

BAB II

PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HARTA PAILIT TANPA PENGUASAAN ASLI DOKUMEN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH PENJUAL

2.1. Pengertian Lelang Eksekusi Harta Pailit

Di Indonesia, *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* adalah peraturan kolonial Belanda yang digunakan sebagai aturan dasar dan masih berlaku sebagai Peraturan lelang. *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* masih menjadi landasan hukum lelang hingga saat ini, dan juga menjadi dasar lahirnya berbagai aturan teknis yang dibentuk oleh pemerintah berupa keputusan atau peraturan Menteri Keuangan.

Pengertian lelang menurut Polderman (yang dikutip oleh Rochmat Soemitro) dalam bukunya "*Het Openbare aanbod*" menyebutkan : "Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat."¹⁷

Rochmat Soemitro selanjutnya mengutip pendapat Roell yang mengatakan : "Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap."¹⁸

M. Yahya Harahap menyatakan, bahwa : "Penjualan yang dimuka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau

¹⁷ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987, hal 106.

¹⁸ *Ibid*, hal 107

kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menwar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”¹⁹

Sebagaimana dapat dilihat dari uraian lelang di atas unsur lelang adalah suatu cara jual beli barang secara terbuka, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin naik atau turun sampai dicapai harga maksimal, sebelumnya diumumkan lelang, dilakukan di depan juru lelang.

Lelang merupakan metode jual beli namun jual beli dalam lelang berbeda dengan jual beli pada umumnya, sehingga cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang bersifat *Lex Specialis*. Specialisasi lelang terletak pada sifat lelang yang transparansi dengan membentuk harga yang bersaing, dan terdapat ketentuan yang mewajibkan lelang dilakukan oleh juru lelang. sebagai tindaklanjut *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* aturan lelang dibuat dan dikeluarkan oleh Menteri Keuangan dan telah mengalami beberapa perubahan aturan lelang yang berlaku saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Lembaga lelang pasti selalu ada dalam sistem hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya yaitu :

- 1) Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, sebagaimana diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan.
- 2) Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan atau *Law Enforcement*. Perkembangan hukum belakangan ini seperti

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm 187

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan benda benda yang berkaitan dengan tanah dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

- 3) Ketiga untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang.²⁰

Adanya pelelangan umum dalam kepailitan dimaksudkan agar diperoleh harga yang terbaik terhadap obyek lelang, rencana pembayaran utang yang disusun dapat terlaksana dengan baik. dalam pelelangan harta pailit harus dijalankan berdasarkan asas lelang, hal ini sangat penting dalam pelaksanaan lelang agar tujuan lelang dapat tercapai dengan baik. Secara normatif, tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan mengenai lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud.²¹ Asas lelang sendiri juga mencakup beberapa hal dalam lingkup lelang itu sendiri, baik dari segi prosedur, perlindungan hukum, maupun aspek profesionalitas.

Menurut FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Lastini mengatakan dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan adanya Asas lelang, yaitu: ²²

- a. Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang dalam undang-undang. Asas ini untuk mencegah terjadinya praktek persaingan tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, nepotisme (KKN);

²⁰ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005, hal. 4

²¹ Rachmadi Usman, *Dimensi hukum kepailitan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm 25

²² F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, & Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktik*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, 2009, hal 40

- b. Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Hal ini untuk mencegah terjadinya berkepihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus kepada lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit sewenang-wenang yang mengakibatkan merugikan pihak tereksekusi.
- c. Asas Kepastian Hukum ialah menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajiban.
- d. Asas Efisiensi ialah akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada waktu itu juga.
- e. Asas Akuntabilitas yaitu menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban lelang meliputi administrasi dan pengelolaan uang lelang.²³

Melalui asas-asas tersebut, dapat didapatkan keuntungan-keuntungan lelang apabila dibanding dengan penjualan pada umumnya yaitu :

1. Adil yakni Penjualan harta pailit dilakukan oleh Kurator dengan mekanisme lelang yang dilakukan oleh juru lelang. Kurator dan juru lelang harus independen. Tidak ada prioritas di antara peserta lelang.
2. Aman yakni karena mekanisme lelang dilakukan oleh juru lelang yang bersifat independent dan sistem lelang mengharuskan pejabat lelang untuk terlebih dahulu meneliti keabsahan subjek dan obyek lelang maka pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Pelaksanaan lelang terlebih dahulu diumumkan sehingga dilakukan secara transparan supaya mencegah adanya kolusi ataupun intimidasi terkait dengan penjualan harta palit;

²³ Departemen Keuangan, Pengetahuan Lelang : penghapusan BMN, <http://bppk.depkeu.go.id/webpkn/index.php?option...gid.../>, diakses pada Senin, 2 Januari 2023

3. Cepat yakni mekanisme lelang dilakukan dengan cepat, dengan adanya pembatasan waktu pelaksanaan lelang, jadwal lelang, dan waktu pembayaran barang. Kepailitan tidak dapat dibiarkan terlalu lama sebab menimbulkan keadaan chaos akibat tidak segera dipenuhinya pembayaran tagihan kepada para kreditor sehingga dengan cara cepat dapat mempermudah kurator dalam melaksanakan tugasnya.
4. Harga Optimal yakni dengan adanya sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan memungkinkan terwujudnya harga penjualan yang optimal sehingga semakin tinggi harga penjualan maka semakin besar pula utang yang dibayarkan kepada para kreditor.
5. Kepastian Hukum artinya pelelangan diadakan di hadapan juru lelang, dan setiap kali diadakan pelelangan dibuatlah berita acara lelang yaitu risalah lelang untuk dijadikan alat bukti dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan, sehingga pembeli lelang yang beritikad baik terlindungi, mengingat penjualan harta pailit sendiri masih rawan terhadap sengketa antara para pihak atau pihak ketiga. Dengan adanya jaminan kepastian hukum yaitu berupa risalah lelang dapat mendorong adanya pembeli dan memperbesar kemungkinan terjualnya harta pailit dengan harga optimal.

Dalam lelang terdapat berbagai jenis lelang diantaranya yaitu sebagai berikut :

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang yang diselenggarakan dengan tujuan untuk melaksanakan putusan atau perintah pengadilan, dokumen lain yang

dipersamakan dengan itu, serta untuk menjamin ditaatinya ketentuan peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi dalam hal ini termasuk namun tidak terbatas pada Lelang Eksekusi PUPN; Lelang Eksekusi Pengadilan; Lelang Eksekusi Pajak; Lelang Eksekusi Harta Pailit; Lelang Eksekusi UUHT; Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 KUHAP; Lelang Eksekusi Barang Rampasan; Lelang Eksekusi Jamina Fidusia; Lelang Eksekusi Barang Yang Dinyatakan Tidak dikuasi Atau Barang Yang Dikuasi Negara Eks Kebapeanan Dan Cukai; Lelang Eksekusi Barang Temuan; Lelang Eksekusi Gadai; Lelang Eksekusi Lainnya Sesuai Peraturan Undang-Undang.

b. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang Noneksekui wajib adalah pelelangan umum atas barang-barang yang wajib dilelang melalui lelang yang telah di perintahkan oleh peraturan perundang-undangan. Lelang noneksekusi wajib dalam hal ini termasuk namun tidak terbatas pada Lelang Barang Milik Negara/Daerah; Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah berbentuk nonpersero; Lelang aset badan penyelenggara jaminan sosial; Lelang barang milik negara yang berasal dari tegahan kepabesanan dan cukai; Lelang barang gratifikasi; Lelang bongkaran Barang Milik negara/daerah karena perbaikan; Lelang barang milik negara berupa barna ghabis pakai eks pemilihan umum; Lelang aset eks bank dalam likuidasi; Lelang aset settlement obligor penyelesaian kewajiban pemenang saham (PKPS) akta pengakuan utang (APU); Lelang aset eks badan penyehatan perbankan nasioanl/kelolaan PT. perusahaan

pengelola aset; Lelang balai harta peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir; Lelang benda berharga muatan kapan yang tenggelam; Lelang aset bank Indonesia; Lelang noneksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang jenis ini adalah lelang untuk penjualan barang-barang milik swasta, perorangan, korporasi atau organisasi yang secara sukarela dilelang. Lelang noneksekusi sukarela dalam hal ini termasuk namun tidak terbatas pada Lelang barang milik BUMN/Daerah berbentuk persero; Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan; Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing; Lelang Barang Milik perorangan atau badan hukum atau usaha swasta;

Dalam uraian jenis-jenis lelang di atas penjualan harta debitor pailit melalui lelang merupakan jenis lelang eksekusi. Menurut Pasal 185 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (selanjutnya disebut UUK), menyatakan *“semua benda (harta pailit) harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan”*. Sehingga dalam kepailitan, eksekusi harta pailit oleh kurator merupakan eksekusi dalam menjalankan putusan pengadilan dan menjalankan sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan pasal 185 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, lelang harta pailit merupakan konsekuensi atas putusan pernyataan pailit debitor oleh pengadilan niaga yang mewajibkan kurator sebagai pengampu debitor menjual

harta pailit secara langsung, akibat hukum adanya putusan pernyataan pailit oleh pengadilan niaga debitor kehilangan hak untuk mengurus dan menguasai hartanya. Harta debitor pailit berada pada sita umum yang pengurusan dilakukan oleh kurator.

Sita Umum sendiri merupakan sita yang dilakukan atas seluruh kekayaan milik debitor pailit yang telah ada saat ini maupun yang akan ada pada masa yang akan datang dengan tujuan supaya hasil penjualan dari harta yang disita dapat dibagikan secara adil dan proposional diantara sesama para kreditor sesuai dengan besar piutang dari masing-masing kecuali diantara kreditor memiliki alasan untuk didahulukan²⁴. Terdapat perbedaan antara Sita perdata biasa dengan sita umum dalam kepailitan, perbedaan tersebut terletak pada sita perdata penyitaan berdasarkan penetapan dari hakim dan biasanya dilakukan sebelum adanya putusan dari pengadilan sedangkan sita umum kepailitan berdasarkan atas putusan pailit dan dilakukan sejak putusan pailit tersebut diucapkan. Menurut Hadi M. Shubhan, sita umum memiliki perbedaan dari sita perdata lainnya, yaitu sita umum tidak memerlukan suatu tindakan secara khusus atau tindakan hukum tertentu seperti halnya sita lainnya dalam hukum perdata²⁵ sehingga apabila debitor telah dinyatakan pailit maka pernyataan tersebut merupakan sitaan umum jadi tidak diperlukan lagi untuk meminta sita jaminan kepada Pengadilan Negeri.

Pemberesan dilakukan oleh kurator selaku eksekutor atas putusan pailit. Kekuatan eksekusi dari kurator terhadap harta pailit memiliki kekuatan eksekusi yang sama dengan dengan putusan pengadilan pada umumnya. Kelanjutan dari sita

²⁴ Hadi M. Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma dan Praktik di Pengadilan*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012, hal. 266

²⁵ *ibid.*

eksekusi adalah penjualan lelang²⁶ dengan adanya sita umum eksekusi terhadap harta pailit harus melalui lelang untuk menciptakan mekanisme penjualan yang transparan dan dapat di pertanggungjawabkan. Pemberesan harta pailit dilakukan saat harta pailit berada dalam keadaan *insolvensi*. Setelah harta pailit berada dalam keadaan insolvensi, kurator wajib dengan segera melakukan pemberesan, guna menyelesaikan persoalan piutang dengan mudah, cepat dan efektif maka digunakan lembaga lelang untuk alternatif penjualan harta pailit.

2.2. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Harta Pailit

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang keharusan pelaksanaan lelang dihadapan pejabat lelang di pertegas dalam ketentuan Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : *“Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.”* Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut pelaksanaan lelang harus dilaksanakan oleh pejabat lelang sepanjang tidak ditentukan lain atau ada pengecualian. Pejabat lelang merupakan terjemah dari kata *vendumeester* atau *auctioneer* yang juga dapat diartikan “Juru Lelang”. Menurut pasal 1 angka 44 Peraturan menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi : *“orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang.”* Artinya pejabat lelang ialah orang yang diberikan kewenangan khusus oleh Menteri

²⁶ M. Yahya Harahap, *op.cit* hal 113

Keuangan untuk melaksanakan lelang. Pejabat lelang mempunyai bertanggungjawab untuk mempersiapkan lelang, melakukan lelang, dan setelah penyelenggaraan lelang. Dalam menjalankan tugasnya, pejabat lelang memiliki fungsi melakukan pengecekan terhadap dokumen persyaratan lelang, Dalam mengoptimalkan pelaksanaan lelang pejabat lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang, Memimpin lelang dengan komunikatif, adil, tegas guna menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang;

Dalam melakukan penjualan harta pailit berupa tanah melalui lelang kurator dapat mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Surat permohonan lelang yang diajukan harus disertai dokumen persyaratan lelang dan pembayaran bea permohonan pendaftaran lelang, sehingga penyelenggaraan lelang berdasarkan pada permohonan dari kurator selaku penjual.

Dalam penjualan lelang wajib mencantumkan nilai limit barang yang dijual. Lelang eksekusi harta pailit nilai limit ditentukan oleh kurator sebagai penjual dan bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit tersebut. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213 /PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam menentukan nilai limit penjual harus memperhatikan penilaian dari penilai atau penaksiran oleh penaksir. Kurator dalam menentukan nilai limit tidak boleh di bawah harga yang telah ditentukan oleh penilai. Harga jual harus sama dengan harga pasar, atau sama dengan harga nilai jual objek pajak (NJOP) dan paling rendah setara dengan nilai likuidasi. Setiap kurun waktu tertentu (antara 6-12 bulan), apabila ada boedel pailit yang belum

terjual, namun sudah pernah dinilai, maka harus dilakukan penilaian untuk menentukan harga yang sesuai. Karena dalam kurun waktu tersebut besar kemungkinan sudah terjadi perubahan, baik terhadap harta pailit maupun harganya.²⁷

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak diperbolehkan menolak pengajuan permohonan lelang jika dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi serta telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang. Legalitas formal dan subyek lelang ialah kondisi dimana dokumen persyaratan permohonan lelang yang diajukan telah sesuai dengan jenis lelangnya, tidak ada perbedaan data, adanya hubungan hukum penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga membuat yakin Pejabat lelang bahwa penjual berhak untuk melelang obyek dan obyek lelang dapat dilelang.

Dalam permohonan lelang eksekusi harta pailit dokumen persyaratan lelang yang disampaikan terdiri dari dokumen persyaratan yang bersifat umum yaitu dokumen persyaratan untuk semua jenis lelang dan dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus yaitu dokumen persyaratan yang hanya disampaikan sesuai jenis lelangnya. Dokumen-dokumen lelang eksekusi harta pailit baik yang bersifat umum maupun bersifat khusus yang wajib disampaikan dalam lampiran surat permohonan pelaksanaan lelang yaitu sebagai berikut :

- a. Dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit yang bersifat umum yaitu sebagai berikut :
 - 1. Surat tugas atau surat kuasa yang ditunjuk sebagai Penjual;

²⁷ *Ibid*, hal 207

2. Daftar barang yang dilelang disertai nilai limit dan uang jaminan;
 3. Rekening penyetoran hasil bersih lelang;
 4. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pemohon lelang dalam hal ini kurator;
 5. Surat keterangan dari kurator apabila terdapat syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada;
 6. Foto obyek lelang;
 7. Bukti pembayaran bea permohonan lelang;
- b. Dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit yang bersifat khusus yaitu sebagai berikut :
1. Putusan pernyataan pailit dari Pengadilan Niaga
 2. Daftar harta pailit yang telah diketahui oleh Hakim Pengawas atau penetapan harta pailit;
 3. Surat pernyataan bermaterai dari Kurator bertanggungjawab apabila terdapat gugatan perdata atau tuntutan pidana;
 4. Dalam hal aset debitor pailit tertulis milik pihak ketiga harus melampirkan bukti peralihan hak atau dokumen lain yang menyatakan bahwa aset tersebut merupakan milik debitor pailit;
 5. Putusan Pengadilan Niaga, Penetapan atau Keterangan tertulis dari Ketua Pengadilan atau Hakim Pengawas mengenai keadaan insolvensi debitor pailit;
 6. Surat persetujuan Hakim Pengawas bahwa harta pailit dijual melalui lelang dalam hal terdapat upaya hukum dalam putusan pailit;

7. Surat pernyataan pertanggungjawaban multak dari kurator atas segala kerugian pembeli yang terjadi karena adanya penolakan royalti oleh kreditor separatis dalam hal dokumen kepemilikan dikuasai oleh kreditor separatis;
8. Bukti kepemilikan hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undang diperlukan adanya bukti kepemilikan hak, namun jika bukti kepemilikan tidak dikuasai harus dilengkapi dengan surat pernyataan/keterangan alasan tidak dikuasainya bukti kepemilikan tersebut;
9. Ringkasan hasil penilaian;

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang harus segera menerbitkan penetapan hari dan tanggal penetapan lelang serta tanggal penerbitan pengumuman, jangka waktu penyelesaian terhadap permohonan penetapan jadwal lelang adalah 2 (dua) hari sejak diterimanya dokumen permohonan lelang yang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal dan obyek lelang. Surat penetapan hari tanggal lelang harus di beritahukan kepada Kurator. Setelah diterimanya surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang, kurator wajib mengumumkan rencana pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pengumuman lelang tersebut wajib diterbitkan pada hari kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pengumuman lelang paling sedikit memuat :

1. Identitas penjual;
2. Hari/Tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
3. Jenis dan jumlah barang;

4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah dan ada tidaknya bangunan, khususnya obyek lelang berupa tanah dan/atau bangunan;
5. Spesifikasi barang, khususnya barang bergerak;
6. waktu dan tempat melihat barang yang di lelang;
7. Deposit aplikasi meliputi jumlah, durasi, mode dan tempat;
8. Nilai Limit;
9. Cara penawaran lelang;
10. Jangka wajib kewajiban pembayaran untuk pembayaran lelang.

Pengumuman lelang harus dimuat melalui surat kabar harian yang memiliki oplah/tiras 15.000 (lima belas ribu) eksemplar sehari. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat) hari sebelum pelaksanaan lelang. Surat kabar yang akan digunakan sebagai media pengumuman lelang harus diterbitkan dan diedarkan di kota/kabupaten dimana objek lelang berada, jika tidak terdapat surat kabar harian yang beredar di kota/kabupaten obyek lelang berada maka dapat dimuat dalam surat kabar harian yang terbit di Kota/Kabupaten terdekat, atau Ibu Kota Provinsi, atau Ibu Kota Negara dan diedarkan di wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang penyelenggara lelang.

Dalam pelaksanaan lelang Penjual memiliki kewajiban yang harus dipenuhi supaya lelang dapat terlaksana. Kewajiban tersebut diantaranya yakni :

1. Menyampaikan bukti telah dilakukannya pengumuman lelang;
2. Menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam hal lelang berupa barang tidak bergerak yaitu tanah atau tanah beserta bangunan.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atau disebut dengan SKPT merupakan surat yang wajib disampaikan oleh penjual sebelum pelaksanaan lelang, proses pengurusan dan biaya surat keterangan pendaftan tanah menjadi tanggungjawab penjual, penjual dalam melakukan pengurusan SKPT selaku kuasa dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebab permintaan penerbitan SKPT guna keperluan lelang diajukan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

3. Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari penjual mengenai tidak ada perubahan data fisik dan dat yuridis bidang tanah;
4. Penyerahan/penunjukan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang
Dokumen kepemilikan dalam lelang eksekusi harta pailit berupa barang tidak bergerak yaitu tanah atau berikut bangunannya ialah berupa sertipikat asli, diserahkan atau ditunjukannya sertipikat asli kepada Pejabat lelang atau pembeli bertujuan untuk memberikan keyakinan kepada pembeli bahwa penguasaan obyek lelang tersebut telah dikuasi oleh penjual sehingga kecil terjadinya konflik dengan pihak ketiga. Pembeli dapat juga melihat data obyek lelang yang dibelinya, selain itu sertipikat tersebut digunakan dalam proses balik nama terhadap obyek yang dibelinya.

Kurator selaku penjual dalam lelang juga memilik tanggungjawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dan dokumen kepemilikan kepada pembeli, tanggungjawab terhadap adanya gugatan perdata dan/atau pidana serta tuntutan ganti rugi termasuk uang paksa/dwangsom yang timbul dan/atau dijatuhkan oleh pihak mapun atas

pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit. Dalam pelaksanaan lelang meskipun jadwal lelang sudah ditetapkan lelang dapat tidak dilaksanakan apabila tidak dipenuhinya kewajiban penjual, tidak dipenuhinya kewajiban tersebut berakibat di batalkan pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang, adapun yang dikategorikan sebagai pembatalan lelang diantaranya yaitu pengumuman lelang tidak sesuai sebagaimana yang telah di atur dalam ketentuan perundang-undangan, legalitas formal subyek dan obyek lelang tidak terpenuhi dan penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang. dengan adanya pembatalan lelang peserta pelang tidak berhak menuntut ganti rugi atas pembatalan lelang.

Menurut Peneliti pelaksanaan lelang eksekusi harta palit tidak dikuasainya asli dokumen kepemilikan tidak berpotensi membatalkan lelang apabila dalam permohonan telah dilengkapi dengan surat pernyataan/surat keterangan bahwa lelang tidak disertai bukti kepemilikan dengan meyebutkan alasannya. Dalam permohonannya apabila kurator tidak melampirkan sebagaimana surat dimaksud maka dianggap bahwa sertifikat asli atas obyek tanah telah dikuasai dan dalam pelaksanaannya Kurator wajib menyerahkan atau memperlihatkan asli sertifikat obyek lelang tersebut. Kewajiban untuk menyerahkan atau memperlihatkan dokumen kepemilikan diatur dalam ketentuan pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun terdapat pengecualian dalam ketentuan tersebut yang diatur dalam pasal 17 ayat (2) berbunyi “*Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penjual dapat tidak menyerahkan atau memperlihatkan*

asli dokum kepemilikan untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undang tetap dapat dilaksanakan walaupun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasi oleh penjual” sebagaimana ketentuan tersebut terdapat pengecualian terhadap pelaksanaan lelang eksekusi yang tetap dapat dilaksanakan tanpa menyerahkan atau memperlihatkan sertipikat hak atas tanah obyek lelang kepada pejabat lelang. Penjualan semua harta debitor pailit melalui lelang merupakan jenis lelang eksekusi harta pailit, namun dalam pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya tidak menyebutkan bahwa lelang eksekusi harta pailit tanpa diserahkan sertipikat asli kepada pejabat lelang dapat dilaksanakan. Dalam ketentuan tersebut menyebutkan yang pada intinya bahwa Kantor Lelang wajib menolak melaksanakan lelang apabila mengenai tanah yang telah terdaftar tidak diserahkan sertipikat asli kecuali dalam hal lelang eksekusi yang meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/penyidik dan sita panitia urusan piutang negara, sehingga atas hal tersebut terdapat pertentangan pasal dalam suatu peraturan yang mengakibatkan ketidakpastian hukum, selain itu melalui perbuatan hukum lelang eksekusi harta pailit berupa hak atas tanah status tanah dialihkan kepada pemanang lelang sehingga berdampak juga pada ketidakpastian untuk melakukan peralihan hak atas tanah oleh pemenang lelang sebab terkait peralihan hak atas tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum, kepastian hukum tercapai apabila hukum itu dituangkan

dalam peraturan perundang-undangan yang substansinya tidak saling bertentangan atau konsisten baik terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau terhadap peraturan perundang-undangan yang berada disampingnya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Lelang tidak mengatur tentang tata cara pelaksanaan lelang namun terdapat ketentuan tentang bentuk peralihan hak atas tanah melalui lelang. Pokok-pokok penjualan yang dilakukan dimuka umum melalui lelang diatur dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang menyangkut mengenai pokok-pokok superintenden, juru atau pejabat lelang, dan pemenang buku. *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* merupakan aturan dasar peraturan lelang. *Vendu Reglement* merupakan peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi peraturan lelang yang tertinggi hingga saat ini.²⁸ Meskipun *Vendu Reglement* ini merupakan peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi merupakan peraturan lelang yang tertinggi, sehingga tidak salah jika *Vendu Reglement* tersebut disebut sebagai Undang-Undang Lelang.²⁹ Kemudian sebagai tindak lanjut dari *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* diterbitkan ketentuan teknis pelaksanaan lelang yang telah mengalami beberapa perubahan dan saat ini berlaku ialah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tentang tata cara pelaksanaan lelang.

Kedudukan Peraturan Menteri diatur dalam pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-

²⁸ Rachmadi Usman, *Op.cit* hal 15

²⁹ Mantaybordir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta, Pustaka Bangsa Press, 2003, hlm 7

undang, Meskipun ketentuan di atas tersebut tidak menyebut secara tegas jenis peraturan perundang-undangan berupa “Peraturan Menteri”, namun frase“...peraturan yang ditetapkan oleh... menteri...”di atas, mencerminkan keberadaan Peraturan Menteri sebagai salah satu jenis peraturan perundang-undangan.³⁰

Berdasarkan ketentuan pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undang terdapat syarat agar peraturan menteri memiliki kekuatan mengikat sebagai peraturan perundang-undangan diantaranya yaitu diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Peraturan menteri yang dibentuk atas dasar perintah dari undang-undang tersebut dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan atas dasar delegasi (*Delegated Legislation*), sedangkan Peraturan Menteri yang dibentuk atas dasar kewenangan berkualifikasi sebagai Aturan Kebijakan. Tidak semua kementerian mempunyai kewenangan untuk membentuk peraturan menteri, hanya menteri-menteri yang memimpin suatu lembaga saja yang berhak untuk mengeluarkan peraturan menteri.

Peraturan perundang-undangan “yang dibentuk atas dasar kewenangan” tentu saja bukan kewenangan membentuk peraturan melainkan kewenangan pada ranah lain. contohnya, Menteri melaksanakan kewenangan atas urusan pemerintahan tertentu yang merupakan kekuasaan Presiden. Artinya, apabila Menteri membentuk Peraturan Menteri tanpa adanya “perintah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi”, Peraturan Menteri tersebut tetap dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan. Padahal dalam doktrin tidak

³⁰ Ady Supriyad dan Fitriani Amalia, *Kedudukan Peraturan Menteri Di Tinjau Dari Hirarki Peraturan Perundangan Di Indonesia*, UnizarLawReview E-ISSN 2620-3839 Volume 4 Issue 2, December 2021 hal 149

dikenal jenis peraturan perundang-undangan demikian. Hal ini perlu dikaji lebih lanjut dari perspektif Ilmu Perundang-undangan terutama dalam kaitannya peraturan perundang-undangan sebagai norma hukum yang bersifat hierarkis.

Berdasarkan penjelasan ketentuan pasal 8 ayat (1) dan (2) UU bahwa peraturan menteri lahir karena urusan tertentu dalam pemerintahan yakni urusan-urusan yang telah menjadi urusan kementerian itu sendiri dan urusan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Peraturan Menteri yang dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, berkualifikasi sebagai peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuatan hukum yang bersifat mengikat umum dan jika dianggap inkonstitusional maka dapat dijadikan objek pengujian pada Mahkamah Agung, apabila dianggap bertentangan dengan undang-undang.

Kedudukan menteri sangat penting dalam menjalankan kekuasaan pemerintahan dan sebagai upaya melaksanakan urusan pemerintahan yang dibidangnya maka menteri diberikan kewenangan untuk membentuk perundang-undangan sehingga hampir semua lembaga negara juga berwenang untuk mengeluarkan peraturan yang diakui secara sah. Permasalahannya, kedudukannya lebih tinggi yang mana antara Peraturan Perundangan-undangan yang dibentuk oleh lembaga negara tersebut yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jika dipersandingkan dengan jenis Peraturan Perundangan-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah. Belum terdapat penjelasan lebih lanjut tentang hal ini sehingga akan menimbulkan kebingungan pada masyarakat bahkan bisa menyebabkan adanya ketidakpastian hukum karena kedudukan peraturan menteri tidak termasuk dalam hirarki sebagaimana ketentuan pasal 7 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Peneliti berpendapat terlebih dahulu harus dilihat peraturan tersebut dibentuk berdasarkan perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan kalau peraturan tersebut dibentuk diluar hal tersebut, maka peraturan tersebut dapat dikesampingkan, artinya kedudukannya lebih tinggi dari jenis peraturan yang ada dalam hierarki peraturan perundang-undangan, selain itu dengan menggunakan asas-asas hukum umum yaitu *Asas Lex Specialis Derogat Lex Generalis* jika peraturan yang mengatur hal yang merupakan kekhususan dari hal yang umum (dalam arti sejenis) yang diatur oleh peraturan yang sederajat maka berlaku peraturan yang mengatur hal khusus tersebut, dan *Asas Lex Posterior Derogat Lex Priori* bahwa dalam hal peraturan yang sederajat bertentangan dengan peraturan sederajat lainnya (dalam arti sejenis), maka berlaku peraturan yang terbaru dan peraturan yang lama dianggap telah dikesampingkan.