

AUCTIONS - CRIMINAL PROVISIONS

IKK
THB 12/03
Kah
P

TESIS
PEMBATALAN LELANG OBYEK JAMINAN DAN
AKIBAT HUKUMNYA

MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA



KAHONO

PROGRAM MAGISTER HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003

**PEMBATALAN LELANG OBYEK JAMINAN DAN
AKIBAT HUKUMNYA**

TESIS

**DIAJUKAN UNTUK MEMPEROLEH GELAR MAGISTER HUKUM
DALAM PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
MINAT STUDI HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA**

Oleh:

KAHONO

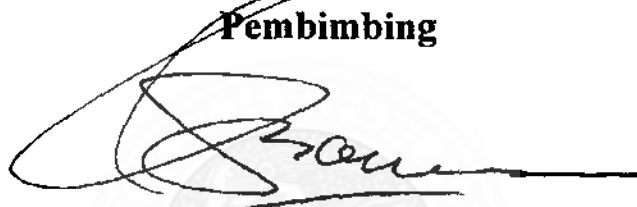
NIM: 0900 10012 MH

**PROGRAM MAGISTER HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003**

Lembar Pengesahan

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL
18 JULI 2003**

Oleh
Pembimbing

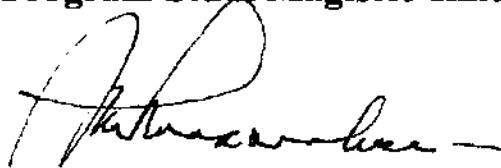


PROF. DR. M. ISNAENI, SH., MS.

NIP. 130 604 270

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum



DR. PETER MACHMUD Mz., S.H., MS., LL. M.

NIP. 130 517 142

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada tanggal 29 Juli 2003

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Prof. Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H., LL.M.

Anggota : 1. Prof. DR. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

2. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.



KATA PENGANTAR

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, atas perkenan Allah SWT, akhirnya tesis berjudul “ pembatalan Lelang Obyek Jaminan Dan Akibat Hukumnya ” dapat diselesaikan. Tuntasnya tesis ini berarti menyempurnakan kewajiban akademik yang dipersyaratkan untuk mendapat gelar Magister Hukum Bisnis di Universitas Airlangga.

Oleh karena itu, atas selesainya tesis ini, saya ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Moch. Isnaeni, SH., MS., selaku pembimbing atas segala bantuan bahan dan ilmu pengetahuan serta kesediaan membimbing dan memotivasi saya untuk menyempurnakan tesis ini.
2. Bapak penguji yang terdiri dari Bapak Prof.Dr.H.Abdoel Rasjid,S.H., LL.M., selaku Ketua Penguji, Bapak Prof. DR. Moch. Isnaeni, S.H., MS., dan Bapak Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum., selaku Anggota Penguji, atas kesediaannya menjadi panitia pengujui tesis ini.
3. Bapak Dr. Peter Machmud Mz., S.H., MS., LL.M., selaku ketua program studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang juga membantu kelancaran perkuliahan dan tugas akademik saya.

Tesis ini juga didedikasikan untuk istriku, Rosida dan kedua putriku tercinta, Iignes Widowati dan Suluh Setowari atas segala bantuan doa, perhatian dan

pengertian hingga selesainya tugas belajar guna menyelesaikan studi Magister Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Airlangga ini. Jasa baik dari berbagai pihak yang tidak mungkin saya lupakan, yang mungkin kelak akan kubungkus dan kubawa sampai lubang matiku, hanya Allah semata-mata yang akan membalasnya.

Saya benar-benar menyadari apabila tesis ini masih sangat jauh dari sempurna. Maka segala kritik dan saran demi perbaikan tesis ini sangat saya harapkan dan akan saya terima dengan senang hati.

Surabaya, Agustus 2003

Penulis,

KAHONO





DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| Sampul Depan | hal. I |
| Sampul Dalam | ii |
| Halaman Judul | iii |
| Lembar Pengesahan | iv |
| Lembar Ujian | v |
| Kata Pengantar | vi |
| DAFTAR ISI | viii |
| BAB I | |
| PENDAHULUAN | 1 |
| 1. Latar Belakang Masalah Dan Rumusannya | 1 |
| 2. Tujuan penelitian | 13 |
| 3. Manfaat Penelitian | 14 |
| 4. Kajian Pustaka | 16 |
| 5. Metode Penelitian | 17 |
| a. Pendekatan Masalah | 17 |
| b. Bahan Hukum | 18 |
| c. Prosedur Pengumpulan Dan Analisa Bahan Hukum | 18 |
| 6. Sistematika Penulisan | 18 |

BAB II

| | |
|--|-----------|
| DASAR HUKUM PEMBATALAN LELANG OLEH HAKIM | 20 |
| 1. Transparansi Proses Lelang | 20 |
| 2. Intervensi Pihak Yang Dirugikan | 28 |
| 3. Penyimpangan Prosedur Lelang | 32 |
| a. Ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum | 33 |
| b. Manipulasi Harga Lelang | 35 |
| c. Ketiadaan Ijin Suami / Istri Saat Penjaminan | 37 |

BAB III

| | |
|---|-----------|
| AKIBAT HUKUM PEMBATALAN LELANG | 46 |
| 1. Putusan Hakim Telah Berkekuatan Tetap | 46 |
| 2. Kedudukan Bank Selaku Kreditur Setelah Pembatalan Lelang | 47 |
| 3. Pembatalan Lelang Dan Akibat Hukumnya Terhadap Obyek Lelang | 55 |
| 4. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Dibatalkan | 57 |

BAB IV

| | |
|----------------------------|-----------|
| PENUTUP | 62 |
| 1. Kesimpulan | 62 |
| 2. Saran | 63 |

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

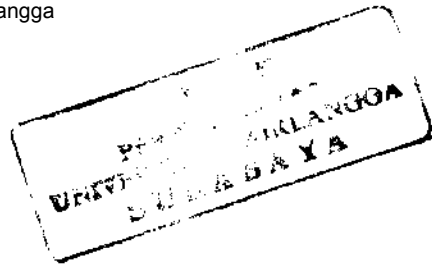


BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN



1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Semenjak krisis ekonomi yang dimulai pada pertengahan tahun 1997 mengakibatkan terpuruknya perekonomian Indonesia. Banyak perusahaan-perusahaan besar yang jatuh sehingga meningkatkan angka pengangguran. Laju pertumbuhan ekonomi minus, pergerakan ekonomi disegala sektor hampir berhenti. Terhadap kondisi ini sektor perbankan mengalami pukulan yang begitu berat yaitu kredit-kredit yang telah disalurkan banyak mengalami kemacetan ditambah lagi kebijakan fiskal pemerintah yang waktu itu menaikkan suku bunga deposito yang berakibat perbankan mengalami negatif spread. Banyak perbankan yang harus dilikuidasi atau harus dimerger. Sedangkan yang lain yang dinilai masih dapat bertahan hidup tetapi harus dilakukan rekapitalisasi atau dilakukan penyehatan melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

Sektor kredit merupakan usaha perbankan yang sangat konvensional di Indonesia. Sehingga dengan krisis ekonomi yang dimulai pertengahan tahun 1997 benar-benar sangat berpengaruh meningkatkan kredit macet. Bahkan hampir semua Bank di Indonesia baik swasta nasional maupun Bank-Bank pemerintah yang lebih banyak mengandalkan usahanya dari sektor kredit terutama kredit-kredit korporasi mengalami goncangan, terutama pada Bank-Bank pemerintah. Karena bank-bank pemerintah memiliki kewajiban untuk mengembangkan sektor ekonomi atau sebagai agent of

development. Dengan demikian bank-bank pemerintah memikul tanggung jawab untuk mengembangkan industri dan usaha-usaha terutama yang banyak menyerap tenaga kerja. Ini berarti bank-bank pemerintah harus menyalurkan kreditnya yang akhirnya menjadi beban yang cukup berat dengan terjadinya krisis ekonomi. Bank-bank pemerintah terpaksa harus mengikuti program rekapitalisasi permodalan untuk meningkatkan CAR (Capital Adequacy Ratio) yaitu ratio kecukupan modal yang berupa perbandingan modal sendiri dengan asset tertimbang menurut resiko.

Bank dalam memberikan kredit terutama untuk kredit investasi dan modal kerja selalu diikuti dengan pemberian jaminan. Dilihat dari jenis jaminan yang diberikan maka terdapat 2 (dua) jenis jaminan yaitu jaminan pokok yang berupa obyek yang dibiayai dengan kredit dan jaminan tambahan berupa agunan baik benda bergerak yang diikat dengan Fiducia maupun benda tetap yang diikat dengan Hak Tanggungan. Pada umumnya setelah kredit dinyatakan macet dan setelah diserahkan kepada PUPN/KP2LN maka jaminan yang ada yang dieksekusi tinggal jaminan benda tetap yang diikat dengan Hak Tanggungan. Sebenarnya eksekusi penjualan lelang melalui Kantor Lelang ini juga merupakan eksekusi Hak Tanggungan seperti halnya eksekusi hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri. Namun bedanya adalah eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri adalah sebesar Hak Tanggungan yang dipasang. Jadi apabila piutang Bank melebihi nilai Hak Tanggungan maka setelah eksekusi Hak Tanggungan selesai dan masih terdapat sisa hutang maka bank atau kreditur harus mengajukan gugatan lagi

berdasarkan pasal 1131 BW. Sedangkan eksekusi melalui PUPN/KP2LN adalah eksekusi berdasar piutang karena yang diserahkan oleh Bank kepada PUPN/KP2LN adalah piutang macet yang meliputi hutang pokok, bunga, denda, ongkos-ongkos/beban lainnya dan biaya administrasi yang wajib ditunasi oleh penanggung hutang / penjamin hutang.

Bagi bank dengan memberikan kredit selain bertujuan untuk menumbuhkan atau menggerakkan roda perekonomian juga bertujuan untuk menghasilkan laba bagi Bank itu sendiri yaitu adanya selisih bunga dari pembayaran kredit. Pembayaran kredit ini diharapkan dari hasil usaha debitur atau yang lebih dikenal dengan first way out. Namun apabila mengalami kemacetan dan usaha debitur tidak dapat diharapkan lagi maka diambil penyelesaian dengan second way out yaitu penjualan jaminan. Khusus bagi bank-bank pemerintah apabila tidak berhasil menangani kredit macet maka harus diserahkan kepada PUPN (sekarang KP2LN). Dengan penyerahan piutang macet tersebut kepada PUPN / KP2LN maka tanggung jawab penyelesaian beralih kepada KP2LN walaupun dalam prakteknya bank masih melakukan upaya-upaya penagihan. Penyelesaian melalui KP2LN ini terutama dalam hal penjualan jaminan debitur.

Dalam kenyataannya penyelesaian piutang negara melalui eksekusi penjualan lelang jaminan pada akhir-akhir ini banyak sekali mengalami hambatan-hambatan terutama adanya berbagai gugatan dari debitur dengan tujuan untuk membatalkan lelang yang telah dilakukan atau setidak-tidaknya sebagai usaha untuk menanggukkan lelang.

Sedangkan dalam penjualan lelang tersebut bank tidak ikut serta berperan dalam arti bank hanya sebagai penyerah piutang sedangkan yang berkedudukan sebagai penjual dan pelaksana lelang adalah KP2LN. Namun demikian walaupun posisi bank hanya sebagai penyerah piutang saja namun akibat dari gugatan debitur terhadap pelaksanaan lelang sangat merugikan kepentingan Bank dan pemenang lelang terlebih lagi apabila gugatan itu dikabulkan oleh Pengadilan Negeri. Karena dengan dikabulkannya gugatan pembatalan lelang oleh Pengadilan Negeri akan membawa konsekwensi hukum yaitu lelang dibatalkan. Dengan demikian Bank yang telah menerima setoran dari hasil penjualan lelang harus mengembalikan setoran tersebut dan tidak tertutup kemungkinan disertai tambahan pembayaran ganti rugi. Demikian juga bagi pemenang lelang yang telah membayar harga lelang dan mengeluarkan biaya tetapi tidak berhasil menguasai obyek lelang sehingga kepentingannya juga dirugikan.

Mengelola kredit macet perbankan pada hakekatnya adalah bagian dari sistem perbankan. Oleh karena itu tidak mengherankan jika banyak negara di luar Indonesia yang mengelola sendiri kredit macetnya. Sistem Write Off atau penghapusan kredit macet juga bukan suatu alasan penyerahan penyelesaian kredit macet kepada pihak ketiga. Write Off kredit macet hanya dimaksudkan untuk menjadi salah satu syarat Bank yang sehat. Sebab jika tidak di write off, kredit macet akan tampil sebagai dana yang produktif. Ini dianggap mengelabui masyarakat luas. Sesungguhnya Indonesia berdasarkan aturan peralihan UUD 1945 mempunyai peluang untuk menerapkan hukum Belanda / Eropa

dengan mengeksekusi sendiri Hipotik (sekarang Hak Tanggungan). Akan tetapi karena pendaftaran barang seperti tanah, kapal, kendaraan bermotor milik WNI belum membudaya, maka pengikatan jaminan dan perjanjian kredit pada mulanya belum sesuai format hukum. Akibatnya muncul birokrasi penegakan hukum yang panjang. Penyelesaian kredit macet akhirnya diproses melalui bantuan Pengadilan dan atau PUPN (untuk piutang negara). Hal ini berarti sukses penanganan kredit macet sangat banyak ditentukan oleh pengelolaan hubungan Bank dengan pihak-pihak terkait. Pengalaman yang lalu hubungan Bank dengan debitur macet dan pihak-pihak terkait banyak yang tidak menguntungkan secara bersama-sama. Tidak jelas mengapa demikian sebab hubungan kreditur dan debitur seringkali berawal baik dan didasarkan hubungan saling menguntungkan. Namun kenyataan setelah kredit menjadi macet, hubungan itu berubah menjadi hubungan yang tidak diharapkan berhubungan lagi.

Dari hasil laporan beberapa peneliti, sekitar tahun 2000 sebelum masehi di Babylonia telah ada Bank yang meminjamkan emas atau perak dengan bunga 20%. Namun cikal bakal Bank modern yang tugas pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lalu lintas pembayaran dan peredaran uang ternyata dimulai pada zaman / abad pertengahan (500 SM – 1000 M) di sebuah pasar Italia. Pada waktu itu para pedagang melakukan transaksi di meja yang selalu ada di depan dagangannya. Meja yang dalam bahasa Italia disebut Banco kemudian dianggap sebagai asal kata Bank.¹ Kehidupan Bank

¹ Bachtiar Sibarani, *Penagihan Kredit Macet Melalui BUPLN*, Lembaga Pendidikan Dan Pengembangan Bank BNI, Jakarta, 1999., h.4

di Indonesia sangat bergantung pada simpan pinjam dan hanya sebagian kecil yang mengandalkan jasa. Ketergantungan hidup Bank pada bisnis pemberian kredit telah menjadikan pencegahan dan penyelesaian kredit macet sebagai sesuatu yang mutlak perlu bagi Bank untuk tetap eksis. Akan tetapi penyelesaian kredit macet Bank di Indonesiasungguh bukan pekerjaan yang mudah.

Sebagaimana telah uraikan di muka bahwa terhadap piutang-piutang macet negara maka penyelesaiannya harus diserahkan kepada PUPN (sekarang KP2LN). Dengan demikian setelah Bank melakukan berbagai upaya penagihan dan tidak berhasil maka piutang macet tersebut diserahkan kepada KP2LN. Adapun dasar hukum terhadap penyerahan piutang macet ini adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 12 Undang – Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Piutang Negara menentukan bahwa Instansi – instansi Pemerintah dan Badan – Badan Negara yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini diwajibkan menyerahkan piutang – piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung hutangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara.. Sedangkan Badan – Badan yang dimaksud dalam pasal 8 adalah Badan – Badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu Peraturan, Perjanjian atau sebab apapun. Mengenai penyerahan piutang negara kepada KP2LN yang merupakan kewajiban bagi Badan-Badan Negara ini, dipertegas lagi dalam ayat 2 pasal 12 yang menentukan larangan

bagi Badan-Badan Negara untuk menyerahkan penyelesaian piutang tersebut kepada pengacara.

b. Penyerahan piutang Negara sebagaimana dimaksud Pasal 12 UU Nomor 49 Prp. 1960 diatur lebih lanjut oleh Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 333/KMK.01/2000 tanggal 18 Agustus 2000 Tentang Pengurusan Piutang Negara yang menentukan ;

- Pasal 2 ayat (1), Piutang Negara pada tingkat pertama diselesaikan oleh Penyerah Piutang yang bersangkutan ,
- ayat (2) , Dalam hal penyelesaian piutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak berhasil, Penyerah piutang yang bersangkutan wajib menyerahkan pengurusan piutang tersebut kepada Panitia Cabang.
- Pasal 2 ini jelas menegaskan bahwa sebelum piutang tersebut diserahkan kepada kepada PUPN / KP3N (sekarang KP2LN) maka kreditur atau Bank pemerintah wajib berusaha menyelesaikannya sendiri. Setelah upaya penyelesaian sendiri gagal baru diserahkan kepada PUPN / KP3N (sekarang KP2LN).

Upaya-upaya yang telah dilakukan Bank sebagai kreditur sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 tersebut pada umumnya telah dilakukan dengan baik antara lain dengan rescheduling atau keringan bunga.. Namun melalui upaya-upaya tersebut pada umumnya juga tidak membuahkan hasil yang akhirnya penyelesaian piutang macet harus diserahkan kepada negara. Sehingga negara menyelesaikannya dengan cara eksekusi

jaminan walaupun sebelum eksekusi dilakukan, debitur masih diberi kesempatan untuk melunasi hutangnya. Bahkan kesempatan yang diberikan kepada debitur ini adalah sampai pada waktu sebelum eksekusi penjualan lelang dilakukan. Jadi pada saat eksekusi penjualan lelang dilakukan di Kantor lelang sebelum jaminan yang akan dijual lelang ditawarkan oleh Pejabat Lelang maka apabila tepat pada saat itu debitur melunasi hutangnya maka eksekusi penjualan tersebut terhadap barang jaminan milik debitur akan dibatalkan.

Sebagaimana terlihat dari judul Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang PUPN, maka Prp menandakan bahwa undang-undang ini berasal dari Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang. Oleh karena itu tidak heran jika peraturan pelaksanaannya bukan Peraturan Pemerintah atau Keputusan Presiden tetapi berupa Keputusan menteri Keuangan. Namun demikian dalam kenyataan dijumpai juga Keputusan Presiden Nomor 11 tahun 1976 tentang PUPN dan BUPLN. Ada 2 (dua) alasan pokok dikeluarkanya Undang-Undang Nomor 49 Prp. 1960 yaitu, pengurusan Piutang menurut HIR atau melalui Pengadilan tidak bisa cepat dan untuk pengamanan kekayaan negara, piutang negara diurus secara cepat dan efektif. Akan tetapi dalam pertimbangan Undang-Undang Nomor 49 Prp. 1960, piutang negara mau diurus secara khusus di luar proses pengadilan namun dalam batang tubuhnya masih dimungkinkan bahkan sebagian bergantung pada Pengadilan. Diantaranya adalah soal penetapan hutang yang dibantah oleh debitur, soal sita persamaan, soal Pendaftaran

Tanah, soal Pengosongan dan Kepemilikan objek sita. Terbukti kemudian, kelemahan ini telah sering dimanfaatkan oleh pengacara dan atau oleh hakim / panitera yang curang. Undang- Undang Nomor 49 Prp. 1960 menyontek sebagian besar Undang-Undang omor 19 Tahun 1959 tentang penagihan Pajak dengan Surat Paksa. Konstruksi penagihan pajak adalah didasarkan pada Surat Paksa yang dikeluarkan oleh Instansi Pajak. Surat Paksa ini sama dengan putusan Hakim perdata yang berkekuatan tetap. Oleh karena itu Surat Paksa berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Konstruksi penagihan piutang negara didasarkan pada Pernyataan Bersama yang dibuat oleh Ketua PUPN dan debitur. Pernyataan Bersama ini juga sama dengan putusan Hakim perdata yang telah berkekuatan tetap. Meski sudah ada Pernyataan Bersama tetapi ternyata Surat Paksa juga masih digunakan dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp. 1960. Akibatnya terdapat 2 (dua) dokumen yang sama dengan putusan hakim perdata. Undang-Undang Nomor 19 tahun 1959 tidak mengenal adanya barang jaminan khusus maka Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 yang sebagian besar menyontek Undang-Undang Nomor 19 tahun 1959 juga tidak mengatur proses khusus terhadap barang yang telah diikat jaminan khusus. Akibatnya proses piutang negara dalam mengeksekusi Pernyataan Bersama dan atau Surat Paksa semua harus melalui penyitaan. Pada hal untuk hipotik / hak tanggungan, penyitaan sesungguhnya tidak perlu.

PUPN berwenang mengeksekusi Pernyataan Bersama dan atau Surat Paksa dengan melakukan penyitaan sendiri dan atau penyanderaan. Dengan kewenangan ini PUPN sering dianggap sebagai “ *Quasi Peradilan* “. Namun demikian, PUPN tidak berwenang melakukan pengosongan terhadap barang sitaan yang telah terlelang. Untuk itu PUPN atau pemenang lelang hanya dapat meminta pengosongan kepada Pengadilan Negeri. Ini memang kurang mendukung ide pengurusan piutang negara yang cepat dan efektif.

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Dalam pelaksanaan lelang ini Bank sebagai penyerah piutang tidak dilibatkan dalam penentuan harga limit lelang dan Bank hanya menyerahkan piutang dengan disertai posisi hutang (kewajiban) debitur kepada negara. Sedangkan penentuan harga limit lelang sepenuhnya menjadi wewenang PUPN/KP2LN berdasarkan taksasi terhadap kondisi barang jaminan yang dilakukan oleh PUPN / KP2LN sendiri. Sehingga sering terjadi hasil penjualan lelang tidak mengcover nilai hutang debitur. Dengan demikian setelah dilakukan penjualan lelang jaminan ternyata saldo hutang debitur masih cukup banyak. Dan apabila hasil penjualan lelang terlalu rendah, selain Bank dirugikan maka bagi debitur tidak tertutup kemungkinan untuk mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri guna membatalkan lelang yang telah dilakukan. Karena sesuai dengan pasal 188 Keputusan Kepala BUPLN Nomor 38/PN/2000 tanggal 14 Desember ditentukan bahwa salah satu syarat untuk penundaan atau pembatalan lelang adalah adanya keputusan Pengadilan

yang telah mempunyai kekuatan eksekutorial. Adapun dasar hukum mengenai pelaksanaan lelang ini diatur dalam :

- a. **Vendu Reglement (Stb 1908 : 189 sebagaimana diubah dengan Slatstsblaad 1940 : 56)**
- b. **Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tgl. 18 Agustus 2000 jo Nomor 507/KMK.01/2000 tgl.30 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**
- c. **Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 338/KMK.01 tgl. 18 Agustus 2000 Tentang Pejabat Lelang**
- d. **Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 339/KMK.01/2000 tgl.18 Agustus 2000 Tentang Balai Lelang**
- e. **Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 333/KMK.01/2000 tgl.18 Agustus 2000 tentang Pengurusan Piutang Negara**

Setelah eksekusi penjualan dilakukan seringkali terjadi debitur melakukan gugatan perdata baik kepada Bank sebagai kreditur, kepada Kantor Lelang Negara dan kepada pemenang lelang dengan dasar gugatan “ **perbuatan melawan hukum** “ yaitu melakukan penjualan lelang jaminan dengan harga yang tidak wajar / terlalu murah dan sangat merugikan kepentingan debitur. Tidak jarang gugatan demikian ini dikabulkan oleh Pengadilan Negeri sehingga lelang yang sudah dilakukan itu dibatalkan dan Bank yang telah menerima hasil penjualan lelang terpaksa harus mengembalikan setoran

tersebut demikian juga bagi pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang yang telah dibelinya dan harus mengembalikan sertifikat kepemilikan kepada debitur yang tentunya disertai pengembalian uang pembayaran yang disetorkan kepada negara. Namun demikian walaupun uang pembayarannya sudah dikembalikan tetapi kepentingannya tetap dirugikan apabila dilihat dari segi waktu untuk berperkara dan biaya-biaya yang telah ia keluarkan.

Sebagaimana telah diuraikan di muka bahwa gugatan pembatalan lelang dengan dasar guatan perbuatan melawan hukum dalam hal ini pelaksanaan penjualan lelang dilakukan dengan harga yang tidak wajar ada kalanya dikabulkan oleh Pengadilan Negeri dan membawa konsekwensi yuridis batalnya lelang yang telah dilakukan dibatalkan dan Bank harus mengembalikan setoran hasil penjualan yang telah diterimanya. Sehingga penyelesaian piutang negara menjadi terkatung-katung dan semakin tidak jelas yang akibatnya outstanding kredit macet perbankan menjadi membengkak dan mempengaruhi performance Bank itu sendiri dan menjadi beban bagi negara. Demikian juga kepada pemenang lelang, dengan dibatalkannya lelang yang telah dilakukan maka pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang bahkan harus mengembalikan obyek lelang yang telah dibelinya. Hal ini berarti terhadap pelaksanaan lelang negara ini belum ada kepastian hukum atau perlindungan hukum yang pasti baik kepada Bank maupun kepada pemenang lelang. Dengan tidak adanya kepastian hukum bagi lelang akan membawa dampak terhadap pelaksanaan lelang selanjutnya, yaitu

masyarakat yang ingin menjadi pembeli dalam lelang terkadang atau bahkan menjadi ragu-ragu. Akibat selanjutnya adalah minat masyarakat / pembeli lelang menjadi berkurang yang mengakibatkan menjadi sulitnya penjualan barang jaminan melalui lelang sehingga penyelesaian piutang perbankan atau negara juga semakin sulit.

Sesuai uraian di atas, permasalahan yang akan dikaji adalah :

- a) *Dalam praktek, dasar hukum apa yang sering dipergunakan oleh Hakim untuk membatalkan lelang ?*
- b) *Apa akibat hukumnya terhadap bank sebagai kreditur dan pembeli pemenang lelang, apabila lelang yang telah dilaksanakan ternyata dibatalkan oleh Hakim ?*

2. Tujuan Penelitian

- a. Penelitian ini ditujukan untuk memperoleh gambaran mengenai prosedur pengurusan piutang negara oleh KP2LN hingga eksekusi penjualan barang jaminan melalui lelang. Dalam penelitian mengenai prosedur pengurusan piutang negara ini akan lebih diamati mengenai harga penjualan lelang barang jaminan dan berbagai faktor yang mempengaruhinya dan yang akan dijadikan sebagai harga dasar penawaran pada saat berlangsungnya lelang. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tersebut diamati baik dari segi KP2LN sebagai penjual yang melakukan taksasi harga atas obyek lelang dan pertimbangan-pertimbangan pembeli lelang dalam melakukan penawaran.

Disamping mengamati harga lelang, akan diamati mengenai pengikatan barang jaminan yang dilelang oleh KP2LN. Penelitian mengenai pengikatan barang jaminan ini akan dibahas mengenai pengikatan jaminan terhadap benda tetap yaitu dengan Hak Tanggungan. Dalam penelitian ini akan ditekankan mengenai keabsahan pengikatan Hak Tanggungan dan faktor-faktor yang dapat membatalkan Hak Tanggungan yang telah dipasang.

- b. Setelah dilakukan penelitian mengenai prosedur dan proses lelang barang jaminan serta pengikatannya, maka lebih lanjut akan diamati akibat hukumnya apabila lelang terhadap barang jaminan ternyata lelangnya dibatalkan oleh Putusan Pengadilan. Akibat hukum yang timbul ini akan berpengaruh terhadap beberapa aspek atau pihak yaitu akibat hukumnya terhadap obyek lelang, kreditur, pemenang lelang serta debitur. Disamping itu akan diamati pula upaya-upaya penyelesaian yang akan dilakukan para pihak yang terkait yaitu pemenang lelang, debitur dan bank setelah adanya pembatalan lelang oleh Putusan Pengadilan.

3. Manfaat Penelitian

- a. Disamping untuk memperoleh gambaran mengenai prosedur dan proses penjualan lelang barang jaminan serta faktor-faktor yang mempengaruhi harga penjualan lelang, maka akan diamati alasan-alasan debitur yang mengajukan gugatan atas penjualan barang jaminan miliknya. Dasar alasan debitur dalam mengajukan gugatan atas pelaksanaan lelang tersebut akan memberikan gambaran mengenai kelemahan-

kelemahan hukum dalam proses lelang dan pengikatan jaminan. Setelah mengamati dasar alasan debitur dalam mengajukan gugatan, maka alasan-alasan hukum yang dipakai oleh hakim dalam membatalkan lelang akan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kelemahan-kelemahan hukum tentang proses penjualan lelang dan pengikatan jaminan kredit yang dilakukan oleh bank. Dengan demikian dapat diharapkan kelemahan-kelemahan yang telah terjadi tidak akan terulang kembali.

- b. Dengan dibatalkannya lelang oleh Putusan Pengadilan, maka akan menimbulkan akibat hukum lebih lanjut. Akibat hukum ini akan berpengaruh pada status barang jaminan yang menjadi obyek lelang, bagi kreditur, debitur dan pemenang lelang. Untuk itu akan diteliti mengenai upaya-upaya hukum apa yang akan ditempuh oleh para pihak untuk mengatasinya. Upaya-upaya hukum tersebut tentunya adalah yang menguntungkan bagi para pihak dan merupakan solusi yang terbaik dan diharapkan tidak akan menimbulkan permasalahan baru. Dengan mengetahui alasan-alasan hukum pembatalan lelang serta upaya-upaya hukum setelah dilakukannya pembatalan lelang, maka akan menjadi bahan pertimbangan bagi perbankan khususnya dalam hal pemberian kredit dan penerimaan barang jaminan. Sehingga akan dapat memperbaiki kualitas kredit perbankan dan akan mempermudah penanganan kredit-kredit macet perbankan terutama dalam rangka eksekusi barang jaminan.



4. Kajian Pustaka

Titik tolak dari permasalahan yang akan dikaji adalah mengenai lelang. Polderman,² seorang sarjana yang pada tahun 1913 mengadakan disertasi dengan judul : “ *et openbare aanbod* “ mengatakan bahwa : “ Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat ”. Menurutny ada 3 syarat penjualan umum, yaitu :

- Penjualan harus selengkap mungkin
- Ada kehendak untuk mengikat diri
- Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Jadi menurut Polderman yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Lebih lanjut dijelaskan, bahwa “ belum ada pelanggaran peraturan lelang, jika baru diberi kesempatan kepada khalayak ramai untuk melakukan penawaran karena belum terjadi jual beli. Dan tawar menawar di Indonesia merupakan sesuatu yang khas dalam jual beli “.

² Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987., h.154

Bertitik tolak dari pendapat sarjana tersebut, maka akan dikaji lebih lanjut bahan-bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan serta bahan hukum dari literatur yang ada relevansinya dengan masalah yang dibahas.

Dalam kajian pustaka ini akan diperbandingkan antara putusan-putusan pengadilan yang mengadili perkara gugatan pembatalan lelang dengan teori-teori hukum yang terdapat dalam literatur serta peraturan perundang-undangan. Dengan cara memperbandingkan antara putusan Pengadilan dengan peraturan dalam undang-undang serta literatur, maka akan didapat hasil analisa yang berupa apakah putusan-putusan Pengadilan yang membatalkan lelang tersebut telah sesuai dengan dasar-dasar hukum yang diatur dalam undang-undang serta teori-teori hukum yang ada dalam literatur.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum normatif. Pendekatan terhadap masalah yang dibahas dilakukan secara statute approach dan case approach. Artinya diamati pelbagai peraturan perundangan yang berkait dengan masalah dan juga kasus-kasus yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti juga akan diamati.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer yaitu undang-undang yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti. Diperlukan juga bahan hukum sekunder berupa pendapat para sarjana yang dapat diamati dalam literatur, jurnal, makalah dan lain-lain.

c. Prosedur Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum

Disamping itu dari kepustakaan akan dilakukan penelitian secara normatif mengenai berbagai peraturan yang menjadi dasar penentuan harga limit lelang dan berbagai peraturan sehubungan dengan pengurusan piutang-piutang negara. Dari berbagai peraturan yang berhubungan lelang akan ditekankan pada penentuan harga limit lelang yaitu faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam penentuan harga limit yang akan digunakan sebagai dasar harga pada saat penawaran lelang. Untuk itu perlu diteliti lebih lanjut mengenai prosedur dan tata-tertib dalam pelaksanaan lelang.

6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan diawali dengan uraian mengenai pelbagai hal yang bersangkutan-paut dengan alasan-alasan pengkajian terhadap dasar-dasar pemikiran pengurusan piutang macet perbankan, penyerahannya kepada KP2LN / PUPN serta alasan-alasan debitur mengajukan gugatan atau perlawanan terhadap lelang yang dilakukan oleh Kantor lelang Negara, yang kesemuanya dituangkan dalam BAB I.

Sedangkan pada BAB II akan memuat tinjauan pustaka terutama mengenai aturan-aturan berkenaan dengan prosedur dan tata pengurusan kredit macet, penentuan harga limit serta faktor-faktor yang mempengaruhi harga limit dan peraturan yang menyangkut prosedur dan tata cara pelaksanaan lelang.

Pada BAB III akan diuraikan gugatan-gugatan pembatalan lelang dan pertimbangan Majelis Hakim. Uraian ini memberikan gambaran tentang dasar-dasar gugatan yang biasanya dipakai oleh debitur dalam upayanya untuk membatalkan lelang eksekusi atas jaminan kredit miliknya. Disamping itu akan diuraikan juga dasar-dasar hukum pertimbangan Majelis Hakim dalam mengabulkan gugatan debitur tersebut serta akibat hukum yang timbul dengan adanya pembatalan lelang baik bagi bank, debitur dan pemenang lelang. Sedangkan pada BAB IV berisi kesimpulan dan saran yang merupakan hasil kajian dan analisa berdasarkan rumusan masalah.



BAB II

DASAR HUKUM PEMBATALAN LELANG OLEH HAKIM

BAB II

DASAR HUKUM PEMBATALAN LELANG OLEH HAKIM

1. Transparansi Proses Lelang

Peraturan lelang di Indonesia diatur dalam *Vendureglement Ordonansi 28* Pebruari 1908 L.N. 08-189 dan pelaksanaannya diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000 tanggal 18 Agustus 2000. Pengertian lelang sebenarnya merupakan suatu istilah hukum yang penjelasannya diberikan dalam pasal 1 Peraturan Lelang yang memberikan definisi ;

*“ Yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah; pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran “.*³

Sedangkan dalam pasal 1 ayat 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 memberikan definisi lelang ;

“ Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat

3 Ibid., h. 153

atau dengan penawaran harga yang semakin menurun, dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat “.

Dari kedua definisi di atas terdapat salah satu ciri khusus dalam penjualan lelang yang membedakannya dengan penjualan pada umumnya atau jual-beli suka rela. Ciri khusus tersebut adalah penjualan lelang dilakukan di muka umum. Penjualan di muka umum ini merupakan suatu syarat dalam pelelangan. Penjualan di muka umum adalah merupakan suatu alat untuk menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Sedangkan menurut Roell,⁴ *yang dimaksud dengan penjualan di muka umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantara kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat di mana kesempatan itu lenyap. Kesempatan itu akan lenyap sejak tercapainya persetujuan antara penjual / kuasanya dengan pembeli tentang harga.*

Dari definisi yang diberikan oleh pasal 1 Vendu Reglement dan pasal 1 Keutusan Menteri Keuangan tersebut terdapat adanya 3 cara penawaran yaitu penawaran dengan cara harga makin meningkat (*bij opbod*), penawaran dengan harga makin

4 Ibid, h.154.

menurun (bij afslag) dan penawaran dengan cara pendaftaran atau penawaran harga secara tertulis. Dalam praktek lelang barang jaminan kredit macet ini, penawaran dalam lelang dilakukan dengan cara tertulis dalam amplop tertutup. Jadi para peserta lelang masing-masing memberikan harga penawaran terhadap obyek lelang yang ditunjuk. Baru kemudian petugas lelang membuka masing-masing amplop dari para penawar dan menentukan kepada penawar yang tertinggi diputuskan sebagai pemenang lelang. Sedangkan apabila dari hasil penawaran secara tertulis tadi ternyata harga penawar tertinggi belum mencapai harga limit yang ditentukan, maka tidak otomatis penawar tertinggi diputuskan sebagai pemenang. Dalam hal ini petugas lelang akan membuka kesempatan untuk penawaran yang makin meningkat. Dengan cara penawar tertinggi tersebut diberi kesempatan untuk menaikkan lagi harga penawarannya. Namun tidak hanya kepada penawar tertinggi saja yang diberi kesempatan. Penawar yang lain juga masih memiliki kesempatan yang sama untuk saling menaikkan harga penawarannya. Dan penawar terakhir yang sudah mencapai atau melampaui harga limit akan diputuskan sebagai pemenang lelang. Sedangkan apabila terjadi hal sebaliknya yaitu apabila setelah kesempatan untuk menaikkan harga bagi para peserta lelang tersebut ternyata belum ada harga penawaran yang mencapai harga limit maka lelang akan ditutup dan ditunda untuk lelang berikutnya. Di sini berarti obyek lelang sama sekali belum dilepaskan karena kalau memang belum tercapai kesepakatan harga antara penjual lelang dengan salah satu peserta lelang sehingga belum ada peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang.

Setiap pelelangan selalu didahului dengan adanya permohonan sesuai dengan ketentuan pasal 2 Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000. Permohonan untuk lelang disyaratkan harus dilakukan secara tertulis dengan disertai dokumen yang disyaratkan. Pada umumnya permohonan lelang dilakukan oleh pemilik barang atau kuasanya dengan dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan untuk dilakukannya lelang. Namun dalam hal lelang jaminan kredit macet perbankan dalam hal ini bank-bank pemerintah (BUMN) tidaklah demikian. Karena dalam lelang jaminan kredit macet perbankan adalah sudah menjadi satu paket rangkaian rangkaian manajemen piutang negara yang dilakukan oleh PUPN/KP2LN. Maka kedudukan bank bukanlah sebagai pemohon lelang akan tetapi kedudukan bank adalah hanya sebagai penyerah piutang negara. Sedangkan yang berkedudukan sebagai pemohon lelang kepada Kantor Lelang Negara adalah KP2LN sebagai lembaga manajemen piutang negara yang telah diserahkan kepadanya. Sehingga dokumen-dokumen yang berkaitan dengan lelang jaminan diserahkan sekaligus oleh bank kepada KP2LN pada saat penyerahan manajemen piutang. Namun masih ditambah satu dokumen lagi yang akan diserahkan oleh pihak bank pada saat menjelang dilaksanakannya lelang yaitu SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dijadikan barang jaminan kredit) yang akan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat. Adapun dokumen-dokumen yang diserahkan oleh bank dalam rangka penyerahan piutang negara kepada KP2LN sesuai

dengan ketentuan pasal 2 Keputusan Kepala BUPLN Nomor 38/PN/2000 tanggal 14 Desember 2000, meliputi :

- Identitas penyerah piutang yang meliputi nama dan alamat bank penyerah piutang, BUMN, BUMD.
- Identitas penanggung hutang (PH)/Penjamin Hutang (PjH), yang meliputi nama dan alamat (badan usaha atau orang) serta pekerjaan (untuk orang).
- Bidang usaha, yang meliputi industri, pertanian, perkebunan, perdagangan, jasa atau lain-lainnya.
- Keadaan usaha Penanggung hutang (PH)/Penjamin hutang (PjH) pada saat piutang diserahkan. Apakah usahanya masih berjalan atau sudah tidak berjalan lagi.
- Dasar hukum terjadinya piutang, perjanjian kredit, akta pengakuan hutang, letter of credit (L/C) atau pernyataan membuka Letter of Credit, perjanjian/perikatan, keputusan yang diterbitkan pejabat yang berwenang, atau sebab apapun lainnya.
- Jenis piutang, yang meliputi kredit program atau kredit umum.
- Penjaminan kredit/hutang oleh pihak ketiga seperti penjaminan kredit dari Askrindo, PT.ASEL, PT. Jamsostek atau PT. Jasindo.
- Sebab-sebab piutang dinyatakan macet, yang meliputi perjalanan kredit, kesalahan manajemen, penanggung hutang yang nakal atau sebab-sebab lainnya.
- Penetapan piutang macet, yang meliputi tanggal realisasi kredit dan tanggal penyerah piutang mengkategorikan kredit macet dimaksud sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

- Besarnya piutang, yang meliputi rincian saldo yang terdiri dari hutang pokok, bunga denda dan ongkos-ongkos lainnya.
- Penjelasan singkat upaya-upaya penyelesaian piutang yang telah dilakukan oleh penyerah piutang sesuai ketentuan yang berlaku.
- Daftar barang jaminan hutang, yang meliputi barang jaminan, status dan masa berlakunya hak kepemilikan, jenis dan nilai pengikatan, kondisi dan nilai barang jaminan pada saat penyerahan dan keberadaan/lokasi dari masing-masing barang jaminan dimaksud.
- Harta kekayaan lain (apabila ada) dan kemampuan serta kegiatan usaha penanggung hutang (PH)/penjamin hutang (PjH)
- Informasi lainnya yang dianggap perlu oleh penyerah piutang seperti penanggung hutang (PH)/penjamin hutang (PjH) sudah tidak diketahui tempat tinggalnya, ada proses hukum atau gugatan di Pengadilan, atau barang jaminan menjadi tanggungan pengikatan pihak lain.

Sebelum lelang dilaksanakan, maka diadakan pengumuman lelang sebagaimana ditentukan dalam pasal 12 Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tanggal 18 Agustus 2000, yang menentukan bahwa :

“ Penjualan secara lelang didahului dengan pengumuman Lelang yang dilakukan oleh penjual melalui surat kabar harian, selebaran, atau tempelan yang mudah dibaca oleh

umum dan atau media elektronik berupa TV atau internet di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual “.

Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik. Namun demikian apabila dikehendaki oleh penjual, pengumuman yang pertama tersebut dapat dilakukan dengan surat kabar harian. Sedangkan pengumuman lelang yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.

Setelah pelaksanaan lelang dan setelah ditentukan adanya pemenang lelang maka pemenang lelang wajib membayar kepada pejabat lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembayaran tersebut terdiri atas harga lelang, bea lelang dan uang miskin. Bea lelang adalah pungutan negara atas pelaksanaan lelang sebesar 6 % dengan ketentuan 1,5% dikenakan kepada penjual dan 4,% dikenakan kepada pembeli. Sedangkan yang dimaksud uang miskin adalah uang yang dipungut dari pembeli lelang sebagai penerimaan negara bukan pajak yang disetorkan ke Kas Negara. Penjelasan lebih lanjut mengenai uang miskin ini diberikan oleh pasal 18 Vendu Reglement yang mengatakan, uang miskin yaitu uang yang dipungut dari lelang yang

dimaksudkan untuk diberikan kepada orang-orang miskin melalui jawatan sosial. Sedangkan besarnya pungutan uang miskin untuk lelang benda tidak bergerak adalah sebesar $\frac{4}{1000}$ (empat per-mil). Apabila dalam waktu selambat-lambatnya 3 (hari) kerja pemenang lelang tidak dapat melaksanakan pembayaran maka Pejabat Lelang membatalkan penetapannya sebagai pembeli.

Setelah pelaksanaan lelang selesai dan pemenang lelang melakukan pembayaran sebagaimana ditentukan, maka akan diterbitkan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang adalah suatu akte tentang pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Pihak-pihak yang berkepentingan dapat memperoleh salinan atau petikan/kutipan/grosse yang othenik dari minut Risalah Lelang dengan dibebani bea materai. Grosse Risalah Lelang berkepala " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ". Bagi pemenang lelang, Grosse Risalah Lelang sangat penting maknanya. Untuk lelang barang tidak bergerak yang berupa tanah dan bangunan, maka dengan grosse Risalah Lelang tersebut, pemenang lelang dapat langsung membalik nama sertifikat kepemilikan dari pemilik asli debitur tereksekusi kepada nama pemenang lelang tanpa harus melalui proses jual beli notaris.

Terhadap lelang jaminan kredit ini bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan menyatakan bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian. Pembelian jaminan kredit oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat

penyelesaian kredit macet. Dalam hal bank sebagai pembeli jaminan kredit yang dilelang, maka status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank. Satu hal yang tidak diperbolehkan dalam hal keikutsertaan bank dalam pembelian jaminan kredit melalui lelang ini, adalah tujuan dari pembelian oleh bank. Menurut Undang-Undang Perbankan, bank dilarang untuk memiliki jaminan kredit yang dijual melalui lelang. Bank yang ikut pelelangan harus segera menjual kembali jaminan kredit yang dibelinya melalui pelelangan tersebut.

2. Intervensi Pihak Yang Dirugikan

Salah satu hambatan yang cukup besar dalam penarikan kredit macet perbankan adalah adanya upaya hukum untuk membatalkan eksekusi penjualan lelang obyek jaminan kredit. Upaya hukum ini berupa gugatan perdata yang diajukan di Pengadilan Negeri. Pihak-pihak yang mengajukan gugatan ini tentunya adalah yang berkepentingan dengan barang jaminan, yaitu, debitur sendiri, istri debitur atau dapat juga pihak ketiga.

Bahwa lelang yang telah dilaksanakan dan kemudian diajukan pembatalannya tersebut adalah lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Dengan demikian pelaksana lelang adalah Pejabat Lelang Negara (*vendumeester*). Apabila dilihat secara sepintas, maka lelang akan nampak sebagai hasil kerja dari pejabat negara. Oleh karena itu apabila tidak dipahami secara benar substansi dari materi perkara atau obyek

sengketanya, maka gugatan pembatalan lelang seolah-olah menjadi kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun demikian apabila dikaji secara seksama, maka materi perkara adalah merupakan kompetensi dari Pengadilan Negeri. Karena dasar alasan gugatan adalah perbuatan melawan hukum, yaitu adanya penjualan lelang obyek jaminan kredit dengan harga yang terlalu murah atau tidak wajar. Hal ini berarti pokok persoalannya atau obyek sengketanya adalah jual beli dalam lingkup hukum perdata dengan permasalahan penentuan harga jualnya yang dilakukan secara melawan hukum. Sedangkan gugatan pembatalan lelang dengan alasan Hak Tanggungan yang cacat hukum karena pengikatannya tidak disertai ijin istri, adalah murni merupakan kompetensi Pengadilan Negeri, yaitu memperlakukan keabsahan Hak Tanggungan dan untuk pembatalannya adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri.

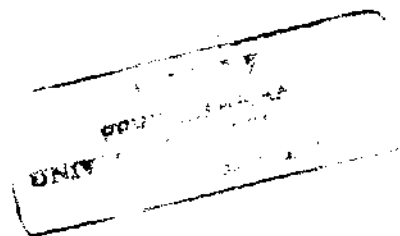
Dengan demikian apabila debitur atau pihak ketiga yang berkepentingan dengan jaminan kredit yang menjadi obyek lelang akan membatalkan lelang yang telah dilaksanakan, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri. Sedangkan obyek sengketa yang menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara adalah berupa Putusan Tata Usaha Negara, yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sebagai contoh,

adalah sengketa mengenai keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang memberhentikan seorang atau beberapa orang Pegawai Negeri Sipil dari kedinasan.

Gugatan yang diajukan oleh debitur sendiri pada umumnya menyangkut kredit macet yang diserahkan kepada KP2LN dengan berbagai macam alasan. Adapun alasan yang dikemukakan adalah nilai kewajiban debitur belum pasti atau saldo macet belum pasti, sehingga di sini akan terjadi permasalahan kepastian besarnya nilai hutang debitur. Debitur berdalih bahwa nilai hutang belum pasti dan masih menjadi permasalahan sehingga belum memenuhi syarat untuk dilakukannya eksekusi penjualan jaminan kredit. Demikian juga jatuh tempo kredit juga sering dijadikan dalil dalam gugatan oleh debitur. Hal ini terjadi karena kredit bisa macet dalam waktu yang singkat sedangkan jangka waktu kredit masih berjalan atau belum jatuh tempo. Penggolongan kredit menjadi kredit macet adalah ditentukan oleh Bank Indonesia. Sehingga bank-bank yang ada semua tunduk pada jenis penggolongan kredit sebagaimana ditentukan oleh Bank Indonesia. Penggolongan tersebut adalah berdasarkan angsuran dari nasabah yang dihitung dari angsuran pokok dan bunga. Sedangkan mengenai penggolongan kredit menjadi kredit macet tidak didasarkan pada jangka waktu kredit. Oleh karena itu banyak terjadi kredit yang macet sebelum jatuh tempo dan sudah diserahkan pengurusannya kepada KP2LN/PUPN karena memang sudah sesuai dengan perintah undang-undang. Namun hal ini menjadi permasalahan di Pengadilan dengan titik pangkal permasalahan adalah pengertian jatuh tempo kredit.

Disamping memperlmasalahkan besarnya nilai hutang atau kepastian nilai hutang yang menjadi syarat eksekusi dan jatuh tempo kredit, maka setelah lelang dilaksanakan, debitur memperlmasalahkan harga penjualan barang jaminan melalui lelang. Debitur mengajukan gugatan pembatalan lelang karena jaminan miliknya dijual dengan harga yang sangat rendah dan tidak sesuai dengan harga wajar atau harga yang berlaku di pasar pada umumnya. Gugatan pembatalan lelang dengan dasar alasan harga lelang tidak wajar ini sangat sering dipakai dan banyak yang berhasil. Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan tersendiri bagi bank dalam rangka menarik kembali kredit macet.

Selain debitur yang berkepentingan dengan barang jaminan, maka pihak istri dari debitur juga sangat berkepentingan dan sangat potensial mengajukan gugatan perdata sehubungan dengan jaminan harta bersama. Titik tolak permasalahan gugatan pembatalan lelang dengan alasan harta bersama ini adalah keabsahan pengikatan jaminan, yaitu pihak istri debitur tidak memberikan persetujuan dalam pemberian jaminan. Gugatan pembatalan lelang dengan alasan harga obyek yang dilelang terlalu rendah atau tidak sesuai dengan harga wajar dan gugatan pembatalan lelang dengan alasan harta bersama ini adalah yang paling sering diajukan untuk membatalkan eksekusi penjualan lelang barang jaimnan kredit atau bahkan dapat dikatakan sudah menjadi “ model “ dalam rangka membatalkan lelang jaminan kredit. Untuk gugatan pembatalan lelang dengan alasan harta bersama ini nampak sepertinya sudah diatur terlebih dahulu



atau jauh-jauh hari sudah dipersiapkan oleh debitur. Ketiadaan persetujuan istri dalam rangka jaminan harta bersama ini adalah merupakan kelengahan pihak perbankan dalam rangka proses pemberian kredit dalam hal pengkitanan jaminannya. Kelengahan dari pihak bank ini benar-benar dimanfaatkan oleh debitur. Yaitu pada saat kredit diberikan seolah-olah tidak akan terjadi permasalahan apapun. Bahkan dari pihak istri juga tahu adanya kredit tersebut. Setelah itu kredit sengaja dimacetkan dan begitu dilaksanakan lelang atau setelah lelang dilaksanakan, pihak istri mengajukan gugatan pembatalan lelang.

3. Penyimpangan Prosedur Lelang

Dengan gugatan di Pengadilan sebagai upaya debitur sehubungan dengan lelang jaminan miliknya, ternyata Pengadilan dapat membatalkan lelang yang telah terjadi. Adapun alasan-alasan pembatalan lelang adalah karena terdapatnya unsur perbuatan melawan hukum. Pasal 8 ayat 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000 tanggal 18 Agustus 2000 menentukan, “ *bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan, dengan putusan/penetapan pengadilan atau atas permintaan penjual* “. Sedangkan dalam pasal 9 menentukan, “ *Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan* “.

Dari kedua pasal ini dapat disimpulkan bahwa yang dapat membatalkan lelang hanya karena dua hal. *Yang pertama*, adalah lelang dibatalkan oleh putusan Pengadilan.

Pembatalan oleh putusan Pengadilan ini dapat terjadi baik sebelum atau sesudah lelang dilaksanakan. Sedangkan *yang kedua*, adalah karena adanya permintaan dari penjual. Dalam hal lelang barang jaminan kredit, yang berkedudukan sebagai penjual adalah KP2LN/PUPN. Pembatalan oleh KP2LN/PUPN ini biasanya karena debitur telah melakukan penebusan jaminan kredit dan melakukan setoran atas kewajiban hutangnya kepada negara. Pembatalan lelang karena permintaan penjual tidak akan menimbulkan permasalahan karena debitur telah melakukan pelunasan atas hutangnya. Sedangkan yang menjadi permasalahan yang akan dibahas adalah pembatalan lelang oleh Pengadilan.

a. Ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sebagaimana telah sekilas disinggung, bahwa lelang yang telah dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pengadilan atau atas permintaan penjual. Pengadilan yang membatalkan lelang barang jaminan kredit didasarkan adanya unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pasal 1365 BW. Dalam pasal 9 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000 tersebut di atas, ditentukan dengan tegas, bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Dengan demikian apabila lelang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku berarti dapat dibatalkan. Pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah merupakan perbuatan melanggar hukum pasal 1365 BW.

Ternyata pengertian perbuatan melanggar hukum pasal 1365 BW mengalami perkembangan. Mula-mula pengertian “ onrechmatige daad “ diartikan secara sempit yaitu mengingat perkataan “ onrechmatige daad “ sebagai hanya mengenai perbuatan yang langsung melanggar suatu peraturan hukum.⁵ Baru sejak tahun 1919, setelah dipelopori oleh Pengadilan Tertinggi di Negeri Belanda (putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919), istilah “ onrechmatige daad “ ditafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu perbuatan, yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.

Dengan demikian pengertian perbuatan melanggar hukum tidak hanya perbuatan yang secara langsung bertentangan dengan undang-undang saja tetapi juga perbuatan yang dianggap tidak pantas dalam pergaulan hidup masyarakat. Soal penafsiran suatu peraturan hukum memang sudah lazim terjadi pada hukum tertulis. Sifat dari suatu peraturan hukum yang sudah terpaku dalam suatu undang-undang yang tidak boleh tidak harus dilaksanakan, ialah bahwa orang mulai melihat pada bunyi kata-kata yang terpakai dalam undang-undang itu. Apabila bunyi kata-kata itu sudah sedemikian rupa, bahwa pelaksanaan undang-undang menurut bunyi kata-kata itu sudah memuaskan bagi rasa keadilan dalam masyarakat, orang tidak akan menghiraukan penafsirannya. Tetapi apabila pelaksanaan undang-undang tersebut memaksakan para pejabat

5 Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000., h.7

mengambil tindakan yang tidak memuaskan, maka disitulah tiba saatnya orang-orang mencari jalan untuk melakukan penafsiran yang seberapa mungkin mendekati rasa keadilan.

b. Manipulasi Harga Lelang

Dalam hal pelelangan barang jaminan dengan harga yang tidak wajar atau tidak pantas, menurut penafsiran secara luas dari pengertian “ onrechmatige daad “ pasal 1365 BW adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Penjualan lelang dengan harga yang tidak wajar atau tidak pantas ini adalah karena lelang dilakukan dengan harga yang terlalu rendah dan tidak sesuai dengan harga patokan yang berlaku umum dalam masyarakat setempat. Pelelangan demikian dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Sebagai contoh kasus adalah gugatan pembatalan lelang yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jombang. Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam membatalkan lelang yang sudah dilaksanakan dengan pertimbangan hukum telah terjadi perbuatan melanggar hukum dengan tafsiran pasal 1365 BW secara luas, yaitu,⁶

“ Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka terjadi selisih perbandingan harga lelang dengan harga jual biasa adalah tidak seimbang. Sehingga dapat dilihat ketidak wajarannya, meskipun lelang tersebut adalah untuk menyelamatkan keuangan negara namun merugikan pihak nasabah. Berdasarkan perkembangan ilmu hukum, maka perbuatan melanggar hukum terjadi apabila memenuhi syarat-syarat, bertentangan

6 Putusan Pengadilan Negeri Jombang No.: 31/Pdt.G/1995/PN.Jmb tanggal 16 Januari 1996

dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang “

Dalam perkara ini Majelis Hakim menitik beratkan pertimbangan hukumnya pada ***harga penjualan lelang***. Sehingga harga penjualan lelang yang dilakukan dengan harga yang dinilai oleh Pengadilan relatif rendah dimasukkan dalam kualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum dan merugikan pemilik barang jaminan, sehingga lelang harus dibatalkan. Bahkan Majelis Hakim nampaknya melihat adanya unsur-unsur kesengajaan atau ketidak hati-hatian dalam pelaksanaan penjualan lelang atau bahkan menilai adanya manipulasi harga penjualan. Hakim nampaknya tidak melihat adanya faktor-faktor yang mempengaruhi harga penjualan lelang. Dalam lelang obyek jaminan kredit adalah berbeda dengan jual beli suka rela. Demikian juga berbeda dengan lelang yang memang dikehendaki atau lelang atas kemaunan pemilik barang sendiri. Bahwa lelang barang jaminan kredit, debitur atau pemilik jaminan pasti tidak menghendaki jaminan miliknya dijual lelang. Hampir setiap pelaksanaan penjualan lelang jaminan kredit tentu ada upaya dari debitur untuk menggagalkannya. Apakah itu berupa upaya gugatan dan atau apabila ternyata upaya tersebut tidak berhasil maka tidak jarang debitur tetap tidak bersedia mengosongkan jaminan miliknya yang telah dilelang. Sehingga pembeli lelang terpaksa harus mengeluarkan biaya-biaya tambahan lagi baik untuk berperkara atau pengosongan barang jaminan yang telah dibelinya melalui lelang. Upaya-

upaya dari debitur untuk tetap mempertahankan jaminan miliknya ini merupakan risiko yang harus ditanggung pembeli lelang. Risiko ini merupakan faktor pengurang dari harga obyek lelang. Bagi peserta lelang yang sudah sering mengikuti lelang maka hal ini sudah dipahami benar dan akan dijadikan pertimbangan dalam melakukan penawaran barang jaminan. Kenyataan seperti inilah sebenarnya yang menyebabkan lelang barang jaminan kredit terjual dengan harga yang relatif sangat murah. Namun Majelis Hakim dalam contoh kasus tersebut di atas sama sekali tidak melihatnya dan tidak memasukkannya dalam pertimbangan hukum. Sehingga Majelis Hakim langsung berkesimpulan, bahwa barang jaminan yang dijual dengan harga yang relatif murah, maka hal itu merupakan perbuatan melawan hukum karena dinilainya merugikan nasabah. Atau dengan kata lain dikatakannya sebagai terjadi manipulasi harga lelang.

c. Ketiadaan Ijin Suami/Isteri Saat Penjaminan

Selain upaya hukum gugatan dari debitur dengan alasan harga lelang yang tidak wajar tersebut, masih terdapat alasan hukum lain yang sangat sering digunakan oleh debitur untuk menggagalkan pelaksanaan eksekusi penjualan lelang jaminan kredit. Alasan hukum ini adalah ketiadaan ijin suami atau istri untuk menjaminkan harta bersama. Sebenarnya dalam pemberian kredit dimana barang jaminan merupakan harta bersama, maka persetujuan dari salah satu pihak yaitu istri, apabila suami yang menjadi debitur, atau persetujuan suami dalam hal sebaliknya, maka persetujuan ini merupakan suatu syarat. Namun pemberian jaminan tanpa persetujuan salah satu pihak ini tetap saja

sering terjadi dalam perbankan. Hal ini disebabkan untuk mengejar bisnis dan rasa percaya yang berlebihan dari bank kepada calon nasabahnya. Namun apapun alasannya hal ini merupakan keengahan yang akan merugikan bank itu sendiri. Sebagai contoh kasus gugatan pembatalan lelang karena jaminan yang diberikan tidak disertai iji istri ini adalah perkara perdata yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Kediri, yang membatalkan lelang dengan pertimbangan hukum,⁷

“ Bahwa oleh karena merupakan kekayaan bersama suami istri antara penggugat (istri debitur) dengan tergugat (debitur), maka setiap perbuatan hukum seperti mengasingkan hak atau mengalihkan hak dan atau menjaminkan harta bersama tersebut oleh salah satu pihak, haruslah sepengetahuan atau seijin dan persetujuan pihak yang lain sebagaimana ditentukan dalam pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Begitu pula halnya dengan perbuatan hukum menjaminkan tanah harta bersama tanpa sepengetahuan dan seijin istri (penggugat) merupakan perbuatan melawan hukum “.

Pengertian harta bersama menurut pasal 35 ayat 1 UU No.1 Tahun 1974, ialah “ harta benda yang diperoleh selama perkawinan “. Hal ini berarti, harta benda apa saja yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, dengan sendirinya menurut hukum menjadi harta bersama suami istri. Tidak menjadi soal apakah itu benda bergerak atau

⁷ Putusan Pengadilan Negeri Kediri No. : 01/Pdt.G/1995/PN.Kdr tanggal 27 April 1995

tidak bergerak, semuanya menjadi harta bersama suami istri. Pengertian yang lebih luas lagi mengenai harta bersama ini dirumuskan dalam konsep perumusan pasal 85 Kompilasi Hukum Islam. Lengkapnya berbunyi sebagai berikut,

“ Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama-sama selama dalam ikatan perkawinan berlangsung dan selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun “. ⁸

Sehubungan dengan harta bersama tersebut, maka untuk melakukan perbuatan hukum terhadapnya harus dipenuhi ketentuan pasal 36 UU No.1 Tahun 1974, yang menentukan, *“ mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak “.* Sedangkan pada ayat 2 menentukan, *“ Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya “.* Ketentuan pada ayat 1 yang menyatakan *“ dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak “*, sebenarnya apabila dikaji lebih lanjut, maka kata *“ dapat “*, bukan berarti keharusan. Namun dengan adanya ketentuan pada ayat 2 yang menentukan perbuatan hukum terhadap harta bawaan, disitu ditegaskan bahwa terhadap harta bawaan maka masing-masing suami atau istri dapat bertindak sepenuhnya secara sendiri-sendiri. Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa

⁸ Yahya Harahap. M, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996., h.188.

ketentuan pada ayat 1 mengenai perbuatan hukum atas persetujuan kedua belah pihak suami istri merupakan suatu "*keharusan*". Ketentuan yang lebih tegas lagi dapat ditemukan dalam Kompilasi Hukum Islam, pasal 92 yang menentukan, "*Suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama*". Jadi dengan adanya ketentuan tersebut maka persetujuan suami atau istri dalam perbuatan hukum harta bersama menjadi faktor yang sangat menentukan sah dan tidaknya perbuatan hukum tersebut.

Gugatan pembatalan lelang dengan alasan ketiadaan ijin istri atau suami dalam hal jaminan harta bersama ini, sebenarnya yang dibatalkan bukanlah lelangnya. Karena lelang sebenarnya telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan proses lelang tersebut tidak terdapat unsur perbuatan melanggar hukum. Akan tetapi yang dibatalkan adalah pengikatannya, yaitu Hak Tanggungan yang dipasang adalah cacat hukum. Sehingga akibat selanjutnya yang berupa eksekusi penjualan lelang jaminan berdasarkan Hak Tanggungan yang cacat hukum tersebut, maka lelang yang telah dilaksanakan menjadi batal juga.

Sebagaimana telah disinggung sekilas mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam gugatan pembatalan lelang dengan alasan ketiadaan ijin istri dalam penjaminan harta bersama, maka sebenarnya pertimbangan hukum demikian ini tidak mencerminkan rasa keadilan. Karena pada dasarnya kredit yang telah diberikan kepada seorang suami dengan jaminan harta bersama, secara logika dan kewajaran tentunya

diketahui oleh istrinya. Terlebih lagi apabila kredit tersebut berupa kredit untuk usaha baik berupa modal kerja atau kredit investasi, maka selain diketahui oleh pihak istri maka tentunya pihak istri juga telah menikmati hasil usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut. Disamping itu kredit dari perbankan bukanlah merupakan pinjam meminjam uang suka rela yang bermotif sosial, tetapi bermotif bisnis dengan jangka waktu yang umumnya minimal satu tahun atau lebih dan akan diperpanjang lagi apabila dikehendaki oleh para pihak. Maka dengan demikian apabila istri beralasan tidak mengetahui adanya kredit dan penjaminannya, sebenarnya adalah sesuatu yang tidak mungkin atau dengan kata lain merupakan alasan yang sengaja dibuat-buat atau telah direkayasa sebelumnya.

Terhadap kasus gugatan harta bersama ini, sebenarnya sudah menjadi model yang biasa digunakan oleh para debitur untuk memanfaatkannya karena secara hukum peluang untuk berhasil sangat memungkinkan dan bahkan cukup potensial. Untuk mengantisipasi terhadap gugatan sedemikian ini, sebenarnya Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi Nomor 306 K/SIP/1973 tanggal 20 Nopember 1975 yang dalam salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan, "*bakwa hutang – piutang yang dibuat di dalam perkawinan adalah juga hutang – piutang bersama suami istri yang harus diperhitungkan dengan harta bersama*". Bahkan Mahkamah Agung RI telah menyatakan sikapnya sebagaimana dinyatakan dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan, halaman 154 yang menyatakan, "*Apabila yang disita adalah harta bawaan atau harta asal suami atau istri, maka istri atau suami bisa*

mengajukan perlawanan pihak ketiga dengan sukses, artinya ia dapat dinyatakan sebagai pelawan yang benar, kecuali ;

- *Mereka menikah berdasarkan BW dengan persatuan harta atau membuat perjanjian perkawinan berupa persatuan hasil dan pendapatan,*
- *Suami atau istri tersebut telah ikut menandatangani surat perjanjian hutang, sehingga ia ikut bertanggung jawab.*

Dalam Yurisprudensi ini tidak disebut-sebut mengenai persetujuan istri dalam pemberian jaminan atau penandatanganannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sehingga walaupun pemberian jaminan dilakukan oleh salah satu pihak tanpa adanya persetujuan dari pihak istri, maka asalkan terhadap kredit yang diberikan kepada suami tersebut diketahui oleh istrinya dan istri ikut menandatangani akad kreditnya, maka walaupun istri tidak ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan, harta bersama diperhitungkan sebagai jaminan hutang. Apalagi pada saat kredit diberikan dan pada saat kredit berjalan, ternyata pihak istri sama sekali tidak mengajukan keberatan maka dapat disimpulkan bahwa pihak istri telah menyetujui adanya kredit yang diberikan kepada suaminya.

Selanjutnya, sikap Mahkamah Agung RI tersebut dipertegas lagi oleh Ketua Mahkamah Agung RI dalam makalahnya yang disampaikan dalam diskusi panel III antara Mahkamah Agung RI dengan BUPLN dan bank-bank pemerintah di Medan yang diselenggarakan pada tanggal 7 sampai dengan 8 Maret tahun 1996. Hasil diskusi

tersebut pada halaman 6 dan 7 menyebutkan , “ *Perlawanan pihak ketiga, terutama oleh istri atau suami debitor dalam prakteknya banyak diajukan, dengan maksud untuk menghambat eksekusi. Dapat ditegaskan, bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi adalah upaya hukum luar biasa, yang pada azasnya tidak dapat menanggukkan eksekusi. Apabila hutang terjadi dalam perkawinan, jadi kredit dari bank diterima oleh suami atau istri sewaktu mereka terikat perkawinan, maka harta bersama, yaitu harta yang diperoleh dalam kurun waktu atau selama mereka menikah, dipertanggungjawabkan untuk hutang yang terjadi dalam perkawinan, dengan lain perkataan perlawanan yang diajukan oleh suami atau istri akan ditolak, apabila terbukti bahwa yang disita dan akan dilelang itu adalah harta bersama, seandainyaupun suami atau istri tersebut tidak diajak berunding atau ikut menandatangani akad kredit.*

Selanjutnya Mahkamah Agung RI dengan putusannya Nomor 1755 K/PDT/1997 tanggal 26 April 2001, mengenai gugatan harta bersama memberikan ketegasan, bahwa harta bersama (gono-gini) merupakan jaminan untuk pembayaran hutang suami atau istri yang terjadi selama perkawinan. Gugatan pihak ketiga, yaitu gugatan istri terhadap suami yang menjaminkan harta bersama kepada bank untuk hutang yang terjadi selama perkawinan dengan alasan istri tidak diminta lebih dulu persetujuannya oleh suaminya, ***secara hukum tidak dapat dibenarkan***. Meskipun istri tidak diminta persetujuannya lebih dulu, maka perbuatan hukum suaminya atas harta bersama tersebut tetap sah.

Sebenarnya pendapat Mahkamah Agung RI dengan Yurisprudensinya Nomor 306 K/SIP/1973 tanggal 20 Nopember 1975 dan sikap Mahkamah Agung sebagaimana dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung mengenai Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1755 K/PDT/1977 tanggal 26 April 2001, cukup memberikan perlindungan hukum bagi perbankan sekaligus bagi para pembeli lelang jaminan. Karena apabila melihat motivasi gugatan terhadap jaminan kredit harta bersama, dengan alasan tidak adanya persetujuan istri saat menjaminkan, sebenarnya nampak sekali adanya unsur rekayasa dari debitur atau adanya rencana yang sudah disusun sebelumnya untuk memanfaatkan kelengahan dari pihak perbankan. Rekayasa dan rencana dari debitur ini dapat dilihat pada saat gugatan diajukan dan pada saat proses pemeriksaan pada acara jawaban. Gugatan dari istri diajukan pada saat kredit menjadi macet dan dilakukan pelelangan. Sedangkan pada saat kredit masih berjalan, pihak istri tidak pernah mengajukan keberatan sama sekali adanya penjaminan harta bersama. Sehingga muncul pertanyaan, kenapa pada saat kredit diberikan dan berjalan, pihak istri tidak pernah mengajukan keberatan sedangkan ia tentunya sudah mengetahui. Dalam perkara gugatan ini, suami ditarik sebagai tergugat utama disamping pihak bank, PUPN dan pemenang lelang. Pada acara jawaban gugatan maka jawaban dari pihak suami tidak terdapat argumentasi yang sifatnya membantah gugatan. Bahkan cenderung membenarkan gugatan dari istri atau membantu gugatan tersebut. Dalam proses persidangan, seorang tergugat pada umumnya akan selalu

berusaha membantah seluruh gugatan yang diarahkan kepadanya. Sedangkan dalam perkara gugatan istri ini, suami sebagai tergugat justru membantu gugatan pihak istri. Disinilah nampak adanya unsur rekayasa dari debitur.

Walaupun gugatan istri dalam perkara di atas nampak adanya unsur rekayasa, namun demikian, Pengadilan sebagai lembaga tempat mencari keadilan tidak akan mungkin menolak upaya hukum dari seseorang yang mencari keadilan. Sekalipun upaya hukum tersebut sebenarnya nampak adanya rekayasa. Terlebih lagi dalam kasus gugatan ini adalah termasuk dalam ruang lingkup hukum acara perdata dimana yang dicari bukanlah kebenaran materiil, namun kebenaran formil yang didasarkan pada alat bukti yang terutama berupa bukti-bukti surat. Dari alat bukti surat ini debitur akan dengan mudahnya memenangkan perkara karena dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak terdapat persetujuan dan tanda-tangan pihak istri dan pihak bank sebagai kreditur tentu sulit untuk menyanggahnya. Sehingga Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan.



BAB III

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN LELANG

BAB III

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN LELANG

1. Putusan Hakim Telah Berkekuatan Hukum Tetap

Pada azasnya suatu putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yang dapat dijalankan. Putusan Pengadilan dikatakan menjadi putusan yang berkekuatan hukum pasti setelah tidak adanya upaya hukum lagi dari para pihak. Ketiadaan upaya hukum lagi ini disebabkan karena telah lewatnya waktu atau karena sudah diputus hingga tingkat akhir di Mahkamah Agung. Terhadap azas pelaksanaan putusan hakim yang berkekuatan tetap tersebut, ada pengecualiannya, yaitu apabila suatu putusan dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai dengan pasal 180 HLR yang berupa putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad). Perlu juga dikemukakan, bahwa tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti harus dijalankan, karena yang perlu dilaksanakan hanyalah putusan-putusan yang bersifat menghukum, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk menjalankan suatu perbuatan.⁹ Putusan hakim yang berisi perintah untuk menjalankan suatu perbuatan, menurut sifatnya dikenal dengan putusan *condemnatoir*, yaitu putusan yang berisi penghukuman. Perintah untuk melakukan suatu perbuatan adalah merupakan

⁹ Retnowulan Sutanto & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Mandar Maju, Bandung, 1995., h.130.

hukuman bagi yang diperintahkan dan perintah tersebut harus dilaksanakan dan tidak ada alasan untuk tidak mentaatinya. Apabila pihak yang diperintahkan tersebut tidak melaksanakannya, maka hal itu merupakan perbuatan melawan hukum karena menolak perintah putusan Pengadilan.

2. Kedudukan Bank Selaku Kreditur Setelah Pembatalan Lelang

Pihak bank dalam menyalurkan kreditnya selalu diikuti dengan adanya jaminan baik berupa benda bergerak, surat-surat berharga dan benda tetap. Terhadap jaminan benda tetap yang berkaitan dengan tanah, maka akan dilakukan pengikatan dengan Hak Tanggungan yang dahulu dikenal dengan Hipotik yang menurut pasal 1162 BW, merupakan suatu hak kebendaan atas benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perhutangan. Dengan demikian apabila debitur wanprestasi, maka akan dilakukan eksekusi penjualan lelang obyek jaminan tersebut berdasarkan Hak Tanggungan.

Dengan dibatalkannya lelang obyek jaminan, maka hal tersebut akan mempengaruhi kedudukan bank sebagai kreditur, yaitu akan menghambat penyelesaian piutang macetnya. Namun demikian yang perlu dilihat adalah dasar pembatalan lelangnya. Apakah pembatalan lelang tersebut disebabkan oleh lelangnya sendiri dalam arti proses penjualan lelangnya yang bertentangan dengan hukum atau karena pengikatan jaminannya yang cacat hukum. Kedua dasar pembatalan lelang tersebut mempunyai akibat yang berbeda terhadap kedudukan bank sebagai kreditur.

Yang pertama, adalah pembatalan lelang karena proses lelangnya itu sendiri yaitu melakukan penjualan lelang obyek jaminan dengan harga yang tidak wajar atau terlalu murah dan tidak sesuai dengan harga yang berlaku umum dalam masyarakat setempat. Terhadap penjualan lelang demikian ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri mengkuifikasikannya sebagai perbuatan melanggar hukum sehingga lelang harus dibatalkan. Terhadap pembatalan lelang dengan dasar alasan yang pertama ini, sebenarnya kedudukan bank sebagai kreditur tetap terlindungi karena obyek lelang tetap kembali menjadi jaminan kredit. Sedangkan debitur tetap mempunyai kewajiban hutang seperti semula. Sehingga apabila debitur tetap tidak dapat atau tidak bersedia melakukan kewajibannya melunasi hutang maka tidak tertutup kemungkinan untuk dilakukan lelang kembali atas jaminan kreditnya. Dalam hal pengembalian status obyek lelang dengan pembatalan proses lelang ini nampaknya sederhana saja. Tetapi dalam prakteknya menimbulkan permasalahan dalam pengembalian status obyek lelang tersebut. Permasalahannya adalah mengenai pembayaran yang sudah dilakukan. Pembeli lelang telah membayar harga lelang beserta seluruh biaya-biaya yang diperlukan. Sedangkan pihak bank telah menerima setoran hasil lelang secara bersih artinya setoran dari hasil penjualan lelang jaminan setelah dipotong dengan biaya-biaya. Sehingga akan terjadi selisih mengenai biaya. Untuk itu siapa yang harus menanggung selisih biaya tersebut ? Pihak pembeli lelang tentunya juga tidak begitu saja bersedia menerima uang pengembalian yang kurang daripada yang telah dikeluarkannya. Bahkan kalau perlu

menuntut adanya bunga. Bahkan kalau masih memungkinkan akan berusaha untuk mendapatkan keuntungan. Sedangkan pihak perbankan juga tidak akan bersedia mengembalikan hasil lelang apabila harus ditambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli lelang. Bank hanya bersedia mengeluarkan lagi hasil penyeteroran lelang sebesar yang diterimanya saja yaitu setelah dipotong dengan biaya-biaya. Dalam hal ini debitur sangat berperan dalam penyelesaian sengketa ini. Karena sebenarnya debitur lah yang sangat berkepentingan dengan obyek lelang yang merupakan hak miliknya. Terlebih lagi apabila obyek lelang tersebut nilainya jauh di atas nilai hutangnya. Sehingga debitur juga sangat berkepentingan agar tidak kehilangan hak miliknya.

Untuk pembatalan lelang dengan dasar alasan *yang kedua*, adalah disebabkan karena pengikatan jaminan kredit tidak dilakukan sesuai dengan hukum atau cacat hukum. Ini berarti yang batal tidak hanya lelangnya saja, tetapi pengikatan jaminannya yaitu Hak Tanggungan yang telah dipasang menjadi batal. Dengan dibatalkannya pengikatan jaminan yang berupa Hak Tanggungan tersebut, bukan berarti hutang piutang antara bank dengan debiturnya menjadi hapus, tetapi hutang piutang tetap masih ada. Karena Hak Tanggungan atau hipotik merupakan perjanjian *accessoir* yaitu adanya mengikuti perjanjian pokok sebagaimana ditentukan pasal 1821 BW. Sehingga apabila perjanjian pokok hapus, maka Hak Tanggungan dengan sendirinya akan hapus juga. Tetapi apabila Hak Tanggungan hapus atau dibatalkan maka perjanjian pokok yang

berupa pinjam meminjam uang tetap berjalan. Hanya saja perjanjian pokok ini sudah tidak dijamin lagi dengan hak preferent. Dengan demikian berarti kedudukan bank sebagai kreditur tidak lagi mempunyai hak yang diberikan oleh undang-undang yang lebih tinggi atau diutamakan daripada kreditur-kreditur lainnya.

Dengan hilangnya hak preferent yang tadinya dimiliki oleh bank, maka sekarang kedudukan bank sebagai kreditur adalah konkurent dengan kreditur-kreditur yang lain. Dengan dibatalkannya Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan di atas, tidak berarti bank sebagai kreditur akan kehilangan jaminan atas kredit yang diberikannya. Jaminan atas kredit tersebut tetap masih ada sebagaimana diatur dalam pasal 1131 dan 1132 BW yang mengatur tentang jaminan umum.

Pasal 1131 BW, seluruh harta kekayaan debitur baik yang bergerak, maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan untuk seluruh perutangnya.

Pasal 1132 BW, harta kekayaan itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur - kreditur, pendapatan penjualan dari benda-benda itu dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang-piutangnya masing-masing.

Pasal 1131 BW tersebut menentukan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan atas hutangnya. Harta kekayaan tersebut tidak terbatas pada harta yang sudah ada tetapi termasuk juga harta yang akan ada. Hal ini tentunya harta yang benar-benar milik debitur. Pasal ini memberikan jaminan bagi kreditur atas piutang yang telah

diberikannya kepada debitur. Sedangkan dalam pasal 1132 BW menentukan kedudukan para kreditur terhadap jaminan yang dimiliki oleh debitur. Dalam ketentuan pasal tersebut, para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atas piutang-piutangnya terhadap seorang debitur. Dalam kedudukan yang sama berarti besar kecilnya bagian atas jaminan debitur ditentukan secara proporsional sesuai dengan jumlah piutangnya masing-masing kreditur.

Dengan adanya ketentuan jaminan umum sebagaimana pasal 1131 dan 1132 BW ini, kepentingan bank sebagai kreditur tetap terlindungi, namun untuk pelaksanaannya tidaklah semudah apabila bank memegang jaminan dengan Hak Tanggungan. Jaminan umum sebagaimana dimaksud untuk pelaksanaan eksekusinya harus melalui proses yang cukup panjang. Yaitu harus melalui proses litigasi di Pengadilan yang memakan waktu dan tenaga serta biaya yang tidak sedikit. Belum lagi untuk pelaksanaan eksekusinya juga harus menunggu sampai putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap. Baru setelah itu dimulai dengan permohonan eksekusi jaminan yang harus diawali dengan penyitaan jaminan. Dalam proses pelaksanaan eksekusi jaminan berdasar pasal 1131 dan 1132 BW ini juga belum tentu berjalan mulus walaupun putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Karena dalam prakteknya, pelaksanaan eksekusi juga masih dapat dihambat dengan adanya perlawanan dari pihak tereksekusi dalam hal ini debitur atau pemilik jaminan. Keadaan demikian ini akan semakin menambah beban kerja dari bank dalam rangka menarik kembali kredit macetnya. Perlawanan merupakan upaya

hukum luar biasa pada azasnya tidak menanggukhan eksekusi.¹⁰ Walaupun pada azasnya perlawanan itu tidak menanggukhan eksekusi, namun dalam praktek peradilan sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi, maka apabila eksekusi akan dijalankan dan pihak tereksekusi mengajukan perlawanan, maka Pengadilan dapat saja menanggukhan terlebih dahulu eksekusi tersebut.

Jaminan umum sebagaimana dimaksud pasal 1131 dan 1132 BW, untuk pelaksanaan pencairan jaminannya harus dilalui dengan proses litigasi. Lain halnya apabila jaminan itu diikat dengan Hak Tanggungan yang untuk eksekusinya tidak diperlukan adanya proses litigasi. Karena menurut ketentuan undang-undang, hipotik dan credietverband itu mengandung hak untuk pelaksanaan pemenuhan pihutangnya terhadap benda jaminan, manakala pihutang sudah dapat ditagih (opeisbaar) dan debitur ternyata wanprestasi. Kreditur mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung terhadap benda yang menjadi jaminan tanpa perantaraan hakim. Wewenang yang demikian itu timbul karena adanya dua kemungkinan :

- a. Karena Grosse Akte Hipotik / Credietverband mempunyai kekuatan eksekutorial. Jadi dapat dilakukan eksekusi secara langsung terhadap bendanya dengan jalan benda jaminan itu dijual di muka umum dan hasilnya untuk pelunasan pihutangnya.
- b. Karena adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri. Berarti di sini kreditur dapat menjual benda jaminan itu di muka umum atas dasar parate eksekusi. Janji

¹⁰ Ibid., h.143

untuk menjual atas kekuasaan sendiri demikian yang tercantum dalam akte ; jika didaftarkan dalam register umum mempunyai sifat kebendaan.¹¹

Dalam praktek eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit debitur, maka bank tidak pernah melakukan eksekusi secara langsung. Apabila debitur wanprestasi atau sudah dinyatakan macet, maka bank akan melakukan tegoran-tegoran baik secara tertulis atau lisan. Apabila setelah dilakukan tegoran-tegoran tersebut, debitur tetap tidak mengindahkannya, maka barulah bank menyerahkan pengurusannya kepada PUPN/KP2LN untuk seterusnya dilakukan proses pengurusan lebih lanjut. Setelah KP2LN/PUPN melakukan pemanggilan tetapi debitur juga tetap tidak melunasi kewajibannya, maka selanjutnya dilakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit debitur.

Sehubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan ini, maka Undang-Undang Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditentukan oleh pasal 20 ayat 1 Undang - Undang No. 4 Tahun 1996.

11 Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1974, h.58.

Ketentuan tersebut bertujuan agar eksekusi atau penjualan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara jujur (*fair*).¹² Sedangkan penjualan di bawah tangan dilakukan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit apabila debitur tidak menyetujuinya.

Dalam prakteknya, apabila kredit sudah menjadi macet maka sering bagi bank mengalami kesulitan untuk mendapatkan persetujuan dari debitur untuk melakukan penjualan jaminan secara di bawah tangan. Sebenarnya dengan penjualan di bawah tangan ini akan menghasilkan harga penjualan yang lebih baik bila dibandingkan dengan penjualan melalui lelang umum. Karena penjualan di bawah tangan ini merupakan penjualan suka rela dimana calon pembeli tidak akan menghadapi berbagai macam resiko dan biaya sebagaimana penjualan melalui lelang. Sedangkan pihak bank sendiri juga sangat berharap dari debitur untuk memberikan persetujuannya, karena dengan hasil penjualan yang lebih baik maka kewajiban hutangnya pada bank dapat terlunasi. Kesulitan untuk mendapatkan persetujuan dari debitur dapat disebabkan karena setelah kredit macet biasanya debitur sudah sulit untuk ditemui atau sudah sulit untuk diketahui

12 Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996., h.121.

keberadaannya. Hal ini adalah karena faktor itikad baik saja dari debitur. Bahkan kalau debitur menyetujui untuk dilakukan penjualan di bawah tangan, terkadang debitur mensyaratkan penjualan dengan harga yang relatif tinggi sehingga jaminan tersebut sulit untuk terjual. Keadaan-keadaan semacam inilah yang menjadi kendala bagi pihak perbankan di dalam melakukan penjualan dibawah tangan terhadap jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan. Oleh karena sebelum kredit diberikan, maka pada saat pengikatan seharusnya bank sudah mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri jaminan kredit secara di bawah tangan apabila debitur melakukan wanprestasi.

3. Pembatalan Lelang Dan Akibat Hukumnya Terhadap Obyek Lelang

Dengan dibatalkannya lelang jaminan kredit oleh putusan Pengadilan, maka konsekwensinya obyek lelang harus dikembalikan lagi dalam keadaan semula seperti sebelum dilaksanakannya lelang. Menurut sifatnya, putusan Pengadilan yang membatalkan lelang sebagaimana contoh kasus gugatan di atas, adalah merupakan putusan yang bersifat konstitutif, yaitu meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru.¹³ Lelang jaminan kredit adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yaitu penjualan barang jaminan yang dilakukan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Lelang Negara. Dengan adanya penjualan lelang tersebut maka menimbulkan keadaan hukum baru, karena pada saat sebelum dilaksanakannya lelang,

13 Retnowulan Sutanto & Iskandar Oeripkartawinata, op. cit. , h.109.

obyek lelang yang berupa jaminan kredit adalah milik debitur, sedangkan setelah dijual melalui lelang, maka obyek jaminan tersebut beralih kepemilikannya menjadi hak milik pemenang lelang. Dengan dibatalkannya lelang tersebut, maka perpindahan hak milik yang telah terjadi harus dikembalikan lagi seperti semula, yaitu obyek jaminan yang dilelang dikembalikan lagi kepemilikannya kepada debitur.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas dalam sub bab yang membahas kedudukan kreditur setelah pembatalan lelang, maka terhadap obyek lelang harus dikembalikan seperti semula yaitu, apabila yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan adalah lelangnya karena terjadi perbuatan melanggar hukum, maka obyek lelang akan kembali menjadi jaminan kredit bagi bank dan debitur tetap mempunyai kewajiban hutang yang harus dilunasi. Sedangkan apabila yang dibatalkan adalah pengikatan jaminannya yang cacat hukum, maka bank sebagai kreditur akan kehilangan jaminan yang bersifat preferent. Dalam hal pengembalian jaminan ini, nampaknya sederhana. Namun dalam prakteknya cukup sulit dan memerlukan waktu yang relatif cukup lama untuk menyelesaikannya. Karena di sini menyangkut pembayaran yang telah dilakukan beserta biaya-biaya serta kerugian yang harus diderita. Untuk itu sebelum perkara berkekuatan tetap, maka para pihak biasanya menempuh jalan perdamaian dengan masing-masing pihak sedikit merelakan sebagian kepentingannya. Yaitu pemenang lelang akan mengembalikan obyek lelang kepada debitur dan debitur memberikan pembayaran harga yang telah disepakati dalam perdamaian. Sementara kedudukan bank

yang telah menerima hasil lelang, akan mencatatnya sebagai setoran debitur dan apabila masih kurang atau belum menutupi kewajiban hutangnya, maka sisanya tetap menjadi kewajiban debitur yang harus dilunasi. Namun kewajiban hutang debitur ini sudah tidak lagi didukung dengan jaminan kredit yang bersifat hak kebendaan yang memberikan preferensi kepada bank sebagai kreditur.

4. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Dibatalkan

Setelah lelang dibatalkan, pada prinsipnya obyek lelang harus dikembalikan lagi dalam keadaan semula seperti sebelum terjadinya lelang. Apabila lelang dibatalkan, maka kedudukan pembeli lelang tetap mendapat perlindungan hukum. Perlindungan hukum kepada pembeli didasarkan pada itikad baik dari pembeli. Pada prinsipnya dalam penjualan melalui lelang adalah termasuk dalam jual beli sebagaimana yang dimaksud Pasal 1457 BW yang memberikan definisi,

“ suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut “

Dari definisi tersebut dikatakan bahwa jual beli merupakan perjanjian yang bertimbang balik yang berarti di sini mencakup adanya dua perbuatan yaitu perbuatan dari penjual yang berupa kewajiban untuk menyerahkan barang sedangkan sebaliknya kewajiban dari pembeli untuk membayar harga barang yang telah disepakati. Unsur-

unsur pokok "*essentialia*" perjanjian jual-beli adalah *barang* dan *harga*. Sesuai dengan asas "*konsensualisme*" yang menjiwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "*sepakat*" mengenai barang dan harga.¹⁴ Asas konsensualisme dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 BW, yang menentukan, "*jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*".

Dalam perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut terhadap cacad-cacad yang tersembunyi. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram adalah merupakan konsekwensi bagi sipenjual sebagai jaminan yang diberikan kepada si pembeli. Kewajiban si penjual dalam menanggung kenikmatan tenteram tersebut dalam bentuknya adalah kewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada si pembeli apabila ada gugatan dari pihak ketiga dan dengan putusan hakim untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya tersebut kepada pihak ketiga. Jaminan kenikmatan tenteram dari penjual tersebut sehubungan dengan adanya gugatan pihak ketiga mengenai obyek jual beli adalah si pembeli dapat meminta

14 Subekti.R., *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. , h. 2.

kepada Hakim agar si penjual diikutsertakan di dalam proses yang akan atau sedang berjalan atau dalam istilah hukum acara perdata dikenal dengan “ voeging ”.

Kewajiban si penjual untuk menanggung atau memberikan jaminan kepada si pembeli diatur dalam pasal 1491 BW yang mewajibkan kepada sipenjual untuk menjamin kepada si pembeli mengenai dua hal, yaitu penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram dan terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Dengan demikian apabila jual beli tersebut dibatalkan oleh Hakim, maka si penjual harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pembeli. Hal ini merupakan perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada pembeli yang beritikad baik.

Dalam upaya penarikan kembali kredit macet perbankan, lelang merupakan jalan yang terakhir apabila debitur tidak kooperatif atau dalam istilah perbankan dikenal dengan “second way out”. Dalam lelang barang jaminan kredit bank pemerintah, sesuai dengan undang-undang PUPN, maka kedudukan bank hanya sebagai penyerah piutang saja. Sedangkan yang berkedudukan sebagai penjual atau pemohon lelang adalah KP2LN/PUPN dengan pelaksana lelang Kantor Lelang Negara.

Dasar hukum mengenai lelang diatur dalam Vendu Reglement Stbl. 1908 nomor 189 dan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000

tanggal 18 Agustus 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan memberikan definisi lelang sebagai berikut :

“ Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran yang semakin menurun, dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat “.

Definisi yang diberikan oleh pasal 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan tersebut pada dasarnya adalah sama dengan pasal 1 *Vendu Reglement* yang memberikan definisi lelang adalah penjualan di muka umum. Dari kedua definisi tersebut ditegaskan adanya penjualan di muka umum. Penjualan di muka umum ini adalah dalam rangka mengumpulkan para peminat dengan tujuan akhir untuk mendapatkan harga yang paling baik. Karena dengan adanya beberapa calon pembeli, maka akan terjadi persaingan dalam penawaran harga. Harga yang paling baik ini dimungkinkan dapat untuk digunakan menutup kewajiban hutang debitur kepada bank.

Dengan adanya penjualan lelang barang jaminan kredit, maka debitur juga tidaklah berkedudukan sebagai penjual. Karena memang tidak ada niatan dari debitur untuk menjual barang jaminannya melalui lelang. Bahkan kalau bisa debitur akan berusaha mencegah penjualan lelang tersebut. Keadaan inilah yang secara prinsip membedakan antara penjualan melalui lelang dengan penjualan secara suka rela. Oleh karena itu pembeli lelang akan menghadapi resiko dari upaya hukum debitur. Terhadap

resiko yang dihadapi oleh pembeli lelang, maka pada dasarnya pembeli lelang yang beritikad baik adalah tetap mendapat perlindungan hukum sebagaimana halnya pada jual beli biasa yang dimaksud pasal 1457 BW. Perlindungan hukum kepada pembeli yang didasarkan pada adanya itikad baik ini, karena lelang adalah merupakan penjualan yang dilakukan oleh lembaga pemerintah yaitu Kantor Lelang Negara. Dengan demikian pembeli percaya, bahwa lelang tersebut adalah merupakan penjualan resmi dan terbuka untuk umum. Disamping itu, pembeli hanyalah sekadar melakukan penawaran harga atas obyek yang dilelang. Pembeli sama sekali tidak ikut terlibat atau menentukan nilai taksasi obyek lelang. Sehingga apabila penawaran yang dilakukan oleh pembeli belum mencapai harga limit, obyek lelang juga tidak akan dilepas atau pembeli tidak akan mungkin dinyatakan sebagai pembeli. Pembeli lelang baru benar-benar akan menjadi pemenang lelang setelah penawarannya mencapai harga yang ditentukan dan hal itu diputuskan oleh juru lelang. Oleh karena itu apabila lelang yang telah dilaksanakan kemudian dibatalkan oleh putusan Pengadilan, maka hal itu bukanlah karena kesalahan pembeli. Sehingga dengan dibatalkannya lelang tersebut pembeli harus tetap mendapatkan kembali hak-haknya yang berupa harga lelang yang telah dibayarkan.



BAB IV PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

Terhadap lelang jaminan kredit yang telah dilakukan oleh Kantor Lelang Negara ternyata dapat dibatalkan oleh Putusan Pengadilan dengan pertimbangan hukum telah terjadi “ *perbuatan melawan hukum* “. Perbuatan melawan hukum yang dimaksud dapat berupa perbuatan yang secara langsung bertentangan dengan pasal-pasal dari aturan hukum positif sebagaimana pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan atas harta bersama tanpa ijin dari salah satu pihak istri atau suami, sehingga bertentangan dengan maksud dari pasal 35 jo 36 UU No.1 Tahun 1974 maupun perbuatan melawan hukum karena penafsiran secara luas dari pengertian “ *onrechsmatige daad* “ pasal 1365 BW sebagaimana penjualan lelang dengan harga yang tidak wajar.

Dengan dibatalkannya lelang tersebut maka obyek lelang harus dikembalikan dalam keadaan semula seperti sebelum dilaksanakannya lelang. Untuk itu akan membawa akibat hukum bagi bank sebagai kreditur, debitur dan pemenang lelang. Apabila dasar pembatalan lelang karena Hak Tanggungannya cacat hukum, maka bank sebagai kreditur akan kehilangan hak preferent dan hanya dijamin dengan jaminan umum pasal 1131 jo 1132 BW sehingga debitur akan memegang kembali jaminan miliknya. Sedangkan apabila yang dibatalkan adalah proses lelangnya, maka obyek lelang akan dikembalikan

lagi menjadi jaminan kredit dan untuk itu dapat dilakukan lelang kembali. Sedangkan kedudukan pembeli lelang yang beritikad baik akan tetap mendapat perlindungan hukum yaitu akan menerima kembali haknya berupa harga lelang yang telah dibayarkannya sebagaimana dimaksud pasal 1491 BW.

2. Saran

Sehubungan dengan pembatalan lelang oleh Putusan Pengadilan dengan dasar sebagaimana tersebut di atas, maka pihak perbankan harus benar-benar memperhatikan aspek-aspek hukum jaminan terutama apabila menerima jaminan harta bersama. Disamping itu untuk eksekusi jaminan yang diserahkan kepada PUPN/KP2LN, pihak bank harus tetap kooperatif dengan lembaga tersebut agar penjualan lelang dilakukan dengan wajar terutama mengenai taksasi harga jaminan yang menjadi obyek lelang. Hal ini sebagai tindakan preventif agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

Dalam hal lelang telah dibatalkan, maka dalam upaya pengembalian keadaan seperti sebelum dilakukannya lelang, maka perdamaian adalah jalan yang terbaik. Karena dalam prakteknya pengembalian keadaan ini memerlukan negosiasi yang cukup panjang karena pada prinsipnya masing-masing pihak tidak ada yang bersedia menderita rugi bahkan kalau mungkin akan mencari keuntungan. Untuk itu diperlukan pendekatan-pendekatan dan pemahaman dalam rangka penyelesaian masalah yang terjadi.



DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

Bachtiar Sibarani, *Penagihan Kredit Macet Melalui BUPLN*, Lembaga Pendidikan Dan Pengembangan Bank BNI, Jakarta, 1999

Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000

Yahya Harahap. M, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996

Retnowulan Sutanto & Iskandar Oeripkartaminata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1995

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : ak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Jogjakarta, 1974

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996

Subkti.R, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 31/Pdt.G/1995/PN.Jmb tanggal 16 Januari 1996

Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor : 01/Pdt.G/1995/PN.Kdr tanggal 27 April 1995



LAMPIRAN

LAMPIRAN

1. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 333/KMK.01/2000 tanggal 18 Agustus 2000 Tentang Pengurusan Piutang Negara
2. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 337/KMK.01/2000 tanggal 18 Agustus 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang





MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 333/KMK.01/2000

TENTANG

PENGURUSAN PIUTANG NEGARA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam upaya untuk lebih meningkatkan pengurusan Piutang Negara yang berhasil guna dan berdaya guna, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 376/KMK.01/1998 tentang Pengurusan Piutang Negara, perlu ditinjau kembali untuk disesuaikan dengan perkembangan keadaan;
 - b. bahwa sehubungan dengan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Menteri Keuangan tentang Pengurusan Piutang Negara;
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2104);
 2. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3437);
 3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
 4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
 5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang tentang Kepailitan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3778);
 6. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472)



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);

7. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889);
8. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara;
9. Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara;
10. Keputusan Presiden Nomor 355/M Tahun 1999;
11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 940/KMK.01/1991 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/1997;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PENGURUSAN PIUTANG NEGARA.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan :

1. Piutang Negara adalah sejumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara atau Badan-badan yang baik secara langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh Negara, berdasarkan suatu perjanjian, peraturan atau sebab apapun.
2. Badan adalah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.
3. Panitia adalah Panitia Urusan Piutang Negara, baik tingkat pusat maupun cabang.
4. Kanwil adalah Kantor Wilayah, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.
5. Kantor Pelayanan adalah Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara pada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

6. Penyerah Piutang adalah Instansi Pemerintah, Badan Negara baik tingkat Pusat maupun Daerah termasuk Pemerintah Daerah dan Badan Usaha yang modal atau kekayaannya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh Negara atau dimiliki Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Penanggung Hutang adalah badan atau orang termasuk penjamin perorangan yang berhutang menurut perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan hutang kepada Negara.
8. Penjamin Hutang adalah badan atau orang yang menjamin penyelesaian sebagian atau seluruh hutang Penanggung Hutang termasuk penjamin kebendaan.
9. Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N) adalah surat yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang yang menyatakan penerimaan penyerahan pengurusan Piutang Negara dari Penyerah Piutang.
10. Pernyataan Bersama adalah surat pernyataan pengukuhan hutang yang dibuat dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang dan Penanggung Hutang dan atau dengan Penjamin Hutang yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang memuat jumlah hutang yang wajib dibayar kepada Negara dan syarat-syarat penyelesaiannya.
11. Surat Paksa adalah surat perintah yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dikeluarkan oleh Ketua Panitia Cabang kepada Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang untuk membayar sekaligus seluruh hutangnya kepada Negara berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960.
12. Jurusita Piutang Negara adalah Pegawai Badan yang diangkat oleh atau atas kuasa Menteri Keuangan untuk melakukan tugas kejurusitaan.
13. Penilai Intern adalah tim yang dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pelayanan untuk melakukan penilaian atas barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang.
14. Nilai Pasar Wajar adalah perkiraan jumlah uang yang akan diperoleh dari transaksi jual beli asset pada tanggal penilaian antara pembeli dan penjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak tanpa paksaan.
15. Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diterima secara wajar dari penjualan suatu asset dalam jangka waktu yang sangat singkat melalui penjualan lelang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

16. Nilai Limit adalah nilai yang ditetapkan oleh Ketua Panitia Cabang berdasarkan Nilai Likuidasi.
17. Pencairan adalah tindakan penjualan melalui lelang, penjualan diluar lelang maupun penebusan barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang dilakukan dalam rangka penyelesaian hutang.
18. Penjualan Lelang adalah pencairan barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang dilakukan di muka umum di hadapan pejabat lelang.
19. Penjualan Diluar Lelang adalah pencairan barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tanpa melalui lelang yang dilakukan oleh pemilik dengan persetujuan Ketua Panitia Cabang.
20. Penebusan adalah kompensasi pembayaran yang dilakukan oleh pemilik barang jaminan atas dikeluarkannya suatu barang sebagai jaminan.
21. Pemeriksaan adalah serangkaian upaya yang dilakukan oleh Pemeriksa guna memperoleh informasi tentang bukti atas diri, kemampuan, harta kekayaan dari Penanggung Hutang/Penjamin Hutang atau pihak lain yang menurut undang-undang harus bertanggungjawab dan atau menemukan fisik barang jaminan dalam rangka penyelesaian Piutang Negara.
22. Paksa Badan (*lifsdwang*) yang dalam Undang-undang Nomor 49/Prp/1960 disebut dengan sandera (*gijzeling*) adalah upaya penagihan dalam rangka penyelamatan uang negara dengan cara pengekangan kebebasan untuk sementara waktu di suatu tempat tertentu, terhadap debitur yang tergolong mampu namun tidak beritikad baik.

BAB II

PENYERAHAN, PENERIMAAN, PENOLAKAN DAN PENGEMBALIAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA

Bagian Pertama

Penyerahan Pengurusan Piutang Negara

Pasal 2

- (1) Piutang Negara pada tingkat pertama diselesaikan oleh Penyerah Piutang yang bersangkutan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Dalam hal penyelesaian piutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak berhasil, Penyerah Piutang yang bersangkutan wajib menyerahkan pengurusan piutang tersebut kepada Panitia Cabang.

Pasal 3

Penyerahan pengurusan Piutang Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 disampaikan kepada Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan disertai data/dokumen yang berisi tentang hal-hal sebagai berikut:

- a. penjelasan singkat mengenai piutang yang memuat identifikasi dan keadaan usaha Penanggung Hutang/Penjamin Hutang, uraian singkat terjadinya piutang dan sebab-sebab kemacetannya, kondisi atau keadaan barang jaminan dan upaya-upaya penyelesaian piutang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. perikatan, peraturan dan atau dokumen lainnya yang membuktikan adanya piutang;
- c. rekening koran, mutasi piutang atau dokumen lainnya yang memuat jumlah piutang dengan rincian hutang pokok, bunga, beban-beban dan atau kewajiban keuangan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- d. identitas Penanggung Hutang/Penjamin Hutang;
- e. daftar dan dokumen barang jaminan serta pengikatannya dalam hal piutang yang diserahkan masih didukung oleh barang jaminan;
- f. surat pemberitahuan kepada Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang menyatakan bahwa pengurusan hutangnya diserahkan kepada Panitia Cabang;
- g. surat pernyataan kesanggupan/kesediaan penyerah piutang untuk meroya hipotik/crediet verband/Hak Tanggungan/Fidusia;
- h. data/dokumen lainnya yang dianggap perlu oleh Penyerah Piutang.

Pasal 4

Batas minimal besarnya Piutang Negara yang diserahkan pengurusannya kepada Panitia Cabang adalah Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap kasus dengan ketentuan bahwa batas minimal dimaksud tidak berlaku bagi piutang Instansi Pemerintah dan Badan Negara baik tingkat pusat maupun daerah.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Kedua

Penerimaan dan Penolakan Pengurusan Piutang Negara

Pasal 5

- (1) Kantor Pelayanan meneliti syarat-syarat penyerahan pengurusan Piutang Negara yang harus dipenuhi oleh Penyerah Piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah memenuhi persyaratan atau dapat dibuktikan adanya dan besarnya Piutang Negara, Panitia Cabang menerima penyerahan pengurusan Piutang Negara dari Penyerah Piutang dengan menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N).
- (3) Dalam hal kelengkapan syarat-syarat penyerahan pengurusan Piutang Negara tidak dapat dipenuhi Penyerah Piutang sehingga tidak dapat dibuktikan adanya dan besarnya Piutang Negara, Panitia Cabang menolak untuk menerima penyerahan pengurusan Piutang Negara dengan menerbitkan Surat Penolakan Pengurusan Piutang Negara.

Pasal 6

- (1) Dengan diterbitkannya SP3N sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2), pengurusan Piutang Negara beralih kepada Panitia Cabang dan penyelenggaraan pengurusan Piutang Negara dimaksud dilakukan oleh Kantor Pelayanan.
- (2) Dengan beralihnya pengurusan Piutang Negara kepada Panitia Cabang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Penyerah Piutang wajib menyerahkan semua dokumen asli kepemilikan barang jaminan dan pengikatannya kepada Kantor Pelayanan.

Bagian Ketiga

Pengembalian Pengurusan Piutang Negara

Pasal 7

- (1) Dalam hal terhadap kasus Piutang Negara yang sedang dilakukan pengurusan oleh Kantor Pelayanan yang perkembangan selanjutnya diselesaikan oleh instansi lain yang



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

berwenang karena kaitannya dengan masalah pidana, pengurusan Piutang Negara tersebut menjadi tidak memenuhi syarat untuk dilanjutkan.

- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak berlaku untuk Tuntutan Perbendaharaan dan Tuntutan Ganti Rugi.
- (3) Berkas Piutang Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikembalikan oleh Panitia Cabang kepada Penyerah Piutang.

BAB III

PELAKSANAAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA

Bagian Pertama

Penetapan Besarnya Piutang Negara

Pasal 8

Dalam menetapkan besarnya Piutang Negara, Kantor Pelayanan melakukan penelitian terhadap data/dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

Pasal 9

- (1) Penetapan besarnya jumlah Piutang Negara perbankan didasarkan atas peraturan tentang kategori kredit perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dengan ketentuan bunga, denda dan ongkos yang dapat dibebankan maksimal selama 6 (enam) bulan setelah kredit dikategorikan macet.
- (2) Dalam menetapkan besarnya Piutang Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka:
 - a. pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Penanggung Hutang setelah piutang dinyatakan macet diperhitungkan sebagai pengurangan;
 - b. biaya pengamanan barang jaminan berupa polis asuransi, pemasangan hipotik/crediet verband/hak tanggungan/fidusia, perpanjangan hak atas tanah yang masa berlakunya telah habis, pengukuhan hak atas tanah dan biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan diperhitungkan sebagai penambahan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 10

- (1) Penetapan besarnya jumlah Piutang Negara non perbankan didasarkan atas perhitungan pada saat piutang tersebut jatuh tempo, dengan ketentuan, bunga, denda dan atau beban lainnya apabila ada sesuai dengan perjanjian atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, hanya dapat diperhitungkan paling lama 6 (enam) bulan setelah jatuh tempo, kecuali ditetapkan tersendiri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hal tersebut.
- (2) Dalam menetapkan besarnya Piutang Negara non perbankan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1):
 - a. pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Penanggung Hutang setelah piutang dinyatakan macet diperhitungkan sebagai pengurangan;
 - b. biaya pengamanan barang jaminan berupa polis asuransi, pemasangan hipotik/crediet verband/hak tanggungan/fidusia, perpanjangan hak atas tanah yang masa berlakunya telah habis, pengukuhan hak atas tanah dan biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan diperhitungkan sebagai penambahan.

Bagian Kedua

Panggilan

Pasal 11

- (1) Kantor Pelayanan melakukan pemanggilan secara tertulis kepada Penanggung Hutang/Penjamin Hutang dalam rangka penyelesaian hutang.
- (2) Dalam hal Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak memenuhi surat panggilan, Kantor Pelayanan melakukan panggilan kedua sebagai panggilan terakhir.

Pasal 12

Dalam hal Penanggung Hutang/Penjamin Hutang menghilang atau tidak mempunyai tempat tinggal atau tempat kediaman yang dikenal di Indonesia, Kantor Pelayanan melakukan pemanggilan melalui surat kabar harian dan atau media massa lainnya.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Ketiga

Pernyataan Bersama (PB)

Pasal 13

- (1) Untuk memperoleh kepastian besarnya Piutang Negara yang wajib diselesaikan serta syarat-syarat penyelesaiannya, Kantor Pelayanan melakukan wawancara dengan Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang yang dituangkan dalam PB yang ditandatangani oleh Panitia Cabang dan Penanggung Hutang dan atau dengan Penjamin Hutang.
- (2) PB mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan hakim dalam perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum pasti.
- (3) Jangka waktu penyelesaian hutang yang ditetapkan dalam PB paling lama 12 (duabelas) bulan sejak PB ditandatangani.
- (4) Pengecualian atas jangka waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) hanya dapat dipertimbangkan bilamana memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (4).
- (5) Dalam hal Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang mengakui jumlah hutang namun tidak sanggup menyelesaikan hutang dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), PB tetap dibuat yang memuat adanya dan besarnya Piutang Negara.

Pasal 14

Dalam hal PB tidak dapat dibuat karena Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang tidak memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 atau Pasal 12 atau Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang menolak menandatangani PB tanpa alasan yang sah, Panitia Cabang menetapkan jumlah Piutang Negara yang wajib dilunasi oleh Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang dengan menerbitkan surat Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN).

Pasal 15

- (1) Penyelesaian pembayaran Piutang Negara yang ditetapkan dalam PB dapat dilakukan secara tunai atau dengan mengangsur.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Dalam hal pembayaran dilakukan dengan cara mengangsur, pelaksanaan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan dengan ketentuan setiap angsuran tidak boleh melebihi semesteran.
- (3) Pelaksanaan pembayaran Piutang Negara dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pelayanan atau tempat pembayaran lain yang lebih lanjut ditentukan oleh Kepala Badan.
- (4) Dalam hal Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam PB, Kantor Pelayanan memberikan peringatan tertulis kepada Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang untuk memenuhi kewajibannya yang ditetapkan dalam PB.

Bagian Keempat

Pemberian Keringanan Hutang dan Jangka Waktu

Pasal 16

- (1) Terhadap penetapan Piutang Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 13 ayat (4) dapat diberikan keringanan baik yang menyangkut jumlah bunga, denda dan ongkos/beban lainnya dan atau keringanan jangka waktu pembayaran hutang melebihi 12 (duabelas) bulan.
- (2) Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya diberikan apabila cara tersebut lebih menguntungkan dari pada cara penyelesaian lainnya.
- (3) Kepala Badan diberi kewenangan untuk memberikan keringanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dapat didelegasikan kepada Kepala Kanwil dan atau Kepala Kantor Pelayanan.
- (4) Syarat-syarat dan tata cara pemberian keringanan lebih lanjut diatur oleh Kepala Badan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Kelima

Barang Jaminan Yang Diikat Sempurna

Pasal 17

- (1) Dalam hal barang jaminan telah diikat secara sempurna, proses pengurusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai hukum pengikatan jaminan yang berlaku sebagai bagian penyelesaian dari seluruh hutang Penanggung Hutang tanpa menunggu diterbitkannya PB atau surat PJPN.
- (2) Sepanjang barang jaminan telah diikat secara sempurna, walaupun ada pernyataan pailit, pengurusan Piutang Negara tetap dilaksanakan.

Bagian Keenam

Penataan dan Pengamanan Barang Jaminan

Pasal 18

Kantor Pelayanan melakukan penataan dan pengamanan barang jaminan Piutang Negara baik fisik maupun dokumennya.

Pasal 19

- (1) Kantor Pelayanan dapat melakukan pemblokiran barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang melalui instansi yang berwenang.
- (2) Kantor Pelayanan mencabut pemblokiran barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang dan atau pihak lain yang menurut Undang-undang Perseroan harus bertanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal:
 - a. Piutang Negara dinyatakan lunas;
 - b. Pengurusan Piutang Negara dinyatakan selesai; atau
 - c. barang jaminan dan atau harta kekayaan dimaksud tidak atau tidak lagi menjadi barang jaminan Piutang Negara.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Ketujuh

Pencegahan Bepergian Ke Luar Negeri

Pasal 20

- (1) Untuk pengamanan dan kelancaran pelaksanaan pengurusan Piutang Negara, Penanggung Hutang/Penjamin Hutang dan atau pihak lain yang menurut Undang-undang Perseroan harus bertanggung jawab dapat dicegah untuk bepergian ke luar negeri sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tindakan pencegahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Kepala Badan atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan segi efektivitas dan efisiensi dalam pengurusan Piutang Negara.
- (3) Terhadap tindakan pencegahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diberikan penangguhan sementara dengan pertimbangan karena menjalankan tugas negara, melaksanakan ibadah agama atau karena adanya kebutuhan perawatan/pengobatan di luar negeri, atau alasan kemanusiaan atau perjalanan bisnis dalam rangka penyelesaian Piutang Negara.
- (4) Kepala Badan melaporkan kepada Menteri Keuangan secara periodik setiap semester, tindakan pencegahan yang telah dilakukan dan perkembangan penyelesaiannya

Bagian Kedelapan

Surat Paksa

Pasal 21

Penagihan sekaligus dengan Surat Paksa dilakukan dalam hal:

- a. Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam PB, setelah terlebih dahulu diberi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4).
- b. Penanggung Hutang/Penjamin Hutang menandatangani PB yang hanya berisi pengakuan hutang.
- c. PJPN telah diterbitkan dan Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak melunasinya.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 22

- (1) Panitia Cabang menerbitkan Surat Paksa yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang.
- (2) Surat Paksa diberitahukan oleh Jurusita Piutang Negara kepada Penanggung Hutang/Penjamin Hutang di tempat tinggal atau tempat kediaman Penanggung Hutang/Penjamin Hutang.
- (3) Dalam hal Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak mempunyai tempat tinggal atau tempat kediaman yang dikenal di Indonesia atau menghilang, Surat Paksa diberitahukan dengan menempelkan salinan Surat Paksa tersebut pada pintu utama Kantor Pelayanan atau dimuat dalam surat kabar harian.

Bagian Kesembilan

Penyitaan

Pasal 23

- (1) Panitia Cabang menerbitkan Surat Perintah Penyitaan yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang.
- (2) Penyitaan atas barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang dan atau pihak lain yang menurut Undang-undang Perseroan harus bertanggung jawab dilakukan apabila ketentuan dalam Surat Paksa tidak dipenuhi oleh Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang.
- (3) Penyitaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan oleh Jurusita Piutang Negara dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang telah berumur 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah dan dituangkan dalam berita acara penyitaan serta diumumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Panitia Cabang menerbitkan Surat Perintah Pengangkatan Penyitaan yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang.
- (2) Pengangkatan penyitaan dilakukan dalam hal:
 - a. Piutang Negara dinyatakan lunas;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- b. Pengurusan Piutang Negara dinyatakan selesai; atau
- c. Barang jaminan dan atau harta kekayaan dimaksud tidak atau tidak lagi menjadi barang jaminan Piutang Negara.

Bagian Kesepuluh

Penilaian

Pasal 25

- (1) Barang yang akan dcairkan harus dinilai terlebih dahulu oleh Penilai Intern atau Penilai Ekstern.
- (2) Tata cara penilaian diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan.

Pasal 26

- (1) Hasil penilaian yang dibuat oleh Penilai Intern atau Penilai Ekstern berlaku selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal laporan hasil penilaian.
- (2) Masa berlakunya hasil penilaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diperpanjang satu kali selama-lamanya 1 (satu) tahun atau diperpendek kurang dari 6 (enam) bulan oleh Kepala Kantor Pelayanan, berdasarkan hasil peninjauan ulang atau usulan dari penilai.

Bagian Kesebelas

Penjualan Lelang

Pasal 27

- (1) Panitia Cabang menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang.
- (2) Penjualan lelang barang sitaan dilakukan apabila Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak menyelesaikan hutangnya kepada Negara, sebagaimana ditetapkan dalam Berita Acara Penyitaan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (3) Penjualan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diumumkan dalam surat kabar harian dan atau media massa lainnya.
- (4) Pelaksanaan penjualan lelang dilakukan melalui Kantor Lelang Negara.
- (5) Dalam hal terdapat beberapa barang sitaan yang akan dilelang Penanggung Hutang dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan guna menentukan urutan penjualannya.
- (6) Dalam hal Penanggung Hutang tidak mengajukan permintaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (5), Kantor Pelayanan dapat menentukan urutan penjualan lelang atas barang-barang dimaksud.

Pasal 28

Penjualan lelang pada prinsipnya tidak dapat ditunda kecuali adanya keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan eksekutorial atau persyaratan lelang tidak dipenuhi atau adanya pertimbangan pembayaran dalam penyelesaian hutang yang besarnya ditetapkan oleh Kepala Badan dengan memperhatikan nilai barang jaminan dan atau jumlah hutang.

Pasal 29

Penjualan lelang yang akan dilaksanakan pada prinsipnya tidak dapat dibatalkan kecuali Penanggung Hutang/Penjamin Hutang melunasi hutang atau barang yang akan dilelang disita pidana atau barang yang akan dilelang musnah atau barang jaminan telah dicairkan diluar lelang.

Pasal 30

- (1) Nilai Limit barang yang akan dijual lelang ditetapkan oleh Ketua Panitia Cabang dengan berpedoman pada Nilai Likuidasi yang disampaikan oleh Penilai Intern dengan memperhatikan kondisi dan perkembangan nilai pasar barang jaminan yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal penilaian dilakukan oleh Penilai Ekstern, Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan sebesar Nilai Pasar Wajar dikurangi risiko-risiko penjualan lelang dengan ketentuan besarnya Nilai Limit dimaksud minimal sama dengan Nilai Likuidasi.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (3) Penjualan lelang sekurang-kurangnya sama dengan Nilai Limit.
- (4) Nilai Limit dari penjualan lelang barang jaminan yang sudah berhasil dilaksanakan dilaporkan secara tertulis oleh Kepala Kantor Pelayanan kepada Kepala Kanwil selaku atasan langsung.

Bagian Keduabelas

Penjualan Diluar Lelang dan Penebusan

Pasal 31

- (1) Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang selaku pemilik barang jaminan dapat melaksanakan penjualan diluar lelang barang jaminan dan atau harta kekayaan lainnya untuk penyelesaian Piutang Negara dengan persetujuan Ketua Panitia Cabang.
- (2) Penjualan diluar lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berpedoman pada Nilai Pasar Wajar dari laporan hasil penilaian Penilai Intern atau Penilai Ekstern.
- (3) Dalam hal Nilai Pasar Wajarnya di bawah nilai Hipotik/Crediet Verband/Hak Tanggungan/Fidusia, untuk penjualan diluar lelang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari Penyerah Piutang.
- (4) Dalam hal Penyerah Piutang mengajukan keberatan atas nilai sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Penyerah Piutang wajib menyampaikan secara tertulis alasan-alasan keberatan dimaksud kepada Ketua Panitia Cabang selambat-lambatnya 15 (limabelas) hari sejak surat permintaan persetujuan diterima oleh Penyerah Piutang.

Pasal 32

- (1) Penjamin Hutang dapat menebus barang miliknya yang diikat sebagai barang jaminan Piutang Negara sepanjang nilai penebusan besarnya sama dengan nilai Hipotik/Crediet Verband/Hak Tanggungan/Fidusia.
- (2) Penebusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus mendapat persetujuan dari Ketua Panitia Cabang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (3) Penebusan barang jaminan dapat dilakukan dibawah nilai Hipotik/Crediet Verband/Hak Tanggungan/Fidusia sepanjang dapat dibuktikan bahwa Nilai Pasar Wajar dari barang yang dimaksud besarnya dibawah nilai Hipotik/Crediet Verband/Hak Tanggungan/Fidusia yang didasarkan pada laporan hasil penilaian dari Penilai Intern atau Penilai Ekstern.
- (4) Penebusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari Penyerah Piutang dan Penanggung Hutang.
- (5) Dalam hal pemilik barang jaminan telah melunasi nilai penebusan, Penyerah Piutang wajib meroya hipotik/crediet verband/hak tanggungan/fidusia.

Bagian Ketigabelas

Pernyataan Pelunasan dan Penyelesaian
Pengurusan Piutang Negara

Pasal 33

Dalam hal Penanggung Hutang/Penjamin Hutang melunasi hutang Penanggung Hutang yang wajib dilunasi kepada Negara, Ketua Panitia Cabang segera menerbitkan Surat Pernyataan Piutang Negara Lunas.

Pasal 34

Dalam hal Penyerah Piutang menarik kembali pengurusan Piutang Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ketua Panitia Cabang segera menerbitkan Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Selesai.

Bagian Keempatbelas

Piutang Negara Yang Untuk Sementara Belum
Dapat Ditagih

Pasal 35

- (1) Piutang Negara ditetapkan sebagai Piutang Negara yang untuk sementara belum dapat ditagih, dalam hal masih terdapat sisa Piutang Negara, namun :



**MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA**

- a. Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan; dan
 - b. Barang jaminan tidak ada atau telah dicairkan atau tidak lagi mempunyai nilai ekonomis atau bermasalah yang sulit diselesaikan.
- (2) Ketua Panitia Cabang menetapkan dan memberitahukan secara tertulis Piutang Negara yang untuk sementara belum dapat ditagih kepada Penyerah Piutang.
 - (3) Pengurusan Piutang Negara yang untuk sementara belum dapat ditagih akan dilanjutkan bilamana dalam perkembangan selanjutnya Penanggung Hutang/Penjamin Hutang memiliki kemampuan untuk menyelesaikan hutangnya dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - (4) Penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dipergunakan sebagai dasar bagi Penyerah Piutang untuk mengusulkan penghapusbukuan piutang dari pembukuan Penyerah Piutang sesuai prosedur yang berlaku bagi Penyerah Piutang yang bersangkutan.

Bagian Kelimabelas

Pemeriksaan

Pasal 36

- (1) Dalam rangka penyelesaian Piutang Negara, Kantor Pelayanan dapat melakukan pemeriksaan.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip efisiensi dan efektivitas.
- (3) Tata cara pemeriksaan akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan.

Bagian Keenambelas

Paksa Badan (lijfsdwang)

Pasal 37

- (1) Ketua Panitia Cabang dapat menerbitkan surat perintah Paksa Badan (Lijfsdwang).



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Tata cara penerbitan Paksa Badan akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan.

Bagian Ketujuhbelas

Penarikan Kembali Piutang Negara

Pasal 38

- (1) Penyerah Piutang dapat menarik kembali pengurusan Piutang Negara untuk menyehatkan usaha Penanggung Hutang dengan persetujuan Ketua Panitia Cabang.
- (2) Untuk menarik kembali Piutang Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Penyerah Piutang menyampaikan usul rencana penyehatan yang memuat analisis kelayakan usaha Penanggung Hutang untuk menyelesaikan hutang.
- (3) Penarikan kembali pengurusan Piutang Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk setiap kasus Piutang Negara.

BAB IV

BIAYA ADMINISTRASI
PENGURUSAN PIUTANG NEGARA

Pasal 39

- (1) Setiap pengurusan Piutang Negara dipungut Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara.
- (2) Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara dibebankan kepada Penanggung Hutang/Penjamin Hutang dan dikenakan terhitung mulai tanggal diterbitkannya SP3N.
- (3) Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak dan harus disetorkan ke Kas Negara sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara dikenakan dari jumlah hutang yang wajib dilunasi/diselesaikan oleh Penanggung Hutang/Penjamin Hutang, tidak termasuk biaya-



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

biaya yang dikeluarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b dan Pasal 10 ayat (2) huruf b.

Pasal 40

- (1) Besarnya Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara ditetapkan sebagai berikut :
 - a. 1% (satu per seratus) dari jumlah hutang yang wajib dilunasi/diselesaikan, bagi Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang melunasi hutangnya paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal diterbitkannya SP3N;
 - b. 10% (sepuluh per seratus) dari jumlah hutang yang wajib dilunasi/diselesaikan, bagi Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang melunasi hutangnya melampaui 3 (tiga) bulan setelah SP3N diterbitkan.
- (2) Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara dipungut dari setiap pembayaran yang dilakukan oleh Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang sesuai persentase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 41

- (1) Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara untuk penarikan kembali pengurusan Piutang Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ditetapkan sebesar 2½% (dua setengah per seratus) dari sisa jumlah hutang yang wajib dilunasi/diselesaikan oleh Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang.
- (2) Pengembalian kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 tidak dikenakan Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara.

BAB V

PENGHAPUSAN PIUTANG NEGARA

Pasal 42

Kepala Badan memberikan pertimbangan kepada Menteri Keuangan mengenai usul penghapusan Piutang Negara dari instansi pemerintah dan atau badan-badan negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kebijaksanaan yang ditetapkan Menteri Keuangan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

BAB VI

KERJASAMA DENGAN PIHAK KETIGA

Pasal 43

- (1) Dalam rangka melaksanakan tugasnya, Badan dapat melakukan kerjasama dengan instansi pemerintah dan pihak ketiga lainnya yang mempunyai keahlian dibidang pengelolaan asset yang meliputi :
 - a. Pemeriksaan barang jaminan;
 - b. Penilaian barang jaminan;
 - c. Pengelolaan barang jaminan;
 - d. Pemasaran barang jaminan.
- (2) Selain kerja sama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Badan dapat melakukan kerjasama dalam bentuk lainnya yang berkaitan dengan pelayanan dan pengurusan Piutang Negara.
- (3) Dalam rangka melaksanakan kerja sama dengan pihak ketiga, biaya biaya yang merupakan imbalan jasa pihak ketiga dapat dibebankan kepada Penanggung Hutang/Penjamin Hutang, Penyerah Piutang dan atau Badan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara kerja sama dengan pihak ketiga, baik tentang bentuk, jangka waktu maupun pembebanan imbalan jasa pihak ketiga diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 44

Terhadap kasus piutang yang pengurusannya belum selesai berdasarkan ketentuan lama, diproses berdasarkan ketentuan lama sampai kasus dimaksud selesai.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 45

Pada saat Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 376/KMK.01/1998 dan ketentuan pelaksanaannya yang bertentangan dengan Keputusan Menteri Keuangan ini dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 46

Pelaksanaan teknis Keputusan Menteri Keuangan ini diatur oleh Ketua Panitia Pusat dan atau Kepala Badan.

Pasal 47

Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku tiga bulan sejak tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 18 Agustus 2000

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum

u.b.

Kepala Bagian Tata Usaha Departemen

Mustafa Husien, S.H.
NIP. 060051103

ttid.

BAMBANG SUDIBYO



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 337/KMK.01/2000

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa dalam upaya meningkatkan pelayanan lelang, dipandang perlu untuk melakukan penyempurnaan ketentuan mengenai lelang yang selama ini diatur diberbagai ketentuan dan disesuaikan dengan perkembangan peraturan hukum;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu menetapkan Keputusan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Mengingat : 1. Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*);
2. Instruksi Lelang (*Vendu, Instructie Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85*);
3. Peraturan Pemungutan Bea Lelang Untuk Pelelangan dan Penjualan Umum (*Vendu Salaris Staatsblad 1949:390*);
4. Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara;
5. Keputusan Presiden Nomor 355/M Tahun 1999;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan :

1. Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- harga yang semakin menurun, dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.
2. Kantor Lelang adalah Kantor Lelang Negara dalam lingkungan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas melayani dan menyelenggarakan lelang.
 3. Pejabat Lelang adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan pelelangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 4. Pemandu Lelang adalah orang yang bertugas untuk menawarkan barang-barang yang dilelang kepada penawar lelang di bawah pengawasan Pejabat Lelang.
 5. Superintenden adalah pengawas lelang sebagai atasan langsung dari Kantor Lelang.
 6. Penjual adalah orang atau badan yang mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang agar barang yang dimiliki dan atau dikuasainya dijual secara lelang.
 7. Pembeli adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai Nilai Limit dan ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
 8. Uang Jaminan adalah uang yang disetor terlebih dahulu sebagai syarat sahnya menjadi peserta lelang, bagi lelang yang dipersyaratkan adanya uang jaminan.
 9. Pengumuman Lelang adalah suatu pengumuman yang bertujuan untuk memberitahukan kepada khalayak ramai tentang akan diadakannya suatu penjualan secara lelang, dan/atau sebagai persyaratan hukum sahnya suatu persyaratan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 10. Nilai Limit adalah nilai minimal yang ditetapkan oleh Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk menetapkan pemenang lelang.
 11. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang dibayar oleh Pembeli tidak termasuk Bea Lelang Pembeli dan Uang Miskin serta pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 12. Bea Lelang adalah pungutan negara atas pelaksanaan lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

13. Uang Miskin adalah uang yang dipungut dari Pembeli lelang sebagai penerimaan negara bukan pajak yang disetorkan ke Kas Negara.
14. Risalah Lelang adalah suatu akte tentang pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
15. Grosse Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
16. Kepala Badan adalah Kepala BUPLN.

BAB II

PERSIAPAN LELANG

Bagian Pertama

Permohonan Lelang

Pasal 2

- (1) Setiap Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada Kepala Kantor Lelang.
- (2) Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi.
- (3) Tata cara dan persyaratan permohonan lelang diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan.

Bagian Kedua

Tempat Lelang

Pasal 3

Lelang dilaksanakan dalam wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang berada.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 4

Lelang dapat dilaksanakan diluar wilayah kerja Kantor Lelang, setelah mendapat persetujuan:

- a. Kepala Badan untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau
- b. Kepala Kantor Wilayah BUPLN setempat untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah BUPLN setempat.

Bagian Ketiga

Syarat Lelang

Pasal 5

- (1) Kantor Lelang menentukan syarat-syarat umum dalam pelaksanaan lelang.
- (2) Penjual dapat menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat khusus.
- (3) Syarat-syarat lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), tidak boleh bertentangan dengan peraturan umum lelang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Syarat umum dan syarat khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan.

Pasal 6

Setiap pelaksanaan lelang tanah dan atau tanah dan bangunan dilengkapi dengan surat keterangan tanah dari Kantor Pertanahan setempat

Pasal 7

- (1) Pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja.
- (2) Lelang dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan ijin Superintenden.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Keempat

Penundaan dan Pembatalan Lelang

Pasal 8

- (1) Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat ditunda atau dibatalkan, dengan putusan/penetapan pengadilan atau atas permintaan Penjual.
- (2) Penundaan atau pembatalan lelang yang diminta oleh Penjual harus diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal lelang.
- ✓ (3) Penundaan atau pembatalan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), dapat dibenarkan, sepanjang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 9

Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Bagian Kelima

Uang Jaminan Lelang

Pasal 10

Setiap peserta lelang menyetor Uang Jaminan penawaran lelang yang besarnya ditentukan oleh Penjual.

Pasal 11

- (1) Dalam hal peserta lelang tidak ditunjuk sebagai pembeli, Uang Jaminan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan.
- (2) Terhadap pembeli, Uang Jaminan akan diperhitungkan dengan pembayaran hasil lelang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (3) Apabila pembeli tidak melunasi pembayaran hasil lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan lelang disetorkan ke Kas Negara sebagai penerimaan lain-lain.

Bagian Keenam

Pengumuman Lelang

Pasal 12

- (1) Penjualan secara lelang didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual melalui surat kabar harian, selebaran, atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik berupa TV atau Internet di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di tempat yang terdekat dan beredar di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang yang akan dijual.
- (3) Kantor Lelang menyebarluaskan Pengumuman Lelang kepada pihak lain yang berkepentingan.

Pasal 13

Pengumuman Lelang sekurang-kurangnya memuat :

- a. identitas Penjual, kecuali lelang sukarela;
- b. hari, tanggal, jam dan tempat lelang dilaksanakan;
- c. nama, jenis, tipe, merek, serta jumlah dan kondisi barang;
- d. khusus barang tidak bergerak berupa tanah disebutkan lokasi dan luas tanah, serta jenis hak atas tanah; dan
- e. dalam hal di atas tanah terdapat bangunan, disebutkan luas dan kondisi bangunan.

Pasal 14

- (1) Pengumuman Lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- a. pengumuman dilakukan dua kali berselang 15 (lima belas) hari. Pelaksanaan Pengumuman Lelang agar diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar.
 - b. pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik. Namun demikian apabila dikehendaki oleh Penjual pengumuman yang pertama tersebut dapat dilakukan dengan surat kabar harian; dan
 - c. pengumuman kedua sebagaimana dimaksud pada huruf a, harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali atau lebih melalui surat kabar harian yang dilaksanakan selambat-lambatnya 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali untuk barang-barang yang lekas busuk, rusak dan barang berbahaya boleh kurang dari 6 (enam) hari.

Pasal 15

Dalam hal lelang eksekusi telah dilaksanakan dan perlu dilelang ulang karena tidak ada peminat atau dinyatakan ditahan, Pengumuman Lelang ulang dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:
 1. Pengumuman Lelang ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan lelang terdahulu atau dari pelaksanaan lelang terakhir;
 2. Pengumuman Lelang ulang berlaku ketentuan sebagaimana lelang eksekusi yang pertama kali, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan lelang terdahulu atau dari pelaksanaan lelang terakhir;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- b. dalam hal dilakukan lelang ulang terhadap barang bergerak, Pengumuman Lelang ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian selambat-lambatnya 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang;
- c. Pengumuman Lelang ulang sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 1 dan huruf b menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

Pasal 16

- (1) Pengumuman Lelang untuk lelang bukan eksekusi dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. barang tidak bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang;
 - b. barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian selambat-lambatnya 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang;
 - c. barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a.
- (2) Pengumuman Lelang untuk lelang bukan eksekusi yang diulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 17

- (1) Pengumuman Lelang untuk lelang bukan eksekusi terhadap barang bergerak dan atau tidak bergerak yang nilai pasar keseluruhannya tidak lebih dari Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dalam satu kali lelang, dapat dilakukan setidaknya tidaknya 1 (satu) kali melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik berupa TV atau Internet, selambat-lambatnya 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dari Penjual untuk mengumumkan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik berupa TV atau Internet dan disetujui oleh Kepala Kantor Lelang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 18

Untuk lelang yang sudah terjadwal, jadwal pelaksanaan lelang dalam setiap bulan diumumkan melalui surat kabar harian selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum bulan pelaksanaan lelang.

Pasal 19

- (1) Pengumuman Lelang yang sudah diterbitkan melalui iklan surat kabar harian, selebaran atau melalui media lainnya, apabila diketahui ada kekeliruan yang prinsipil harus segera diralat.
- (2) Kekeliruan yang prinsipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) menyangkut tanggal, waktu dan tempat lelang, spesifikasi barang-barang, atau persyaratan lelang seperti besarnya Uang Jaminan dan batas waktu penyeteroran.
- (3) Ralat Pengumuman Lelang diumumkan melalui surat kabar harian atau media yang sama, paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah Pengumuman Lelang oleh Penjual yang sebelumnya diberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

BAB III

PELAKSANAAN LELANG

Bagian Pertama

Nilai Limit

Pasal 20

- (1) Nilai Limit ditentukan oleh Penjual dan diserahkan kepada Pejabat Lelang selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.
- (2) Dalam hal penawaran lelang dilakukan secara tertulis, penyerahan Nilai Limit dilakukan pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 21

- (1) Nilai Limit merupakan pedoman bagi Pejabat Lelang untuk menetapkan Pembeli.
- (2) Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit ditetapkan sebagai Pembeli.

Bagian Kedua

Ketentuan Pelaksanaan Lelang

Pasal 22

- (1) Setiap lelang dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang.
- (2) Pelaksanaan lelang yang menyimpang dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah tidak sah.

Pasal 23

- (1) Dalam hal penawaran lelang dilaksanakan secara lisan, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.
- (2) Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai BUPLN atau di luar BUPLN.
- (3) Persyaratan untuk menjadi Pemandu Lelang diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan.

Pasal 24

- (1) Lelang dapat dilaksanakan melalui Internet, kecuali lelang eksekusi.
- (2) Ketentuan lelang melalui Internet diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Ketiga

Penawaran Lelang

Pasal 25

- (1) Cara penawaran lelang diusulkan oleh Penjual dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Lelang.
- (2) Cara penawaran yang telah ditetapkan harus diumumkan di depan calon pembeli sebelum lelang dilaksanakan.
- (3) Cara penawaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat didahului dengan pengumuman di media massa, selebaran, tempelan, media elektronik berupa TV atau Internet.

Pasal 26

Terhadap penawaran yang telah diterima Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang.

Pasal 27

Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara tertulis dengan nilai yang sama yang mencapai atau melampaui Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan 1 (satu) pembeli dengan melakukan penawaran secara lisan naik-naik yang hanya diikuti oleh mereka yang melakukan penawaran tertinggi yang sama.

Bagian Keempat

Bea Lelang

Pasal 28

- (1) Atas pelelangan barang bergerak dikenakan Bea Lelang sebesar 3% (tiga persen) kepada Penjual dan 9% (sembilan persen) kepada Pembeli dari harga lelang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Atas pelelangan barang bergerak yang ditahan dikenakan Bea Lelang Ditahan sebesar 1,5% (satu setengah persen) kepada Penjual dari penawaran lelang yang tertinggi.
- (3) Atas pelelangan barang bergerak bersama-sama dengan barang tidak bergerak dalam satu paket dikenakan Bea Lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 29

- (1) Atas pelelangan barang tidak bergerak dikenakan Bea Lelang sebesar 1,5% (satu setengah persen) kepada Penjual dan 4,5% (empat setengah persen) kepada Pembeli dari harga lelang.
- (2) Atas pelelangan barang tidak bergerak yang ditahan dikenakan Bea Lelang Ditahan sebesar 0,375% (tiga ratus tujuh puluh lima perseribu persen) kepada Penjual dari penawaran lelang yang tertinggi.
- (3) Atas pelelangan pabrik dan mesin-mesinnya yang melekat menjadi satu kesatuan dikenakan Bea Lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 30

- (1) Lelang kayu dari tangan pertama yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang dikenakan Bea Lelang sebesar 1,5% (satu setengah persen) kepada Penjual dan 3% (tiga persen) kepada Pembeli dari harga lelang.
- (2) Lelang kayu selain dari tangan pertama dikenakan Bea Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1).

Pasal 31

Terhadap lelang barang-barang milik negara tidak dikenakan Bea Lelang Penjual, Bea Lelang Ditahan dan Bea Lelang Batal.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 32

Lelang kayu kecil yang diselenggarakan oleh Perum Perhutani dikenakan Bea Lelang sebesar 3% (tiga persen) kepada Pembeli dari harga lelang.

Pasal 33

Lelang yang diselenggarakan oleh Perum Pegadaian dikenakan Bea Lelang sebesar 3% (tiga persen) kepada Penjual dan 9% (sembilan persen) kepada Pembeli dari harga lelang.

Pasal 34

- (1) Penundaan atau pembatalan terhadap rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Penjual dalam jangka waktu kurang dari 8 (delapan) hari sebelum lelang dikenakan Bea Lelang Batal sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).
- (2) Penundaan atau pembatalan lelang tidak dikenakan Bea Lelang Batal, meskipun dibatalkan atau ditunda dalam waktu kurang dari 8 (delapan) hari, karena :
 - a. surat keterangan tanah masih belum ada;
 - b. objek lelang musnah;
 - c. terdapat putusan/penetapan pembatalan atau penundaan lelang dari pengadilan; atau
 - d. terdapat perbedaan data objek dalam dokumen-dokumen yang diterima oleh Pejabat Lelang.

Bagian Kelima

Pembeli

Pasal 35

- (1) Pembeli ditetapkan oleh Pejabat Lelang.
- (2) Pembeli berkewajiban atas pembayaran harga lelang, Bea Lelang, Uang Miskin dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 36

- (1) Dalam hal Pembeli bertindak untuk orang lain atau Badan harus disertai dengan surat kuasa.
- (2) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan menyatakan bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian.
- (3) Pembelian agunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) disertai dengan akte notaris.

Pasal 37

Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, dan Penilai yang terkait dengan pelaksanaan lelang serta Pegawai BUPLN dilarang menjadi pembeli.

Bagian Keenam

Pembayaran dan Penyetoran Uang Hasil Lelang

Pasal 38

- (1) Pembayaran Uang Hasil Lelang dilakukan secara tunai atau dengan cek/ giro.
- (2) Pembayaran Uang Hasil Lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan.

Pasal 39

- (1) Pembayaran Uang Hasil Lelang oleh Pembeli kepada Pejabat Lelang dilunasi selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Pembayaran Uang Hasil Lelang oleh Pembeli diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat dibenarkan setelah mendapat ijin tertulis dari Kepala Badan atas nama Menteri Keuangan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (3) Permohonan ijin sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diajukan oleh Penjual kepada Kepala Badan sebelum Pengumuman Lelang dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah BUPLN dan Kepala Kantor Lelang di wilayah dimana lelang tersebut dilaksanakan.
- (4) Dalam hal Pembeli tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), maka Pejabat Lelang membatalkan penetapannya sebagai Pembeli.
- (5) Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah ditetapkan sebagai Pemenang Lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Pasal 40

- (1) Penyetoran hasil bersih lelang kepada Penjual selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendaharawan Penerima.
- (2) Bendaharawan Penerima menyetorkan Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara, selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima.

BAB IV

RISALAH LELANG

Pasal 41

- (1) Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.
- (2) Risalah Lelang terdiri dari :
 - a. Bagian Kepala;
 - b. Bagian Badan;
 - c. Bagian Kaki.
- (3) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut tersendiri.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 42

Bagian Kepala Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya :

- a. hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili dari Pejabat Lelang;
- c. nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili penjual;
- d. pendapat Pejabat Lelang yang bersangkutan mengenai legalitas subjek dan objek lelang;
- e. nomor/tanggal surat permohonan lelang;
- f. tempat pelaksanaan lelang;
- g. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- h. dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan harus disebutkan :
 1. status hak tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 2. batas-batasnya;
 3. surat keterangan tanah dari Kantor Pertanahan;
 4. keterangan lain yang membebani tanah tersebut;
- i. cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual; dan
- j. syarat-syarat umum lelang.

Pasal 43

Bagian Badan Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya :

- a. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- b. nama barang yang dilelang;
- c. nama, pekerjaan dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
- d. bank kreditor sebagai pembeli untuk orang atau Badan Hukum atau Badan Usaha yang akan ditunjuk namanya;
- e. Harga Lelang dengan angka dan huruf; dan



**MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA**

- f. daftar barang yang laku terjual/ditahan memuat nilai, nama, alamat pembeli.

Pasal 44

Bagian Kaki Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya :

- a. banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
- b. jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- c. banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- d. jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- e. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan
- f. tanda tangan Pejabat Lelang, penjual/kuasa penjualan dalam hal lelang barang tidak bergerak, pembeli/kuasa pembeli dapat turut menandatangani Risalah Lelang.

Pasal 45

- (1) Pembetulan kesalahan pembuatan Risalah Lelang berupa pencoretan, penggantian, dilakukan sebagai berikut:
 - a. pencoretan kesalahan kata, huruf atau angka dalam Risalah Lelang dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan atau
 - b. penambahan/perubahan kata atau kalimat Risalah Lelang ditulis disebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang. Apabila tidak mencukupi ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu.
- (2) Jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret atau yang ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar Risalah Lelang, begitu pula banyaknya kata/angka yang ditambahkan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (3) Perubahan sesudah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan.

Pasal 46

- (1) Penandatanganan Risalah Lelang dilakukan oleh :
 - a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar yang terakhir; atau
 - b. Pejabat lelang, penjual, dan pembeli khusus untuk barang tidak bergerak pada lembar terakhir.
- (2) Apabila Penjual tidak menghendaki menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir setelah Risalah Lelang ditutup, hal ini dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai tanda tangan.

Pasal 47

Catatan setelah Risalah Lelang ditutup, dilakukan sebagai berikut:

- a. jika terdapat hal prinsipil yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Kepala Kantor Lelang mencatat hal tersebut pada bagian bawah setelah tanda tangan;
- b. setiap catatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Kepala Kantor Lelang membubuhi tanggal dan tanda tangan.

Pasal 48

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh salinan/petikan/kutipan/grosse yang otentik dari minut Risalah Lelang dengan dibebani Bea Meterai.
- (2) Pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
 - a. Pembeli;
 - b. Penjual;
 - c. instansi pemerintah untuk kepentingan dinas.
- (3) Salinan/Petikan/Kutipan/Grosse yang otentik dari Minut Risalah Lelang ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 49

Grosse Risalah Lelang yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dapat diberikan atas permintaan pembeli atau kuasanya.

BAB V

PEMBUKUAN DAN LAPORAN LELANG

Pasal 50

- (1) Kantor Lelang menyelenggarakan pembukuan dan laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang.
- (2) Penyelenggaraan pembukuan dan laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan.

Pasal 51

- (1) Bendaharawan Penerima Kantor Lelang wajib melakukan :
 - a. pencatatan semua penerimaan dan pengeluaran uang hasil pelaksanaan lelang;
 - b. pembuatan laporan/pertanggungjawaban semua penerimaan dan pengeluaran uang hasil pelaksanaan lelang.
- (2) Penyelenggaraan pembukuan dan laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 52

Pada saat Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku :



**MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA**

- a. Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 295/KMK.09/1993 tentang Tata Cara Pengumuman Lelang sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 345/KMK.01/1996;
 - b. Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 557/KMK.01/1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 53

Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku tiga bulan sejak tanggal ditetapkan.

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

**Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 18 Agustus 2000
MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**

linan sesuai dengan aslinya
pala Biro Umum

u.b.

pala Bagian Tata Usaha Departemen

Stata Husien, S.H.
060051103

td.

BAMBANG SUDIBYO