah) yang dapat Menimbulkan Kesewenang-wenangan. Untuk itu, dengan dasar Teori Hukum Pembangunan perlu adanya Rekonstruksi Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Risalah telah diatur didalam Pasal 15 Ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

2. **Rekonstruksi kewenangan dan keberadaan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari Notaris untuk mewujudkan kepastian hukum dalam mendukung perkembangan lelang di Indonesia** dengan cara melibatkan Notaris sebagai Pejabat Lelang, karena Notaris satu-satunya Pejabat Umum yang telah melalui tahapan proses pengangkatan Notaris yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik secara baik dan benar serta memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, serta untuk mengisi kekosongan hukum dimana berdasarkan Teori Lelang, lelang tidak hanya pada peristiwa hukum penjualan barang, tetapi juga digunakan pada peristiwa hukum pembelian barang atau lelang digunakan diluar peristiwa hukum penjualan atau pembelian barang, untuk mengatasi hal tersebut maka satu-

satunya Pejabat Umum yang berwenang membuat akta autentik dalam peristiwa hukum lelang diluar penjualan barang adalah Notaris yang dituangkan dalam Berita Acara Lelang/Akta Risalah Lelang. Dalam hal ini “hukum sebagai sarana pembaruan” (Teori Hukum Pembangunan), perlu diterbitkannya Undang-undang Tentang Lelang yang sesuai dengan perkembangan jaman demi mewujudkan kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam masyarakat, yang mensinkronkan dengan Undang-undang Jabatan Notaris tanpa memangkas kewenangan Notaris dalam pembuatan akta risalah lelang dengan cara memberikan kemudahan bagi Notaris untuk dapat mengemban amanah sebagai Pejabat Lelang.

B. Saran

Berdasarkan beberapa temuan, maka peneliti mengajukan saran sebagai berikut :

1. Harus dibuat Undang-undang Tentang Lelang yang memberikan kewenangan kepada Notaris untuk mebuat Risalah Lelang, sebagai Akta Autentik demi kepastian hukum dan ketertiban dalam masyarakat.
2. Kementerian Keuangan harus membuka diri dan mempermudah Pengangkatan Pejabat Lelang dari unsur Notaris dalam pembuatan Akta Risalah Lelang dengan menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan yang baru atau mengamandemen Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang mensinkronkan dengan Undang-undang Jabatan Notaris tanpa memangkas kewenangan Notaris dalam pembuatan risalah lelang dengan cara memberikan kemudahan bagi

Notaris untuk dapat mengemban amanah sebagai Pejabat Lelang dengan kewenangan pembuatan Akta Risalah Lelang. Dengan cara memberikan pembekalan atau sertifikasi bagi Notaris, yang diselenggarakan oleh Organisasi Perkumpulan Pejabat Lelang Kelas II bekerjasama dengan Kementerian Keuangan agar Notaris lebih profesional dalam melakukan penyelenggaraan lelang termasuk dalam pembuatan akta risalah lelang. Apabila telah memiliki sertifikasi pelatihan yang dilakukan oleh Profesi Pejabat Lelang maka disini Notaris telah berwenang dalam penyelenggaraan termasuk dalam pembuatan risalah lelang, tanpa melakukan proses magang dan membayar Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pengangkatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

3. Mengamandemen peraturan yang kaitannya dengan Pelaksanaan lelang yang semula diharuskan dihadapan Pejabat Lelang tertuang didalam Pasal 1a *Vendu Reglement* (Undang-undang Lelang) dan Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 sehingga berbunyi :

“Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang atau dihadapan Notaris yang telah mengikuti pendidikan dan pelatihan tentang lelang dibuktikan dengan sertifikat pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Organisasi Pejabat Lelang atau Kementerian Keuangan kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.”

Sehingga lembaga Lelang lebih berkembang dan memberikan manfaat kepada masyarakat serta akan menambah pendapatan negara bukan pajak dalam sektor keuangan negara.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Buku

- Alqur'an dan Terjemahan, Departemen Agama
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta, 2010
- Ade Saptomo, *Hukum & Kearifan Lokal*, Grasindo, Jakarta, 2009
- A. Gunawan Setiardja, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Jogjakarta, 1990
- Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Kiswah, Jakarta, 2004
- Al-Kalbi. Ibn Juzayy, *Al-Qawanin al-Fiqhiyyah fi Talkhis Madhhab al-Malikiyyah*
- Amir Syarifudin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, Kencana, Jakarta, 2003
- At Tirmidzi, *Al-Jami' Al-Shohih*, Beirut Libanon: Darul Al-Fikr, 1988, Hadist No. 908
- A.Y. Dhaniarto, S.H., LL.M. *Lelang "Teori dan Aplikasi"*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2021
- Azhary, *Negara Hukum Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1995
- Bachtiar, Efendi dkk, *Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- Bellamy Partridge, *Going, Going, Gone!*, Newyork, E.P. Dutton, 1958
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, PN Balai Pustaka Jakarta, 1983
- C.S.T Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009
- Christine Cst Kansil dan S.T. Kansil, Engelen R, Palandeng, Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-qur'an dan Terjemahan Juz 1 – juz 30*, Mekar Surabaya, Surabaya, 2002

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997
- Dosminikus Rato, *Filsafat Hukum : Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Presindo, 2010
- E. Utrecht, *Pengertian dalam Hukum Indonesia* Cet. Ke-6, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1959
- F.S. Gaastra, "Organisasi VOC", di G.L. Balk, F. van Dijk, D.J. Kortlang, *The Archives of the DutchEast India Company (VOC) and the Local Institutions in Batavia (Jakarta)*, Leiden, Brill, 2007
- GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.III, Erlangga, Jakarta, 1983
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Universitas Gajah Mada Press, Yogyakarta, 2003
- Henry Arianto, *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta, 2012
- Indrohato, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- JCT Simorangkir, *Hukum dan Konstitusi Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 1983
- J.G. Brouwer dan Schilder, *A Survey of Dutch Administrative Law*, *Ars Aequilibr*, Nijmegen, 1998
- J.J.H. Bruggink (alih bahasa Arief Sidharta), *Refleksi Tentang Hukum*, PT.Citra Adytia Bakti, Bandung, 1996
- John A. Houtkamp & H. Laurence Van der Laan , *Commodity Auctions in Tropical Africa : A survey of the African Tea, Tobacco and Coffe Auctions*, Leiden : The African Studies Centre, 1993
- Komar Andasasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 1981
- Lawrence F. Friedman, *American Law An Introduction*, Second Editon, Hukum Amerika Sebuah Pengantar (Penerjemah Wishnu Basuki), Penerbit PT. Tatanusa, Jakarta 2001.

- Lili Rasjidi dan Ida Bagus Wiyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Penerbit: CV. Mandar Maju, Bandung, 2003
- Lien-Sheng Yang, “*Budhist Monasteries and Money-Raising Institutions in Chinese History*”, 1950, Vol.13: no.1/2 Harvard Journal of Asiatic Studies
- Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerbahan Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni Bandung, 1993
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Adytia Bakti, Bandung, 2001
- Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1986
- Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1995
- Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Penerbit Alumni, Bandung, 2002
- Mochtar Kusumaatmadja, *Mochtar Kusumaatmadja dan Teori Hukum Pembangunan*, Epistema Institute dan Huma, Jakarta, 2012
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Bina Cipta, Bandung, tanpa tahun
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2001
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2002
- Munir Fuady, *Sosiologi Hukum Kontemporer “Interaksi Hukum, Kekuasaan, dan Masyarakat”*, Jakarta, Kencana, 2011
- M. Adam, *Penjualan Umum atau Lelang di Indonesia*, Bandung, UNiversitas Padjajaran, 1982
- Tan Thong Kie (b), *Buku II Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, Cet. 1, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Cetakan ke 15 (Yogyakarta: Kanisius, 2010)

- Tubagus Ronny Rahman Nitibaskara, *Paradoksal Konflik dan Otonomi Daerah, Sketsa Bayang-Bayang Konflik dalam Prospek Masa Depan Otonomi Daerah*, Sinar Mulia, Jakarta, 2002
- Onno w Purbo dan Anang Arief Wahyudi, *Mengenal e-Commerce*, Alex Media computendo, Jakarta, 2000
- O.Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011
- Otje Salman, *Ikhtisar Filsafat Hukum*, Penerbit Armico, Bandung, 1987
- Otje Salman dan Eddy Damian, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan dari Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M.*, Penerbit PT.Alumni, Bandung, 2002
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008
- Ralph Cassady Jr, *Auctions and Auctioneering*, Barkeley, University of California Press, Ltd, 1967
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perbahan*, Alumni Bandung 2000
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta 2003
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perbahan=Burgerlijk Wetboek (terjemahan)*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Cet. 28, 1996
- Rusadi Kantaprawira, *"Hukum dan Kekuasaan"*, Makalah, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta, 1998
- Salim H.S., *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. II, 2004
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2012
- Shidarta, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Ke-Indonesiaan*, Penerbit CV Utomo, Jakarta, 2006
- Shireen Huda, *Padigree and Panache : A History of Art Auction in Australia*, (Canberra : The Australian National University, 2008

- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum*, Bandung: PT. Refika Aditama 2006
- Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Penerbit Alumni, Bandung, 1992
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1985
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press, Jakarta, 2006
- Stout HD, *de Betekenissen van de wet*, dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, Cet.XII, 1990
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. ke-XXXIII, PT.Intermasa, Jakarta 2005
- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1993
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Liberty*, Yogyakarta, 1999
- Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya), 2011
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta 2004
- Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta, 1993
- Sutrisno Hadi, *Metode Penelitian Skripsi, Tesis dan Karya Ilmiah Lainnya*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Suwoto Mulyosudarmo, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan*, Universitas Airlangga, Jakarta, 1990
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I*, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Jakarta, Kanisius, 1982

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, Cetakan ke 15, 2010

Tubagus Ronny Rahman Nitibaskara, *Paradoksal Konflik dan Otonomi Daerah, Sketsa Bayang-Bayang Konflik dalam Prospek Masa Depan Otonomi Daerah*, Sinar Mulia, Jakarta, 2002

Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990

W.W. Yeargin Jr, “*The History of the Tobacco Auction System and the Tobacco Auctioneer*” (Tesis S-2, The Duke University, 1989

William D. Pattison, *Beginnings of the American Rectangular Land Survey System 1784-1800* (Disertasi Doktor, The University of Chicago, 1957

Yudha Cahya Kumala, *Lelang Indonesia*, Depublish, Yogyakarta, 2020.

Peraturan perundang-undangan :

Pancasila

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Vendu Reglement

Vendu Instruksi

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata untuk Jawad an Madura, Stb. 1941 Nomor 44 (HIR); Republik Indonesia, *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura/Reglemen Acara Hukum* untuk Daerah Luar Jawa dan Madura, Stb. 1927 Nomor 227 (R.Bg.)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tetang Kekuasaan Kehakiman

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor: 03 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: PMK 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I

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

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 02/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2012 Tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang oleh Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 05/KN/2017 Tentang Risalah Lelang.

Jurnal/Tesis/Disertasi :

A.J. Christopher, “*Land Policy in Shouthern Africa During the Nineteenth Century*”, 1971, Vol. 2, No : 1, Zambezia (Journal of Social Studies in Shouthern and Central Africa)

Alan Dye dan Sumner La Croix, “*The Political Economy of Land Privatization in Argentina and Australia, 1810-1850 : A Puzzle*”, 2013, Vol.73 : No.4, The Journal of Economic History

Ateng Syafrudin, “*Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*”, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000

Budi Supriyatno, *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai*

- Keadilan Pancasila (Doctoral Thesis)*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021
- Burhan Sidabariba, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Disertasi (S3), Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2018
- David Lucking-Reiley, “*Vicrey Auctions in Practice : From Nineteenth-Century Philately to Twenty-First-Century E-Commerce*” (2000) Vol 14; No.3, *Jornal of Economic Perspectives*
- Diah Sulistyarini Ratna Sediati, “*Peranan Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaan Lelang Di Indonesia*”, *Jurnal MMH*, Fakultas hukum Universitas Diponegoro, Vol : 39, No.2, 2010, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/11581>
- Eko Setyo Pambudi dan M. Irnawan Darori, “*Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)*”, *Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017*, <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/18262>
- Elisabetta Lazzaro dan Nathalie Moureau, *Auctioneers vs Commissaires-priseurs: The Carnival Mirror of Profession Regulation in the International Art Market* (2013) vol.10: no.2 *The European Journal of Comparative Economics*
- Erlan Jaya Putra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Dalam Penyelesaian Perkara Perdata Dihubungkan Dengan Asas Keadilan Dalam Rangka Pengembangan Hukum Perdata Nasional*, Disertasi (S3), Universitas Pasundan, Bandung, 2023
- Fauzie Kamal Ismail, Tesis berjudul *Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011
- Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
- Hendrik E. Niemeijer, “*Pengurus Pusat VOC dan Lembaga-Lembaga Pemerintahan Kota Batavia 1619-1811 – Sebuah Pendahuluan*” di G.L. Balk, F. van Dijk, D.J. Kortlang, *The archives of the Dutch East India Company (VOC) and the Local Institutions in Batavia (Jakarta)* (Leiden; Brill, 2007)
- J Aidan Foley, *Multi-round Auctions for Institutional Real Estate Assets: Theory and Practice* (Thesis S-2, Massachusetts of Technology, 2003)

- K.A. McCabe S.J. Rassenti dan V.L. Smith, “*Designing Call Auction Institutions: Is Double-Dutch the Best?*” (1992) vol.102:no.410 *The Economic Journal*
- Lawrence Ausubel, “*Put Corruption Under the Hammer*” *The Financial Times* (20-12-2002)
- Lee J. Alston, Edwynna Harris, Bernardo Mueller, “*The Development of Property Rights on Frontier: Endowments, Norms and Politics*”, 2012, Vol.72: No.3, *The Journal of Economic History*
- Lien-Sheng Yang, “*Budhist Monasteries and Money-Raising Institutions in Chinese History*”, 1950, Vol.13: no.1/2 *Harvard Journal of Asiatic Studies*
- McAfee, R. Preston, and McMillan, John, “*Auction and Bidding*,” (1987), Vol. 25, *Journal of Economic Literature*
- M.T.G. Meulenbergh, “*Horticultural Auctions in the Netherlands : A Transition From ‘Piece Discovery’ Institution to ‘Marketing’ Institution*”, 1989, Vol : 1, Nomor : ¾ *Journal of International Food & Agribusiness Marketing*
- Moh. Djarkasih, *Rekonstruksi Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Menentukan Harga Lelang Berbasis Nilai Keadilan (Doctoral Thesis)*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2020
- Muhammad Haris, “*Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya*”, *Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran*, Vol 17, Nomor 1 Juni 2017, <https://media.neliti.com/media/publications/257135-kewenangan-notaris-sebagai-pejabat-lelang-b167ef6a.pdf>
- Ni Made Ayu Sintya Dewi dan Made Gde Subha Karma Resen, “*Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang*”, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 01, Maret 2021, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/67444> ›
- Ocative Uzanne “*The Hotel Drouot and Auction Rooms in Paris, Generally Before and After the French Revolution*” (1902) Vol.3 *The Connoisseur*
- Paul Klemperer, *Bidding Markets*, 2007, Vol.3, No.1, *Journal of Competition Law & Economics*

- Rasman Habeahan, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Hak Tanggungan Dihubungkan Dengan Lelang Melalui Parate Eksekusi Dalam Perkembangan Ekonomi Indonesia*, Disertasi (S3), Universitas Pasundan, Bandung, 2021
- Ray Bert Westerfield, Ph.D, “*Early History of American Auctions – A Chapter in Commercial History*” in Transactions of the Connecticut Academy of Arts and Sciences, vol : 23 (New Haven : the Connecticut Academy of Arts and Science, 1920
- Robert Cribb, *Legal Pluralism and Criminal Law in the Dutch Colonial Order*, Journal Indonesia, Vol.90, 2010
- Runi Viola, “*Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas IP*”, Jurnal Hukum Vol. 8 No.2. 2017, <http://academicjournal.yarsi.ac.id>
- Simon Ville, “*The Relocation of the International Market for Australian Wool*”, 2005, Vol.45: no.1 Australian Economic History
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2002
- Sutardjo, *Prospek dan Tantangan Lelang di Era Globalisasi*, 1997, Vol : VIII, No.30, Newsletter, Pusat Pengkajian Hukum
- Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2 Mei 2014
- Valarie A. Ziethaml,A. Parasuraman, & Leonald L. Berry, “*Problems and Strategies in Services Marketing*” (1985) vol.49:no.2 Journal of Marketing
- William Vicrey, *Counterspeculation, Auctions and Competitive Sealed Tender*, (1961), Vol.16, No.1, Journal of Finance

Internet :

- Bisdan Sigalingging, *Kepastian Hukum*, dikutip dari <http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/kepastian-hukum.html>
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH-LELANG>.
- <https://www.kompasiana.com/amripradana/54f7ce03a33311a3738b4cf8/perkembangan-teknologi-sekarang-ini>

<https://www.jurnal.id/id/blog/2017-5-alasan-kenapa-bisnis-membutuhkan-media-sosial/>

<https://forbil.org/id/article/157/cyber-system-bagaimana-sistem-revolusi-industri-40-terhubung>

<https://idcloudhost.com/pengertian-apa-itu-internet-defenisi-fungsi-manfaat-dampaknya/>

<http://artikel.icaltoys.com/?p=202>

<https://finance.detik.com/moneter/d-4926611/waspada-penipuan-pegadaian-tegaskan-tak-lelang-barang-lewat-online>

[https://journal.uii.ac.id > article, Pemanfaatan Media Sosial sebagai Media ... - Journal UII](https://journal.uii.ac.id/article,Pemanfaatan%20Media%20Sosial%20sebagai%20Media%20...-Journal%20UII)

<https://id.wikipedia.org/wiki/Instagram>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Riba>

<https://muslim.or.id/47200-larangan-jual-beli-najasy-dan-bolehnya-jual-beli-lelang-muzayadah.html>

<https://sejarah-nusantara.anri.go.id/hartakarunmaincategory/4/>

http://databases.tanap.net/ead/html/Colombo_Jurriaanse/index.html?N1AE3C

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14482/Analisis-Sisi-Ekonomi-Lelang-Untuk-Menyusun-Strategi-Peningkatan-Lelang-Produk-UMKM.html>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/mengulas-intisari-teori-hukum-pembangunan-prof-mochtar-kusumaatmadja-lt629f18555b875/>

[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12661/Khazanah-Peringatan-110-Lelang-Indonesia-Berdasarkan-Kajian-Historis-Lelang-Di-Indonesia-Dilaksanakan-Jauh-Sebelum-Tahun-1908.html>](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12661/Khazanah-Peringatan-110-Lelang-Indonesia-Berdasarkan-Kajian-Historis-Lelang-Di-Indonesia-Dilaksanakan-Jauh-Sebelum-Tahun-1908.html),

<https://percetanku.co.id/napak-tilas-percetakan-di-Indonesia/>>,

<https://jakarta.go.id/artikel/konten/1726/het-vendu-nieuws>, t>

https://www.researchgate.net/publication/49597619_Nieuwsgaring_in_Batavia_tijdens_de_VOC/link/0f318b223829de221631ad30/download>,

https://mkri.id/public/content/persidangan/putusan/putusan_sidang_1676_104%20PUU%202013-telahucap-24April2014%20-%20Copy-%20wmActionWiz.pdf>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/notaris-adalah-63364>

<http://archive.is/20130117113233/www.auctusdev.com/auctiontypes.html#selection-249.02369.12>

National Auctioneers Association, *Auction History*, di <https://www.indianauctioneers.org/consumer/auction-history->

ArtKabinett, *Drouot Always Attracts Savvy Collectors*, di <http://96.126.111.88/ak.file/drouot-always-attracts-savvy-collectors-avec-synopsis-en-fran%C3%A7ais?qt-kabinettfiles=1>>

Chairunnisa Said Salenggang, *Kajian Tentang Beberapa Pasal Berkenaan dengan Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, disajikan pada Diskusi dengan Tim Asistensi RUU tentang Perubahan atas UUNo. 30 Tahun 2004. Lihat juga masukan INI dalam RDPU dengan Baleg DPR RI tanggal 16 Maret 2011 (diakses di <https://id.scribd.com/document/372152866/Naskah-Akademik-RUU-Jabatan-Notaris-2014#>

Masukan RDPU, Pakar, dan Penelitian Terhadap Revisi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, lampiran 2, hal.3-4, Hasil Kunjungan Kerja Badan Legislasi DPR RI Revisi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, lampiran 3, hal. 4-6 (diakses di <https://id.scribd.com/document/372152866/Naskah-Akademik-RUU-Jabatan-Notaris-2014#>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/1056/RUU-Lelang-Harmonisasi-di-Kementerian-Hukum-dan-HAM.html>

<https://mediaindonesia.com/humaniora/539619/nilai-nilai-yang-terkandung-dalam-pancasila-dari-sila-1-sampai-5>

Makalah :

Diki Zaenal Abidin, *Semua bisa Cuan dengan Lelang Digital*, pemaparan Webinar dalam acara Profesi Keuangan expo 2022, pada tanggal 10 Oktober 2022

Felix.O.Soebagojo, *Perkebangn Asas-Asas Hukum Kontrak Dalam Praktek Bisnis selama 25 Tahun Terakhir*, Disampaikan dalam pertemuan ilmiah “Perkembangan Hukum Kontrak dalam PraktekBisnis di Indonesia”,

diseleenggarakan oleh Badan Pengkajian Hukum Nasional, Jakarta 18 dan 19 Pebruari 1993

Laksito eko n, *Makalah Kebijakan Lelang* hal. 4 dalam acara Seminar Kupas Tuntas Kebijakan Pertanahan dan Pelaksanaan Lelang Barang jaminan dalam akta hak tanggungan di Indonesia, diHotel Harris Summarecon Bekasi, 21 April 2016

Maria S.W. Sumardjono, “*Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*”, “Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997

Romli Atmasasmita, *Menata Kembali Masa Depan Pembangunan Hukum Nasional*, Makalah disampaikan dalam “Seminar Pembangunan Hukum Nasional VIII” di Denpasar, 14-18 Juli 2003

N.G. Yudara, *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-Pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan Dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, (Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta), Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006, Hlm. 72. XIII

Soetandijo Wignyosoebroto, *Hukum dan Metode-metode Kajiannya*, Makalah dalam Himpunan Bahan Penataran Latihan Tenaga Kerja Teknis Peneliti Hukum, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1982

Putusan Peradilan :

Putusan Mahkamah Konstitusi nomor 104/PUU-XI/2013, tanggal 24 April 2014