

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JAMINAN GADAI, HAK DAN KEWAJIBAN PEMBERI GADAI DAN PENERIMA GADAI SERTA PENGATURAN HUKUM MENGENAI PEMBERIAN JAMINAN KEPADA PENERIMA GADAI

A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

Jaminan berasal dari terjemahan kata *zekerheid* atau *cautie* yang artinya suatu kemampuan untuk memenuhi dan melunasi utang debitur terhadap kreditur dengan menahan benda yang memiliki nilai ekonomis untuk dijadikan tanggungan dalam pinjaman atas utang yang diterima oleh debitur kepada kreditur. (Saliman, 2008). Dalam pandangan Hukum Perbankan, istilah “jaminan” berbeda dengan istilah “agunan”. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan tidak mengenal adanya istilah “agunan” melainkan “jaminan”. Keberadaan istilah “agunan” terdapat dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menjelaskan bahwa agunan merupakan jaminan tambahan yang diberikan debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan yang didasarkan atas prinsip syariah. (Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992).

Dalam Pasal 1 angka 23 menyebutkan bahwa agunan termasuk dalam bagian istilah jaminan yang mana dapat diartikan bahwa jaminan memiliki cakupan yang lebih luas dari agunan. Agunan berkaitan dengan barang atau benda sedangkan jaminan berkaitan dengan sesuatu yang bersifat *materiil* maupun *imateriil*. Jaminan lebih sering digunakan dalam bidang ilmu hukum dengan penyebutan seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan

kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan dan sudah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan seperti yang termuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia. (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, 2014).

Jaminan menurut Pasal 1131 KUHPerdota ialah segala kebendaan milik si berutang, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun benda yang baru ada dikemudian hari, akan menjadi hak tanggungan dalam segala perikatan perseorangan. (Subekti, 2017).

Berdasarkan penjelasan di atas, terdapat 2 jenis hak jaminan berdasarkan sifatnya yaitu:

a) Hak Jaminan Yang Bersifat Umum

Jaminan yang memiliki sifat umum diperuntukkan kepada seluruh kreditur dan mengenai segala kebendaan debitur. Hal ini dikarenakan setiap kreditur memiliki hak yang sama dengan yang lain (*kreditorkonkuren*) yaitu hak untuk menerima pelunasan utang dari hasil penjualan segala kebendaan yang dimiliki oleh debitur. Sehingga tidak ada kreditur yang diutamakan maupun diistimewakan dari kreditur yang lain. Jika terjadi wanprestasi maka harta bendanya menjadi jaminan dan hasil penjualan tersebut dibagi sesuai dengan pelunasan hutang bagi setiap debitur. Hak jaminan yang bersifat umum ini lahir karena ditentukan oleh undang-undang tanpa ada perjanjian dari para pihak dan mengikat secara sepihak. (Sawotong, 2014).

b) Hak jaminan yang bersifat khusus

Kreditur yang memiliki hak jaminan bersifat khusus dinamakan dengan kreditur *preferent*. Kreditur pada hak jaminan khusus ini kedudukannya lebih baik dibandingkan dengan kreditur yang hak jaminannya bersifat umum. Kreditur dikatakan mendapatkan hak jaminan khusus yaitu apabila piutangnya ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan dan terikat dengan kebendaan yang dijamin oleh seseorang. Hak jaminan yang bersifat khusus ini lahir karena adanya perjanjian secara khusus antara debitur dan kreditur. (Sawotong, 2014).

Hak jaminan yang bersifat khusus dibedakan atas:

- 1) Hak jaminan bersifat kebendaan, yaitu adanya suatu kebendaan tertentu yang dibebani dengan utang. Jaminan kebendaan ini memiliki ciri “kebenaran” yang berartikan menyerahkan hak mendahulu di atas benda-benda tertentu yang bersifat melekat dan mengikut benda-benda yang bersangkutan. Hak jaminan kebendaan merupakan hak yang memberikan kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik karena:
 - a) Kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam pelunasan atas tagihannya dari hasil penjualan benda tertentu milik debitur dan/atau;
 - b) Terdapat benda tertentu milik debitur yang terikat oleh hak kreditur dan berharga bagi debitur yang dapat memberikan tekanan psikologis terhadap debitur agar memenuhi

kewajibannya dengan baik. (Satrio, Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, 2002)

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan tidak bergerak. Golongan yang termasuk dalam jaminan kebendaan diantaranya gadai (pand) diatur dalam Bab 20 Buku II KUHPerdara, hipotek yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dan jaminan fidusia yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999. (Satrio, Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, 2002)

- 2) Hak jaminan bersifat perorangan, yaitu adanya seseorang tertentu atau badan hukum yang telah bersedia untuk menjamin pelunasan utang tertentu apabila debitur wanprestasi. Jaminan perorangan ini tidak memberikan hak mendahulu terhadap benda-benda tertentu, melainkan hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang melalui orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Jaminan perorangan disini yaitu penjaminan utang jaminan perusahaan, perikatan tanggung-menanggung, dan garansi bank. Pada penjaminan utang pemberi jaminannya yaitu pihak ketiga secara perorangan, sedangkan jaminan perusahaan, pemberi jaminannya yaitu badan usaha yang berbentuk badan hukum. (Satrio, Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, 2002).

B. Perjanjian Gadai Dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdata dengan menganut sistem terbuka. Sehingga dalam perjanjian ini masyarakat diberi kebebasan penuh dalam mengadakan perjanjian apapun dengan syarat tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu bentuk perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih. Perjanjian menurut Abdul Kadir Muhammad ialah kesepakatan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri dalam melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. (Muhammad A. K., Hukum Perikatan , 1992).

Dalam hal ini gadai tidak hanya diatur dalam Buku II KUHPerdata, tetapi juga diatur oleh Buku III KUHPerdata walaupun di dalamnya tidak menjelaskan tentang gadai, tetapi pada buku III KUHPerdata ini membahas mengenai perjanjian, yang mana pastinya gadai berkaitan dengan perjanjian. Gadai dapat diperjanjikan apabila bermaksud untuk memberikan jaminan terhadap kewajiban prestasi tertentu, yang tidak selalu meliputi perjanjian hutang piutang, hal ini dikarenakan perjanjian gadai selalu mengikuti perjanjian pokoknya dan merupakan perjanjian *accessoir*. Hak *accessoir* dalam perjanjian gadai ini merupakan salah satu jenis perjanjian kredit, karena perjanjian gadai akan terhapus jika perjanjian kredit yang

dijadikan sebagai perjanjian pokoknya sudah berakhir. (Badruzaman, Bab-Bab Tentang Credietverband Gadai dan Fiducia, 1991).

Perjanjian gadai dapat terlaksana apabila sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara diantaranya:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya dalam perjanjian gadai ini penerima gadai dan pemberi gadai harus memiliki kesepakatan dalam membuat suatu perjanjian, dimana perjanjian gadai ini tidak bisa dilaksanakan apabila terdapat unsur paksaan dan harus dilakukan berdasarkan keinginan diri sendiri. Hal ini juga sudah dijelaskan dalam pasal 1321 KUHPerdara bahwa perjanjian tidak kekuatan apabila didalamnya terdapat kekhilafan, tekanan bahkan penipuan.
- b) Kecakapan dalam membuat suatu perikatan, dalam melaksanakan perjanjian gadai harus dilakukan oleh pihak yang sudah cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan pihak yang tak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu anak yang belum dewasa, orang yang sedang berada dalam pengampunan.
- c) Suatu hal tertentu, yang dimaksud hal tertentu dalam salah satu syarat perjanjian dalam gadai merupakan objek perjanjian berupa prestasi dalam memberi sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Dalam artian lain prestasi merupakan apa yang menjadi kewajiban pemberi gadai dan apa yang menjadi hak penerima gadai dalam suatu perjanjian.

- d) Suatu sebab yang halal, artinya dalam perjanjian gadai ini yang menjadi sebab dilarang yaitu apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan juga ketertiban umum sebagaimana dijelaskan juga dalam Pasal 1337 KUHPerdara. (Subekti, 2017).

Selain yang telah dijelaskan diatas, syarat sah dari perjanjian gadai ialah pemberi gadai menyerahkan barang yang digadaikan kepada penerima gadai sehingga barang tersebut berada di bawah kekuasaan penerima gadai, yang mana ini merupakan asas *inbezitling* sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1152 KUHPerdara yaitu hak gadai terhadap barang bergerak yang memiliki wujud dan atas piutang timbul dengan menyerahkan gadai itu kepada kekuasaan penerima gadai atau pihak yang memberikan gadai atau yang dikembalikan atas kehendak penerima gadai. (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, 2014).

Perjanjian gadai dikatakan sah apabila terdapat hubungan hukum, yang merupakan hubungan yang diatur juga diakui oleh hukum. Hubungan yang diatur oleh hukum disebut juga dengan perikatan yang lahir oleh Undang-Undang, dan hubungan yang diakui oleh hukum disebut juga dengan perikatan karena perjanjian. Hal ini dikarenakan hubungan hukum tercipta oleh para pihak sehingga kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang. (Gumanti, 2018). Dengan demikian, hubungan hukum di lembaga pegadaian merupakan hubungan yang terjadi antara pemberi gadai dengan penerima gadai yang dituangkan dalam perjanjian, dan perjanjian ini memberi konsekuensi terhadap para pihak tersebut. (Gumanti, 2018)

Masyarakat atau individu yang telah menggadaikan barang berharga miliknya pribadi di Kantor Pegadaian akan menerima Surat Bukti Kredit dan ia akan mendapatkan uang, dengan demikian secara tidak langsung mereka telah melakukan sebuah kesepakatan berupa perjanjian gadai. Dengan demikian pemberi gadai harus mengikuti suatu perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberian gadai bahwa suatu perjanjian tidak membutuhkan bentuk formalitas terhadap sahnya perjanjian pokok tersebut, sehingga gadai juga dapat dilakukan menggunakan cara yang sama berdasarkan ketentuan pada sahnya perjanjian pokok tersebut. Dengan itu dapat dikatakan bahwa sahnya suatu pemberian gadai harus memenuhi syarat sahnya perjanjian secara umum.

C. Hak dan Kewajiban Pemberi Gadai dan Penerima Gadai

Pengaturan mengenai hak dan kewajiban pemberi dan penerima gadai diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dimana hak dan kewajiban yang ada pada setiap pihak, muncul sejak terjadinya perjanjian gadai antara pemberi gadai dengan penerima gadai (Qatrunnada, 2018).

Hak-hak pemberi gadai tercantum dalam Pasal 1156 KUHPerdata diantaranya:

- a) Menerima uang hasil barang yang sudah digadaikan kepada pihak pegadaian
- b) Pemberi gadai berhak mendapatkan kembali barang gadai apabila ia telah melunasi kewajibannya

- c) Apabila terjadi penunggakan pembayaran, pemberi gadai berhak menuntut kepada Pengadilan agar barang gadai yang telah diserahkan dapat dijual untuk melunasi utangnya. (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, 2014).

Kewajiban pemberi gadai tercantum dalam Pasal 1157 KUH Perdata diantaranya:

- a) Memberikan barang gadai kepada penerima gadai sesuai dengan peraturan yang berlaku
- b) Membayar biaya pokok dan sewa modal yang timbul dari perjanjian gadai kepada penerima gadai
- c) Membayar biaya yang dikeluarkan oleh penerima gadai untuk mengembalikan barang yang sudah digadaikan. (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, 2014).

Hak-hak penerima gadai diantaranya:

- a) Menerima angsuran dari pokok pinjaman beserta bunga yang timbul sesuai dengan waktu yang ditentukan.
- b) Penerima gadai berhak untuk menahan benda yang digadaikan (hak *rentetie*) selama pemberi gadai masih belum melunasi utang pokok maupun bunga juga biaya yang timbul akibatnya.
- c) Penerima gadai dapat menjual benda gadai yang diserahkan kepadanya atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) di depan umum dengan metode pelelangan sesuai dengan syarat yang berlaku bertujuan untuk mengembalikan dana yang telah diberikan kepada pemberi gadai apabila

pihak pemberi gadai telah melakukan wanprestasi dan telah diberi peringatan untuk segera membayar utangnya.

- d) Hak untuk didahulukan utangnya atau biasa disebut dengan *preferen*
- e) Penerima gadai berhak untuk memperoleh penggantian biaya perawatan barang gadai sesuai yang tercantum dalam Pasal 1157 ayat 2 KUHPerdato. Dalam ketentuan Pasal ini penerima gadai berhak untuk meminta penggantian atas segala biaya yang dikeluarkan dalam memelihara, merawat dan menyelamatkan benda gadai. (Sutarno, 2003).

Kewajiban penerima gadai peraturannya tercantum dalam Pasal 1154 sampai Pasal 1157 KUHPerdato, diantaranya:

- a) Penerima gadai tidak diperbolehkan untuk mengalihkan barang yang digadaikan menjadi miliknya pribadi walaupun telah memperoleh persetujuan. (Pasal 1154 KUHPerdato)
- b) Memberitahu pemberi gadai apabila akan dilakukan penjualan barang gadai melalui sarana telekomunikasi maupun sarana komunikasi lainnya. (Pasal 1156 ayat (2) dan ayat (3) KUHPerdato)
- c) Memiliki tanggung jawab penuh atas hilang atau rusaknya nilai barang gadai yang berada dalam tangan penerima gadai apabila penyebab kelalaian ini diakibatkan oleh pihak penerima gadai. (Pasal 1157 KUHPerdato)
- d) Penerima gadai wajib menyerahkan kembali barang yang digadaikan apabila pemberi gadai telah melunasi utang pokok beserta bunga dan biaya lainnya. (Pasal 1159 ayat (1) KUHPerdato)

- e) Penerima gadai wajib memberikan peringatan kepada pemberi gadai apabila telah terjadi kelalaian atau wanprestasi dalam melunasi utangnya. (Pasal 1155 ayat (1) KUHPerdara)
- f) Penerima gadai wajib menyerahkan daftar perhitungan dari hasil penjualan barang gadai kepada pemberi gadai dan selanjutnya penerima gadai dapat mengambil bagian dari jumlah untuk pelunasan piutang pemberi gadai (Pasal 1155 ayat (1) KUHPerdara) (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, 2014).

D. Wanprestasi Pemberi Gadai Terhadap Penerima gadai

Menurut Yahya Harahap bahwa, wanprestasi merupakan kewajiban yang dalam pelaksanaannya dilakukan secara tidak tepat pada waktu dan peraturannya. Sehingga apabila seseorang lalai dalam melaksanakan prestasi dalam suatu perjanjian maka ia telah melakukan wanprestasi. (Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, 1986).

Pasal 1234 KUHPerdara menjelaskan penyebab seseorang dikatakan wanprestasi yaitu ia tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya. Sehingga Pasal 1238 KUHPerdara menyebutkan bahwa debitur yang lalai dan telah melewati batas waktu yang sudah ditentukan dalam Surat Bukti Kredit (SBK) yang mana sudah disetujui oleh kedua belah pihak dalam perjanjian gadai perlu diberikan somasi atau peringatan. (Asuan, 2020).

Wanprestasi atau kealpaan seorang pemberi gadai diantaranya:

- a) Tidak melakukan hal yang disanggupi akan dilakukan
- b) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan

- c) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi telah melewati batas waktu
- d) Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.

(Komariah, 2004)

Perjanjian kredit dalam Surat Bukti Kredit berisi mengenai kesepakatan kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut atas nama pegadaian dengan nasabah (pemberi gadai) antara lain:

- a) Pegadaian memberikan pinjaman uang kepada pemberi gadai dengan jaminan.
- b) Pemberi gadai menjamin bahwa barang yang dijadikan jaminan merupakan milik pemberi gadai secara sah menurut hukum, sehingga pemberi gadai memiliki wewenang sah untuk menjadikannya utang terhadap pegadaian. Selain itu pemberi gadai juga menjamin bahwa tidak ada pihak lain yang turut serta dalam kepemilikan dan kekuasaan benda jaminan tersebut.
- c) Pemberi gadai menjamin bahwa benda jaminan tersebut sedang tidak dijadikan jaminan suatu hutang yang lain, tidak dalam keadaan disita, tidak dalam sengketa dengan pihak lain, dan tidak berasal dari barang yang diperoleh secara melawan hukum.
- d) Apabila benda yang dijadikan jaminan hilang atau rusak akan diganti sebesar 125% dari nilai taksiran setelah dikurangi dari uang pinjaman dan sewa modal. Tetapi dalam hal ini pegadaian tidak memiliki tanggung jawab apabila kerugian terjadi akibat adanya *force majeure*.
- e) Apabila terdapat perbedaan dalam nilai taksiran yang berakibat nilai benda jaminan tidak mampu menutup uang pinjaman dan sewa modal paling lama

2 minggu sejak ada pemberitahuan, pemberi gadai wajib menyerahkan tambahan benda jaminan yang sama dengan nilai pinjaman beserta sewa modal.

- f) Pemberi gadai wajib membayar uang pinjaman dan sewa modal dengan jangka waktu selama 120 hari.
- g) Pemberi gadai dapat mengalihkan haknya untuk menebus, menerima bahkan mengulang penggadaian benda jaminan kepada pihak lain dengan mengisi dan menandatangani formulir yang ada pada Surat Bukti Kredit (SBK).
- h) Pemberi gadai dalam melakukan pelunasan dapat dilakukan dengan melunasi seluruhnya, mengangsur, dan mengulang gadai yang dimulai sejak tanggal jatuh kredit sampai 1 hari sebelum tanggal jatuh lelang. Apabila sampai tanggal jatuh tempo belum dilunasi maka benda jaminan akan dilelang sesuai dengan tanggal yang ditetapkan.
- i) Dana yang didapat dari hasil pelelangan digunakan untuk menutupi uang pinjaman ditambah uang sewa modal dan biaya lelang. Apabila terdapat uang yang berlebih dari hasil pelelangan yang menjadi milik pemberi gadai yang tidak diambil selama 1 tahun, maka uang tersebut menjadi hak pegadaian.
- j) Apabila dana hasil penjualan lelang lebih rendah dari pinjaman, maka selisihnya akan tetap menjadi utang pemberi gadai yang akan ditagih oleh pegadaian dan harus dilunasi paling lama 2 minggu sejak tanggal pemberitahuan diterima.

k) Apabila terjadi masalah dikemudian hari maka akan diselesaikan secara mufakat, dan jika permasalahan tersebut masih tidak dapat diselesaikan secara mufakat, maka akan diselesaikan melalui pengadilan negeri setempat. (Muhammad A. , 2000)

Penyelesaian terhadap masalah pemberi gadai yang wanprestasi pada perjanjian gadai tercantum dalam Pasal 1156 ayat (1) dan (2) melalui lelang terhadap barang gadai, atau disebut dengan eksekusi langsung (*parate eksekusi*).

E. Perihal Lelang

Lelang dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* merupakan istilah dari penjualan di muka umum. Penjualan di muka umum merupakan pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang terus meningkat, persetujuan yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang yang diundang sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan yang diberikan kepada orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan harga. (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, 2014). Hal ini merupakan suatu tindakan yang dilakukan apabila debitur melakukan cidera janji yang mana menurut hukum penyelesaian dilakukan dengan mengeksekusi atau menjual benda yang menjadi jaminan atas hutang. (Sutarno, 2003).

Dalam gadai eksekusi jaminan terasa lebih mudah karena benda jaminan berada ditangan kreditur (penerima gadai). Sehingga penerima gadai memiliki kekuasaan untuk menjual langsung benda yang digadaikan yang menurut Pasal 1155 KUHPerdara harus dilakukan dimuka umum dengan cara lelang untuk menutupi hutang pemberi gadai dan jika ada kelebihan maka sisanya dikembalikan kepada pemberi gadai, apabila ternyata hasilnya kurang maka pemberi gadai wajib menambah kekurangan hutangnya. (Sutarno, 2003).

Pengertian lelang juga tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 31 Tahun 2016 tentang Usaha Pegadaian yang menjelaskan bahwa lelang ialah penjualan benda jaminan yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang terus meningkat atau menurun guna meraih harga tertinggi yang diawali dengan pengumuman lelang. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016).

Pelaksanaan lelang benda gadai harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, kecuali apabila telah ditentukan oleh Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah, hal ini telah dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016). Pejabat lelang bertugas untuk melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, membuat laporan pelaksanaan lelang. (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, 2014).

1. Tata Cara Pelaksanaan Lelang

Prosedur pelaksanaan lelang dibagi menjadi 3 tahap yaitu:

a. Tahap pra lelang/ persiapan lelang

1) Permohonan lelang

Dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, menjelaskan bahwa surat permohonan lelang disampaikan secara tertulis oleh penjual dan pemilik barang yang melakukan penjualan barang secara lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk mendapatkan jadwal pelaksanaan lelang beserta dokumen persyaratan lelang yang sesuai dengan jenis lelangnya. (Sumantry, 2019). Permohonan lelang ini diajukan dengan bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada kepala KPKNL. Penjual atau pemilik benda

telah melengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum ataupun khusus juga sudah mencapai legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menetapkan juga memberitahukan kepada Penjual atau pemilik barang tentang jadwal lelang secara tertulis yang berisi :

- a) Penetapan waktu dan tempat pelaksanaan lelang
- b) Permintaan untuk melaksanakan pemberitahuan lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL
- c) Hal lain yang perlu diberitahukan kepada penjual atau pemilik barang, seperti nilai limit, penguasaan secara fisik atas benda bergerak yang dilelang. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016)

2) Tempat Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang biasanya dilakukan dalam wilayah kerja Kantor Lelang tempat benda yang akan dilelang itu berada. Tetapi lelang juga dapat dilakukan di luar wilayah Kerja Kantor Lelang apabila telah disetujui oleh Kepala Badan Lelang. (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, 2014).

3) Syarat Lelang

Syarat permohonan lelang merupakan persyaratan yang diajukan kepada Kantor Lelang. Dimana syarat lelang ialah asas yang harus ditegakkan oleh Pejabat Lelang pada pelaksanaan lelang. (Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, 2009). Dibawah ini ialah persyaratan lelang yaitu:

- a) Seluruh pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang kecuali telah ditentukan oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, lelang seperti ini tidak dapat diajukan pembatalan.

- b) Lelang harus dilakukan secara terbuka dan dihadiri oleh penjual juga peserta lelang. Apabila tidak ada peserta lelang harus tetap dilaksanakan dan dibuat risalah lelang tidak ada penawaran.
 - c) Dilaksanakan saat jam dan hari kerja yang sudah ditentukan yang bertempat dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat benda gadai berada.
 - d) Terdapat uang jaminan penawaran yang diserahkan kepada Kantor Lelang, Balai Lelang, atau Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 20% dari harga barang yang akan dilelang.
 - e) Memberi pengumuman lelang sebelum lelang dilaksanakan
 - f) Penjual wajib menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada Pejabat Lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap bisa dilaksanakan walaupun tidak menyerahkan dokumen asli kepemilikan.
 - g) Pembayaran lelang harus dilakukan secara tunai, cek atau giro paling lama 3 hari kerja setelah lelang dilaksanakan.
 - h) Pelaksanaan lelang wajib dicantumkan dalam berita acara lelang yang disebut dengan risalah lelang. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016).
- 4) Kewajiban dan tata cara pengumuman lelang

Penjualan lelang wajib didahului dengan memberi pengumuman lelang dengan maksud untuk memberitahu masyarakat luas, memberi peluang kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *verzet*, memberi *shock therapy* untuk masyarakat agar memiliki efek jera terhadap cidera janji yang dilakukannya. Tata cara pengumuman lelang menurut Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang dilakukan melalui surat kabar harian yang beredar di daerah setempat. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016).

5) Pembatalan Sebelum Lelang

Pembatalan atau menunda lelang harus didasarkan dengan keputusan Pengadilan atas permintaan penjualan yang diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal lelang. (Salim, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, 2014).

b. Tahap Pelaksanaan Lelang

Kegiatan yang berkaitan dengan tahap pelaksanaan lelang barang jaminan ialah:

1) Nilai limit lelang

Nilai limit lelang merupakan harga minimum dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Nilai limit lelang ini tidak bersifat rahasia. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016).

Nilai limit ini digunakan sebagai acuan nilai minimal penjualan lelang untuk menetapkan batas harga terendah yang disetujui oleh penjual. Apabila peserta lelang memberi penawaran yang jauh dari nilai limit maka harus ditolak. (Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, 2009).

2) Penawaran lelang

Cara penawaran lelang menurut Pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diantaranya:

- a) Penawaran lelang yang dilakukan secara lisan, semakin meningkat atau semakin menurun; tertulis, tertulis dilanjutkan dengan lisan mengenai penawaran tinggi belum mencapai nilai limit.
- b) Penawaran lelang secara tertulis yang dilakukan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa dihadiri peserta lelang.

- c) Penawaran lelang secara tertulis tanpa dihadiri peserta lelang yang dilaksanakan melalui surat elektronik (*email*), melalui surat tromol pos, atau melalui internet yang dilakukan hanya 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang

Setiap peserta lelang wajib memberikan penawaran dan penawaran tersebut minimal sesuai dengan nilai limit dalam hal lelang yang mana nilai limit itu sudah diumumkan. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016).

3) Pemenangan lelang/pembeli

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 74 menjelaskan bahwa peserta lelang yang mengajukan penawaran dengan nilai tinggi yang sesuai melalui surat elektronik (*email*), maka Pejabat Lelang mengesahkan peserta lelang tersebut sebagai pembeli. Tetapi pembeli dilarang menguasai barang yang dibeli sebelum memenuhi kewajiban dalam pembayaran lelang beserta pajak atau biaya lainnya sesuai peraturan perundang-undangan pada Pasal 75 dan Pasal 76 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Apabila peserta lelang melakukannya atas nama orang lain maka ia wajib memberi surat kuasa bermaterai kepada Pejabat Lelang dan dilampiri fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), surat izin mengemudi (SIM), atau paspor pemberi kuasa dan yang menerima kuasa dengan memperlihatkan aslinya dan penerima kuasa tidak diperbolehkan untuk menerima satu kuasa pada benda yang sama. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016).

4) Pembayaran dan Penyetoran

Pembayaran harga lelang dan bea lelang menurut Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang harus dilaksanakan secara tunai maupun cek atau giro maksimal 5 (hari) kerja

setelah lelang dilaksanakan. Dimana pelunasan kewajiban pembayaran lelang dilakukan melalui rekening KPKNL, Balai Lelang, atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat. Sesuai dengan Pasal 81 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang apabila pembeli tidak melakukan pelunasan atas kewajiban dalam pembayaran lelang maka Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dan membuat pernyataan pembatalan dan pembeli tersebut tidak diperbolehkan untuk mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia selama kurun waktu 6 (enam) bulan. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016).

c. Tahap Pasca Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai, maka pejabat lelang membuat risalah lelang diantaranya minuta Salinan, petikan dan *grosse* risalah lelang. Petikan lelang ini diberikan kepada pembeli oleh Pejabat Lelang bersamaan dengan kwitansi lelang. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa risalah lelang yaitu berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang berupa akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Berita acara lelang ini berisi mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang. (Usman R. , Hukum Lelang, 2016). Tanpa adanya risalah lelang ini, maka pelaksanaan lelang dikatakan tidak sah atau *invalid* karena tidak memiliki kepastian hukum. (Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, 2009).