

**ASPEK HUKUM PROSES LELANG TANAH EKS JAMINAN APARAT DESA
DAN/ATAU TANAH CADANGAN PEMBANGUNAN MILIK PEMERINTAH DI
KABUPATEN BIMA**

TESIS



Oleh:

Nama : Abdurrahman

NIM : 21302000102

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

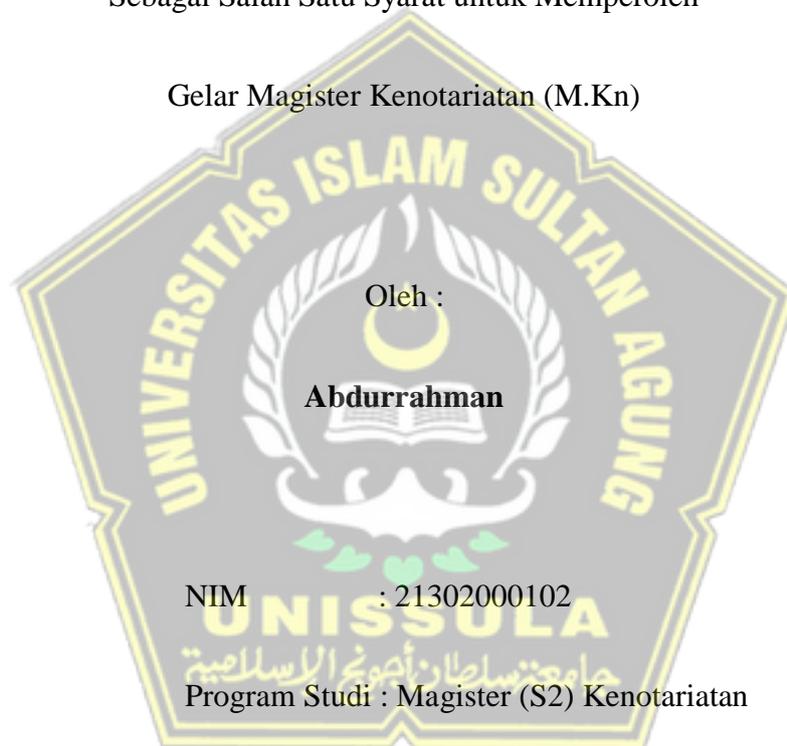
2023

**ASPEK HUKUM PROSES LELANG TANAH EKS JAMINAN APARAT DESA
DAN/ATAU TANAH CADANGAN PEMBANGUNAN MILIK PEMERINTAH DI
KABUPATEN BIMA**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh

Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSOLA)

SEMARANG

2023

**ASPEK HUKUM PROSES LELANG TANAH EKS JAMINAN APARAT DESA
DAN/ATAU TANAH CADANGAN PEMBANGUNAN MILIK PEMERINTAH DI
KABUPATEN BIMA**

Oleh : **Abdurrahman**

NIM : 21302000102

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui :

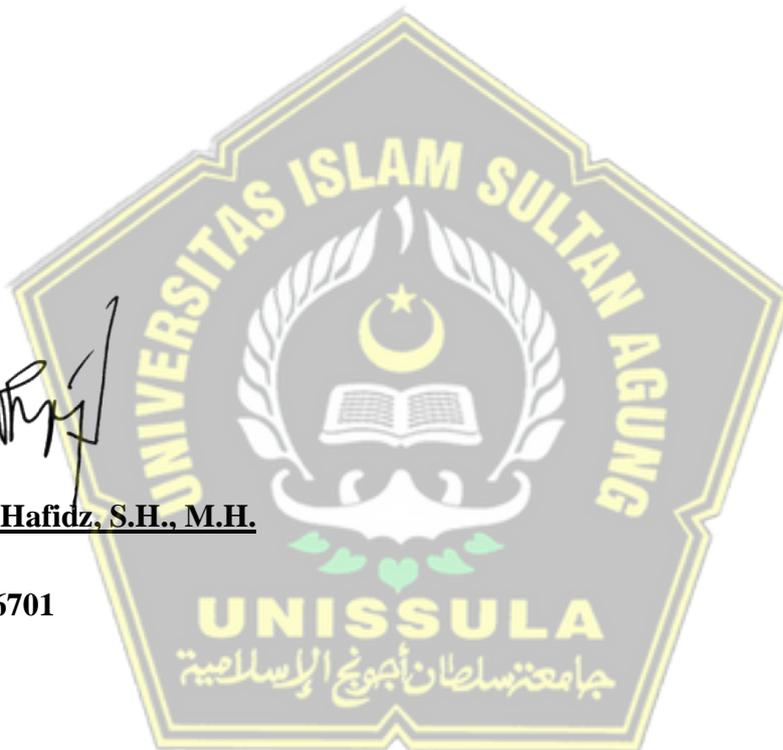
Pembimbing

Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701



Mengetahui,



Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)

Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**ASPEK HUKUM PROSES LELANG TANAH EKS JAMINAN APARAT DESA
DAN/ATAU TANAH CADANGAN PEMBANGUNAN MILIK PEMERINTAH DI
KABUPATEN BIMA**

Oleh :

Abdurrahman

NIM : 21302000102

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

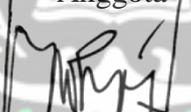
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 23 Februari 2023
Dan Dinyatakan LULUS
Tim penguji

Ketua,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

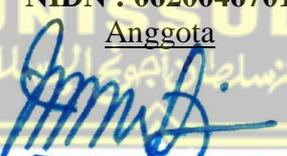
NIDN : 0615087903

Anggota


Dr. H. Jawade Hafidz S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota


Dr. Muhammad Hafidh

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Abdurrahman

NIM : 21302000102

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **“ASPEK HUKUM PROSES LELANG TANAH EKS JAMINAN APARAT DESA DAN/ATAU TANAH CADANGAN PEMBANGUNAN MILIK PEMERINTAH DI KABUPATEN BIMA”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian bagian yang telah dirujuk sumbernya.



Semarang, 14 Februari 2023



Abdurrahman

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Abdurrahman

NIM : 2130200102

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/tesis dengan judul: **ASPEK HUKUM PROSES LELANG TANAH EKS JAMINAN APARAT DESA DAN/ATAU TANAH CADANGAN PEMBANGUNAN MILIK PEMERINTAH DI KABUPATEN BIAMA**” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya dintrnet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang Februari 2023

Yang Menyatakan



Abdurrahman

KATA PENGANTAR

Allhamdulillahirobbilalamin penulis panjatkan atas berkat rahmat tuhan yang Maha Esa, Allah SWT. Atas segala limpahan nikmat dan karunianya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan dan kasih sayangnya yang tiada berhenti, sehingga tesis yang berjudul: “aspek hukum proses lelang tanah eks jaminan aparat desa dan atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah di kabupaten bima”, dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulis tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan program magister kenotariatan pada fakultas hukum universitas islam sultan agung semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak, Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak, Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak, Dr. Jawade Hafidz S.H, M.H. Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak, Dr. Nanang Sri Darmadi S.H., M.H. Selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Tim penguji yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak/ibu dosen pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini.

7. Staf pengajar dan karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang atas segala bantuannya selama ini.
8. Kepada kedua orang tua penulis, penulis sampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga atas kasih sayang yang tak terhingga, yang selalu memberi dukungan secara moril, materil serta spiritual kepada penulis sedari kecil hingga menyelesaikan tesis ini.
9. Kepada adik-adiku, Amirul Anas, M. Al-Gifari, Maemuna dan Khususnya kepada sahabatku Fahrul Maulana Akbar, atas segala bantuan dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat, menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya

Semarang, 27 Februari 2023

Penulis

Abdurrahman

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Konseptual.....	13
F. Kerangka Teori	14
G. Metode Penelitian	28
H. Sistematika Penulisan	33
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	35
A. Tinjauan Umum Tentang Lelang	35
1. Dasar-dasar Hukum Lelang.....	35
a. Peraturan Umum.....	35
b. Peraturan khusus.....	36
2. Pengertian Lelang.....	37

3. Asas-Asas Lelang.....	41
4. Jenis dan Sifat Lelang.....	44
5. Pelaksanaan Lelang.....	49
a. Permohonan Lelang.....	49
b. Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang.....	54
c. Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Surat Keterangan Pendaftaran Satuan Rumah Susun, dan Surat Keterangan Lainnya.....	56
d. Jaminan Penawaran Lelang.....	61
e. Nilai Limit.....	64
f. Pengumuman Lelang.....	68
g. Penawaran Lelang.....	79
h. Penetapan Pembeli/Pemenang Lelang.....	88
i. Pembayaran dan Penyetoran.....	91
j. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang.....	93
k. Bea Lelang.....	94
l. Akta Risalah Lelang.....	96
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Pemerintah Kabupaten Bima.....	107
1. Konsep Penguasaan Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Pemerintah Kabupaten Bima.....	107
2. Sifat dan bentuk kewenangan pemerintah daerah atas tanah.....	116
3. Konsep Pengelolaan Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Pemerintah Kabupaten Bima.....	120
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	124

A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	124
B. Pelaksanaan Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima.....	126
C. Akibat Hukum Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa Dan/Atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima Yang Tidak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.....	140
D. Akibat Hukum Akta Risalah Lelang Dari Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima Yang Tidak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.....	145
BAB IV PENUTUP.....	158
A. Kesimpulan.....	158
B. Saran.....	159
C. Daftar Pustaka.....	161



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sesungguhnya memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, tanah memiliki arti penting bagi manusia karena manusia memiliki hubungan yang erat dan tidak terpisahkan dengan tanah, di samping itu tanah juga mengandung banyak nilai, mulai dari nilai ekonomi, nilai sosial budaya, nilai antropologis dan juga nilai filosofis. Secara sosial budaya masyarakat memandang tanah tidak hanya sebagai permukaan bumi tetapi juga merupakan keseluruhan dari kehidupannya, hubungan antropologis manusia dengan tanah karena manusia diciptakan dari tanah, tumbuh dan berkembang diatas tanah dan akan kembali ketanah, tanah memiliki nilai ekonomi karena tanah dapat dimanfaatkan sebagai sumber ekonomi, baik melalui pemanfaatan tanah secara langsung melalui pertanian, maupun melalui cara lain seperti jual-beli, dan sewa menyewa.

Aspek ekonomi dari tanah menunjukkan bahwa tanah sebagai aset ekonomi memiliki nilai yang tinggi, karena luas tanah tetap sedangkan jumlah manusia yang membutuhkannya semakin bertambah. Tidak hanya orang-perseorangan, bahkan badan hukum dan instansi pemerintah, termasuk pemerintah daerah juga memerlukan tanah, baik untuk pelaksanaan tugasnya maupun untuk kepentingan lain.¹

Pemerintah Daerah adalah penyelenggara urusan pemerintahan di daerah yang menjalankan kekuasaannya menurut asas otonomi dan tugas

¹ Supriyadi, 2010, Aspek Hukum Tanah Aset Daerah, Prestasi Pustaka Publiser, Jakarta, hal. 1.

pembantu dengan prinsip otonomi yang seluas-luasnya dalam sistim dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya, Pemerintah Daerah (Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota) dapat memiliki aset (kekayaan) berupa tanah dengan status hak tertentu, atau dengan kata lain Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota dapat menguasai tanah dengan status hak tertentu.²

Hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemerintah daerah adalah hak pakai dan hak pengelolaan. Kewenangan pemerintah daerah terhadap tanahnya yang berstatus hak pakai adalah mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya. Sementara untuk tanahnya yang berstatus hak pengelolaan, pemerintah daerah memiliki wewenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Hak penguasaan atas tanah berupa hak pakai dan hak pengelolaan yang dapat dikuasai oleh pemerintah daerah sesungguhnya bersumber langsung dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 2 ayat 4 UUPA yang berbunyi “bahwa hak menguasai dari negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah”.

² Urip Santoso, 2020, Hukum Agrarian Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum, Kencana, Jakarta, hal. 113.

Pasal 33 undang-undang dasar tahun 1945 sebelum di amandemen menjelaskan bahwa: perekonomian berdasar atas demokrasi ekonomi, kemakmuran bagi semua orang. Sebab itu cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak harus dikuasai oleh negara. Kalau tidak tampuk produksi jatuh ketangan orang-perseorangan yang berkuasa dan rakyat yang banyak ditindasnya, hanya perusahaan yang tidak menguasai hajat hidup orang banyak boleh ada di tangan orang-perseorangan. Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.³

Berdasarkan penjelasan pasal 33 undang-undang dasar tahun 1945 tersebut, bahwa tujuan dari hak menguasai dari negara atas cabang-cabang produksi berupa tanah, adalah untuk mencegah adanya penguasaan oleh orang-perseorangan yang pada akhirnya akan menimbulkan penindasan terhadap orang banyak. Jalan pemikiran yang demikian, yaitu adanya monopoli oleh negara, dapatlah dibenarkan dengan mengingat tugas negara sebagai negara kesejahteraan (*Welfare State*) untuk mengantarkan rakyat menuju kesejahteraan bersama.⁴

Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Daerah adalah tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah dengan status hak pengelolaan. Tanah eks jaminan aparat desa merupakan bekas tanah yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemerintah desa untuk dikelola dengan maksud agar mendapatkan manfaat dari pengelolaan itu sebagai kompensasi gaji, yang kemudian di tarik kembali

³ *Ibid*, op.cit, hal 92.

⁴ *Ibid*.

oleh pemerintah daerah setelah lahirnya Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang desa, selain itu tanah eks jaminan aparat desa atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah daerah adalah merupakan aset pemerintah daerah yang berupa barang berwujud yang memiliki nilai ekonomi (economic value), nilai komersial (commercial value) dan juga nilai sosial bagi pengembangan dan pembangunan daerah.

Oleh pemerintah daerah tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah daerah ini disewakan melalui proses lelang. Sebagaimana yang di atur melalui Perbup Kabupaten Bima No 30 Tahun 2019.

Sewa lelang tahunan ini dilakukan oleh pemerintah daerah untuk melaksanakan amanat peraturan pemerintah No 27 tahun 2014 dalam rangka optimalisasi barang milik daerah dengan tidak mengubah status kepemilikannya.

Secara teknis dalam proses lelang sewa tahunan tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah daerah kabupaten bima masih terdapat banyak persoalan, persoalan ini selain melanggar ketentuan undang-undang lelang dan peraturan-peraturan tentang lelang juga menimbulkan keruguan bagi para pihak, baik bagi pemerintah daerah juga bagi peserta lelang. tidak terbukanya panitia lelang dalam pelaksanaan proses lelang yang melanggar *Asas Transparansi*, misalnya menjadi masalah yang sangat serius dan berulang, hal ini dapat dilihat dari riwayat lelang tahun 2021 yang tidak menetapkan peserta lelang dengan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang. Contoh kasus, tanah eks jaminan Kaur Kesra Desa Kananta yang berlokasi di Desa Moggo, penawar tertinggi

atas nama Muhtar dengan nilai tawar Rp. 8.000.000 sementara di papan pengumuman dimenangkan Muhsin dengan nilai tawar Rp. 4.550.000, yang jelas melanggar ketentuan pasal 77 PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

1. Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit, pejabat lelang mngesahkan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli.⁵
2. Dalam pelaksanaan lelang non eksekusi suka rela yang tidak menggunakan nilai limit, pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang mengajukan penawarann tertinggi sebagai pembeli berdasarkan persetujuan penjual.⁶
3. Dalam pelaksanaan lelang terjadwal khusus, pengesahan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai pembeli dilakukan mengikuti ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 dan ayat (2)⁷
4. Pada lelang yang dilanjutkan dengan penawaran beli sekarang (*get it now*) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 66 ayat (2) huruf a, pejabat lelang mengeahkan peserta lelang sebagai pembeli yang memenuhi ketentuan sebagai berikut
 - a. Penawaran pertama diterima melalui Platform E-Markelpace Auction; dan
 - b. Telah mencapai atau melampui nilai limit, atau sesuai harga yang dikehendaki penjual.⁸
5. Dalam hal terdapat lebih dari satu peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan smakin menurun atau tertullis dengan

⁵ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

nilai yang sama dan/atau telah mencapai atau melampaui nilai limit dalam lelang yang menggunakan nilai limit, pejabat lelang berhak mengesahkan pembeli dengan melakukan.

- a. Penawaran lanjutan hanya terhadap peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang yang bersangkutan; atau
 - b. Pengundian diantara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan.⁹
6. Dalam hal terdapat lebih dari satu peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama dalam penawaran lelang melalui surat elektronik (e-mail) atau aplikasi lelang dengan penawaran tertutup (closed bidding), pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima terlebih dahulu sebagai pembeli.¹⁰
7. Dalam hal terdapat lebih dari satu peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama pada pelaksanaan lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang sebagaimana yang dimaksud pada pasal 63 ayat (8) pejabat lelang, mengesahkan pembeli dengan cara melakukan pengundian di antara peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama.¹¹

Pada hal klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang ditemukan asas-asas lelang antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (competition), asas keadilan, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*

1. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului oleh pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotismr (KKN)¹²
2. Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.¹³
3. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang merugikan pihak tereksekusi.¹⁴
4. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang

¹² Sudiarto, 2021, Pengantar Hukum Lelang Indonesia, Kencana, Jakarta, hlm. 128.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risala lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risala lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibanya.¹⁵

5. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.¹⁶
6. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.¹⁷

Selain itu keterlambatan jadwal pelelangan tanah eks jaminan yang tidak tepat waktu juga disinyalir memicu terjadinya konflik, pasalnya di kecamatan bolo semua tanah eks jaminan sudah di garap oleh oknum tertentu. Sedangkan proses pelelangan belum di lakukan. Keterlambatan jadwal lelang ini menimbulkan ketidak sesuain pemanfaatan tanah sehingga tanah tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh penerap, ini juga melanggar fungsi publik dari lelang yang selain untuk mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai oleh negara atau pemerintah daerah juga untuk meningkatkan efisiensi dari barang milik negara atau daerah.

Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang, memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu pertama fungsi privat dan kedua fungsi publik. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

barang oleh masyarakat. Sementara itu fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara. Selain itu dalam fungsi publik ini, pranata lelang juga memiliki fungsi *budgeter*, yang berkaitan dengan penerimaan negara bukan pajak (BNPB) yang berasal dari bea lelang dan uang miskin serta pajak lain yang terkait dengan jual beli barang melalui lelang.¹⁸

Lelang memiliki fungsi privat, terletak pada hakikat lelang dilihat dari tujuan perdagangan, didunia perdagangan, lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. berdasarkan fungsi privat ini menimbulkan pelayanan lelang yang dikenal dengan lelang sukarela. Sedangkan fungsi publik dari lelang dapat dilihat dari tiga hal, yaitu. Menamkan aset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara, mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang, dan pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan sebagai bagian dari sistem hukum acara disamping eksekusi PUPN, Pajak serta Perum Pengadilan.¹⁹

Lelang sewa tahunan tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah daerah kabupaten bima merupakan lelang noneksekusi wajib, lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

Dalam pelaksanaannya, pelaksanaan lelang tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah daerah kabupaten bima dilaksanakan oleh panitia lelang yang dibentuk oleh bupati

¹⁸ Rachmadi Usman, 2015, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 27.

¹⁹ *Ibid.* hal 28.

berdasarkan keputusan bupati, sementara pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Dalam ketentuan pasal 1a ayat (1) dan ayat (2) *Vendu Reglement ditegaskan, bahwa “penjualan dimuka umum ti dak bisa dilakukan selain di hadapan juru lelang. Dengan peraturan pemerintah, penjualan umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang”*. Kemudian keharusan atau kewajiban pelaksanaan dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang ini di pertegas lagi dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2013, yang menyatakan bahwa *“setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah”*

Pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan vendu reglement dan peraturan menteri keuangan nomor 93/pmk.06/2013 dianggap tidak sah atau dapat dibatalkan, karena setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan dihadapan pejabat lelang. Ancaman kebatalan pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Vendu Reglement dan Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 tersebut ditentukan dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang menyatakan bahwa “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Artinya dengan merujuk pada ketentuan tersebut, maka lelang yang telah dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dapat dibatalkan atau di anggap tidak sah.²⁰

²⁰ *Ibid*, hal. 35.

Sumber daya agraria atau sumber daya alam berupa permukaan bumi yang disebut tanah diyakini sebagai wujud kongkrit dari salah satu modal dasar pembangunan nasional, oleh karena itu tanah juga merupakan sumber kekayaan negara karena dapat bermanfaat untuk kemakmuran dan kepentingan umum. selain memberikan banyak manfaat tanah juga melahirkan masalah lintas sektoral yang mempunyai aspek ekonomi, aspek sosial budaya, aspek politik, aspek pertahanan dan keamanan, dan bahkan aspek hukum.²¹

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas beberapa permasalahan yang ingin dibahas dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah aspek hukum proses lelang tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah di kabupaten bima. ?
2. Bagaimanakah akibat hukum proses lelang tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah kabupaten bima yang tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. ?
3. Bagaimanakah kedudukan akta risalah lelang dari proses lelang tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah kabupaten bima akibat proses lelang yang tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. ?

²¹ Supriyadi, 2010, Aspek Hukum Tanah Aset Daerah, Prestasi Pustaka Publiser, Jakarta, hal. 1.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis aspek hukum proses lelang tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah kabupaten bima.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi para pihak pelaksana lelang yang melaksanakan lelang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang lelang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap akta risalah lelang dari pelaksanaan lelang yang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang lelang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum pada umumnya terutama dalam bidang hukum lelang dan kenotariatan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademisi.
 - c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perbankan ilmu hukum pada umumnya dan bagi hukum lelang pada khususnya, dengan begitu

diharapkan dapat menghasilkan konsep lelang tanah aset daerah oleh pemerintah daerah yang baru dan ideal.

2. Manfaat Secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan pengaturan mengenai konsep lelang sewa tahunan tanah aset daerah sehingga terwujudnya konsep yang ideal mengenai penguasaan dan pengelolaan tanah oleh daerah.

E. Kerangka Konseptual

1. Lelang

Berdasarkan vendu reglement (stbl. Tahun 1908 nomor 189 di ubah dengan stbl. 1940 nomor 56) yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, menyatakan.

Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup.

2. Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bima.

Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Daerah adalah tanah aset yang dikuasai oleh pemerintah daerah dengan status hak pengelolaan. Tanah eks jaminan

aparatus desa merupakan bekas tanah yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemerintah desa untuk dikelola dengan maksud agar mendapatkan manfaat dari pengelolaan itu sebagai kompensasi gaji, yang kemudian ditarik kembali oleh pemerintah daerah setelah lahirnya Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang desa, selain itu tanah eks jaminan aparatus desa atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah daerah adalah merupakan aset pemerintah daerah yang berupa barang berwujud yang memiliki nilai ekonomi (economic value), nilai komersial (commercial value) dan juga nilai sosial bagi pengembangan dan pembangunan daerah. Tanah aset pemerintah daerah adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah, tanah aset daerah merupakan golongan tanah hak dan merupakan aset yang penguasaannya ada pada pemerintah daerah

F. Kerangka Teori

Teori hukum (*legal theory*) mempunyai kedudukan yang sangat penting didalam penelitian tesis dan disertasi, karena teori hukum tersebut, dapat digunakan sebagai pisau analisis untuk mengungkap fenomena-fenomena hukum, baik dalam tataran hukum normatif maupun hukum empiris. Meuwissen mengungkap tugas teori hukum, yaitu menganalisis dan menerangkan pengertian hukum (pengertian dari hukum) dan berbagai pengertian hukum atau konsep yuridik (konsep yang digunakan dalam hukum), seperti hukum subjektif, hukum objektif, hubungan hukum, asas hukum, hak milik, kontrak, hukuman, itikad baik, dan sejenisnya.²² Jan

²² Meuwissen, 2008, Tentang Pengembangan Hukum (Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum, Refika Aditama, Bandung, hlm. 7.

Gijssels dan Mark Van Hoccke mengemukakan bahwa tugas teori hukum, tidak hanya menganalisis konsepsi teoritikal, tetapi juga praktikal.²³

1. Teori Kepastian Hukum

Secara bahasa, arti kepastian adalah perihal keadaan pasti atau ketetapan yang tegas, sedangkan hukum adalah peraturan normatif yang memiliki konsekuensi yuridis. Kepastian hukum adalah suatu Peraturan Perundang-Undangan dibuat dan di undangkan oleh lembaga otoritas secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis serta tidak menimbulkan keraguan karena adanya aneka pendapat sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.²⁴

Jadi kepastian hukum adalah upaya mentransformasikan hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan secara pasti agar ditaati sebagaimana yang telah di sepakati bersama pemberlakuannya.²⁵

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau

²³ Jan Gissel dan Mark Van Hoccke, 2000, *What Is Rechtheorie (Apakah Teori Hukum Itu)*, Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Prahyanan, hlm. 77.

²⁴ Ahmad Syahrus Sikti, 2022, *Menggugat Kepastian Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 6

²⁵ *Ibid* hal. 7

melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁶

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*sherkeit des rechts selbst*” (kepatian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

1. Bahwa hukum itu, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
2. Hukum didasarkan kepada fakta (*Tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
3. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
4. Hukum positif tidak boleh untuk sering di ubah.²⁷

Kepastian hukum merupakan suatu asas hukum yang bersifat fundamental atau yang dalam bahasanya Hans Kelsen disebut sebagai norma dasar hukum, hal ini dimaksudkan untuk melindungi rakyat dari kesewenang-wenangan penguasa yang seringkali menjadikan hukum untuk meligitimasi tindakanya yang merugikan rakyat, menurut penulis kepastian hukum tidak boleh berhenti sampai pada pastinya suatu perbuatan ditentukan secara pasti dan jelas dalam undang-undang atau hukum tertulis tetapi harus senafas dengan pastinya setiap perbuatan yang bertentang nilai-nilai yang hidup di masyarakat harus ditindak dan diberi sanksi

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, hlm.158.

²⁷ Achmad Ali, 2010, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 288.

karena hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang. Sebab undang-undang hanyalah salah satu dari banyaknya sumber hukum.

Pendapat lain tentang kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound, seperti halnya yang ditulis Peter Mahmud Marzuki didalam bukunya pengantar ilmu hukumnya yang mana kepastian hukum mempunyai dua makna yaitu:

1. Pertama, yaitu sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh di lakukan.
2. Kedua, berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan yang lain dalam kasus yang sama yang telah di putus. Jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa pasal dalam UU.²⁸

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu

²⁸ *Ibid*, Op.Cit, hlm. 137.

dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.³⁰

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggungjawab, menurut kamus besar bahasa indonesia, pengertian tanggungjawab adalah yaitu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya) menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.³¹

Alrga dan kawan-kawan mengartikan tanggungjawab atau *verantwoorkdelijkheid* adalah kewajiban memikul pertanggungjawaban

²⁹ Riduan Syahrani, 1999, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

³⁰ Cst Kansil, Christine, 2009, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, hlm. 385.

³¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988, Kamusbesar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 899.

dan memikul kerugian yang diderita (bila dituntut), baik dalam hukum maupun dalam bidang administrasi.³²

Ada dua jenis tanggungjawab dalam definisi ini, yakni:

1. Tanggungjawab hukum.
2. Tanggungjawab administrasi.

Tanggungjawab hukum adalah jenis tanggungjawab yang di bebaskan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana. Sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti rugi dan/atau menjalankan pidana sedangkan tanggungjawab administrasi adalah suatu tanggungjawab yang dibebankan kepada orang yang melakukan kesalahan administrasi, seperti, misalnya dokter yang telah melakukan pelanggaran administratif, maka yang bersangkutan dapat dicabut izin praktiknya.³³

Teori tanggungjawab hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum atau pelaku tindak pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun kealpaannya.³⁴

Pertanggungjawaban merupakan keadaan wajib menanggung segala sesuatu berupa konsekuensi atas suatu perbuatan baik yang bersifat aktif (kewajiban/keharusan untuk melakukan sesuatu) maupun yang bersifat pasif (kewajiban/keharusan untuk tidak melakukan sesuatu) sehingga atas itu suatu subjek hukum dapat di salahkan, diperkarakan dan dituntut. Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan dengan

³² N.E. Alrga, DKK, 1983, Kamus Istilah Hukum Forckema Andreae Belanda Indonesia, Binacipta, Jakarta, hlm. 68.

³³ Salim HS dan Erlieas Septiana Nurbani, 2014, penerapan Teori Hukum Dalam Penelitian Disertasi Dan Tesis, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 208

³⁴ *Ibid.*

pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang.

Hans Kelsen dalam teorinya tanggungjawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum ketika melakukan suatu perbuatan yang bertentangan, Hans Kelsen membagi tanggungjawab hukum menjadi:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan berarti seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak berarti seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut Munir Fuady, bahwa setiap orang termasuk pemerintah, harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya, baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan sehingga munculah tanggungjawab hukum berupa tanggungjawab pidana, tanggungjawab perdata dan tanggungjawab administrasi.

1. Pertanggungjawaban pidana

Pengertian tindak pidana tidak termasuk pengertian pertanggungjawaban pidana. Tindak pidana hanya mengacu pada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan ancaman pidana. Apakah orang yang melakukan perbuatan itu kemudian dihukum, tergantung pada apakah dalam melakukan perbuatan itu orang itu melakukan kesalahan.³⁵

Menurut KUHP baru, pertanggungjawaban pidana adalah pertanggungjawaban atas tindak pidana yang dilakukan, baik yang dilakukan secara sengaja maupun karena kealpaan atau kelalaian. Setiap orang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindak pidana yang dilakukan dengan sengaja atau kealpaan, perbuatan yang dapat dipidana merupakan tindak pidana yang dilakukan dengan sengaja, sedangkan tindak pidana yang dilakukan karena kealpaan dapat dipidana jika secara tegas ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.³⁶

Dalam hukum pidana konsep “tanggung jawab” merupakan konsep sentral yang dikenal dengan ajaran kesalahan. Dalam bahasa Latin, ajaran sesat dikenal dengan istilah *mens rea*. Dalam bahasa Inggris doktrin tersebut dirumuskan dengan *an act does not make a person guilty, unless the min is legally blameworthy*. Berdasarkan asas ini, ada dua syarat yang harus dipenuhi untuk dapat menghukum

³⁵ Muhammad Ainul Syamsu, 2016, Penjatuhan Pidana dan Dua Prinsip Dasar Hukum Pidana (cetakan ke-1), Pranadamedia Group, Jakarta, hlm. 9.

³⁶ Pasal 36 RKUHP

seseorang, yaitu ada perbuatan lahiriah/tindak pidana yang dilarang (actus reus), dan ada sikap batin yang jahat/terputus (mens rea).³⁷

Doktrin mens rea didasarkan pada suatu perbuatan yang tidak menjadikan seseorang bersalah kecuali jika pikiran orang tersebut jahat. Dalam bahasa Inggris, doktrin dirumuskan sebagai suatu tindakan tidak membuat seseorang bersalah, kecuali pikiran tercela secara hukum.³⁸

Roeslan Saleh menyatakan bahwa pertanggungjawaban pidana diartikan sebagai diteruskanya celaan yang objektif yang ada pada perbuatan pidana dan secara subjektif memenuhi syarat untuk dapat dipidana karena perbuatannya itu.³⁹ Maksud celaan objektif adalah bahwa perbuatan yang dilakukan oleh seseorang memang merupakan suatu perbuatan yang dilarang. Indikatornya adalah perbuatan tersebut melawan hukum baik dalam arti melawan hukum formil maupun melawan hukum materil. Sedangkan maksud celaan subjektif menunjuk kepada orang yang melakukan perbuatan yang dilarang tadi. Sekalipun perbuatan yang dilarang telah dilakukan oleh seseorang, namun jika orang tersebut tidak dapat dicela karena pada dirinya tidak terdapat kesalahan, maka pertanggungjawaban pidana tidak mungkin ada.⁴⁰

³⁷ Chairul Huda, Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan, Jurnal Hukum Vol V, No. 11 Tahun 1999, hlm. 27

³⁸ Dwidja Priyatno, 2017, Sistem Pertanggungjawaban Korporasi dalam Kebijakan Legislasi, Kencana, Depok, hal. 55.

³⁹ Roeslan Saleh, 1983, Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana "Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana", Aksara Baru, Jakarta, hlm. 75.

⁴⁰ Hanafi Amrin dan Mahrus Ali, 2015, Sistem Pertanggungjawaban Pidana "Perkembangan dan Penerapan", PT. Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 21.

Secara lebih rinci, Sudarto menyatakan bahwa agar seseorang memiliki aspek pertanggungjawaban pidana, dalam arti dipidananya pembuat, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu:⁴¹

- 1) Adanya suatu tindak pidana yang dilakukan oleh pembuat.
- 2) Adanya unsur kesalahan berupa kesengajaan atau berupa kealpaan.
- 3) Adanya pembuat yang mampu bertanggungjawab.
- 4) Tidak ada alasan pemaaf.

Secara teoritik kemampuan bertanggungjawab dapat diartikan sebagai kondisi batin yang normal atau sehat dan mempunyai akal seseorang dalam membeda-bedakan hal-hal yang baik dan yang buruk, atau dengan kata lain, mampu untuk mengisyafi sifat melawan hukumnya suatu perbuatan dan sesuai dengan keinsyafan itu mampu untuk menentukan kehendaknya. Jadi, paling tidak ada dua faktor untuk menentukan danya kemampuan bertanggungjawab, yaitu faktor akal dan faktor kehendak. akal, yaitu dapat membedakan antara perbuatan yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan. Sedangkan kehendak, yaitu dapat menyesuaikan tingkah lakunya dengan keinsyafan atau sesuatu yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 39 KUHP baru.

Disamping itu KUHP baru, menentukan bahwa dalam tindak pidana terdapat alasan pbenar yang dapat meniadakan pertanggungjawaban pidana atau menghapuskan pertanggungjawaban hukum atas perbuatan hukum yang tergolong sebagai tindak pidana

⁴¹ Sudarto, 1988, Hukum Pidana I, Badan Penyedia Bahan-Bahan Kuliah, FH UNDIP, Semarang, hlm. 85.

yang memenuhi unsur delik, sebagaimana yang diatur dalam pasal 31, 32, 33, 34, 35 dan pasal 12 ayat (2). Secara berturut-turut pertama perbuatan yang dilakukan untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan, perbuatan yang dilakukan untuk melaksanakan perintah jabatan dari pejabat yang berwenang, perbuatan yang dilakukan dalam keadaan darurat, perbuatan yang dilakukan untuk pembelaan terhadap serangan atau ancaman serangan seketika yang melawan hukum terhadap diri sendiri atau orang lain, kehormatan dalam arti kesusilaan atau harta benda sendiri atau orang lain.

Disamping alasan pembeda terdapat juga alasan pemaaif sebagaimana yang diatur dalam pasal 40, 41, 42, 43, dan 44.

Dalam bidang pidana, pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban pidana karena pelaku melakukan tindak pidana. Bentuk tanggungjawab yang dibebankan kepada pelaku yang melakukan perbuatan pidana, yaitu penjatuhan sanksi pidana. Sanksi pidana dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Pidana pokok
- 2) Pidana tambahan

Pidana pokok merupakan pidana yang dapat dijatuhkan tersendiri oleh hukum. Pidana pokok dibagi menjadi 5 macam yaitu:

- 1) Pidana mati
- 2) Pidana penjara
- 3) Pidana kurungan
- 4) Pidana denda
- 5) Pidana tutupan

2. Pertanggungjawaban Perdata.

Munculnya tanggungjawab dibidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subjek hukum itu tidak melaksnakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai pertangghungjawaban perdata, yaitu mnelaksanakan prestasi dan atau membayar ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1346 KUH Perdata yaitu:⁴²

- 1) Kerugian yang telah dideritanya yaitu berupa pengantian biaya-biaya dan kerugian.
- 2) Keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

Begitu juga dalam hal subjek hukum melakukan perbuatan melawan hukum, maka subjek hukum yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti kerugian, sebagaimana yang di atur dalam pasal 1365 KUHPerdata, timbulnya ganti rugi ini disebabkan subjek hukum yang bersangkutan, melakukan kesalahan terhadap subjek hukum lainnya. Kesalahnya berupa subjek hukum melakukan perbuatan melawan hukum. Menurut H.R 1919 yang diartikan dengan perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang:⁴³

- 1) Melanggar hak orang lain

Yang diamksud dengan hak orang lain, bukan semua hak, tetapi hak-hak pribadi, seperti integritas tubuh, kebebasan,

⁴² Salim HS dan Erlias Septiana Nurbani, 2014, penerapan Teori Hukum Dalam Penelitian Disertasi Dan Tesis, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 208-209

⁴³ *Ibid*, hlm. 209.

kehormatan, dan lain-lain, dan hak-hak absolut seperti hak kebendaan, oktroi, nama perniagaan, hak cipta, dan lain.

- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan.
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, artinya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang itu bertentangan dengan sopan santun yang tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.
- 4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat. Aturan tentang kecermatan terdiri atas dua kelompok, pertama aturan-aturan yang mencegah orang lain terjerumus dalam bahaya dan aturan-aturan yang melarang merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingan sendiri.

Prinsip tanggungjawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam

- a. Liability based on fault
- b. Strict liability

Liability based on fault baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya kesalahan dari pihak tergugat.

Kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggungjawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajibannya memberikan ganti rugi. Perintah untuk membuktikannya ini diintrodusir dalam pasal 1865 KUH Perdata. Pasal 1865 KUH Perdata berbunyi:⁴⁴

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 210.

Barangsiapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana ia mendasarkan sesuatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajuka peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu.

Ketentuan ini mensyaratkan pihak penggugat membuktikan adanya kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan oleh tergugat. Untuk membuktikan adanya kesalahan itu, maka pihak penggugat harus membuktikanya berdasarkan alat-alat bukti, sebagaimana yang yang diintrodusir dalam pasal 1866 KUHPerdara. Alat bukti terdiri atas lima macam yaitu:

- 1) Tulisan
- 2) Saksi-saksi
- 3) Persangkaan-persangkaan
- 4) Pengakuan
- 5) Sumpah (pasal 1866)

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawa tangan. Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuat (pasal1868 KUH Perdata). Sedangkan akta dibawa tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa batuan pejabat umum yang berwenang.⁴⁵

Saksi-saksi adalah orang yang mengetahui tentang adanya peristiwa-pweristiwa atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 211.

pihak tergugat maupun pihak penggugat. Yang di artikan dengan strict liability (tanggungjawab mutlak) sebagai kewajiban mutlak yang di hubungkan dengan ditimbulkannya kerusakan. Salah satu ciri utama tanggungjawab mutlak tidak adanya persyaratan tentang perlunya kesalahan. Pihak penggugat tidak perlu membuktikan tergugat bersalah, namun pihak tergugatlah yang harus membuktikannya.⁴⁶

G. Metode Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Adapun pendekatan yuridis sosiologis dilakukan dengan penelitian lapangan yang ditujukan pada penerapan hukum. Pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktik di lapangan.⁴⁷

Penelitian yuridis sosiologis yang dengan dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan sebagai penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat, hal tersebut dimaksudkan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.⁴⁸

1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 211.

⁴⁷ Agung Nugroho Dan Sukarmi, 2020, Notary Authority In Instaling Mortgage As Effort To Serrie Bad Credit (Second Way Out), Sultan Agung Notary Law Review, Vol. 2, No. 2, hlm. 93.

⁴⁸ Bambang Waluyo, 2002, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjuan langsung ke objeknya.⁴⁹ Penelitian hukum yuridis sosiologis adalah penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini akan menggunakan deskriptif analitis yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis sumber data adalah mengenai dari mana data diperoleh. Apakah data diperoleh dari sumber langsung (data primer) atau data diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder). Ketepatan memilih dan menentukan jenis sumber data akan menentukan kekayaan data yang diperoleh.⁵⁰

Jenis data dapat dibedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana dibawa ini yaitu:

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan di olah sendiri atau seorang atau suatu organisasi. Contoh: mewawancarai pemahaman hukum masyarakat dengan

⁴⁹ Soejono Soekanto, 2005, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm. 72.

⁵⁰ Suteki Dan Galang Taufani. 2022, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik), Rajawali Pers, Depok, hlm. 214.

berlakunya suatu aturan. Misalnya dengan cara: wawancara, observasi, pengamatan, angket dan lain sebagainya⁵¹

- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya, tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial.⁵² antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel, dari koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang Lelang Sewa Tahunan Tanah Hak Pemerintah Daerah, bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis.⁵³ yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan antara lain:
 - a) UUD 1945.
 - b) Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 di ubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56).

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.* hlm. 215.

⁵³ *Ibid.* hlm. 216.

- c) Peraturan Pemerintah No 27 tahun 2014.
 - d) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020.
 - e) Perbup Kabupaten Bima No 30 Tahun 2019.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dan menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang terdiri dari:⁵⁴
- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan hak penguasaan tanah oleh daerah, lelang barang daerah, pengelolaan kekayaan daerah dan buku-buku lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.
 - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
 - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait
- 3) Bahan Hukum Tersier
- Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Kamus Bahasa Belanda Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan sehingga dapat diperlihatkan penggunaannya melalui angket,

⁵⁴ *Ibid.*

wawancara, pengamatan, tes, dokumentasi, dan sebagainya. Sedangkan instrumen pengumpul data merupakan alat yang digunakan untuk mengumpulkan data. Karena berupa alat, maka instrumen data dapat berupa lembar cek list, kuisisioner (angker terbuka/tertutup), pedoman wawancara, kamera photo, dan lainnya.⁵⁵

Adapun metode yang digunakan untuk memperoleh dan mengumpulkan data penelitian dalam penelitian tesis ini sebagai berikut.

1. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab kepada seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering dihubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan berita media masa, namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain untuk keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis dan disertasi.

Peneliti dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaksa terhadap pedoman wawancara dan dapat di perdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi dilapangan.

2. Studi Dokumen atau Studi Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan.

⁵⁵ *Ibid.*

Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka keperpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang Penguasaan Tanah oleh Daerah, Pengelolaan Aset Daerah Dan Lelang Barang Daerah.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh Miles dan Huberman.

Menurut Bogdan dan Biklen analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-memilihnya menjadi kesatuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I :PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari Latar Belakang Masalah,

Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, oleh karena itu diuraikan juga Kerangka Pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang, Tinjauan Umum Tentang Lelang, Tinjauan Umum Tentang Pengelolaan Aset Daerah, dan Tinjauan Umum Tentang Penguasaan Tanah oleh Daerah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai dengan apa yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisa diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Pemerintah Kabupaten Bima.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah dibahas dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Dasar-dasar Hukum Lelang

a. Peraturan Umum

- 1) KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl.1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1).
- 2) RBG (Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927 / 227 Pasal 206 - 228.
- 3) RIB/HIR (Reglement Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941 / 44 Pasal 195-208.
- 4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000.
- 6) Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13.
- 7) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindahtanganan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tanggal 14 Maret 2006. Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- 9) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Pasal 45 dan 273.
- 10) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 6, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41.
- 12) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan Pasal 6.
- 13) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Fiducia Pasal 29 ayat (3).
- 14) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan.
- 15) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.
- 16) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Pasal 48.
- 17) Undang-Undang Nomor 24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan.

b. Peraturan khusus

- 1) Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Staatsblaab 1908 : 198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staablaad 1941 : 3
- 2) Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblaab 1908 : 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblaab 1930 : 85
- 3) Undang –Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lebaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687).
- 4) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan.
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118 / PMK. 07 / 2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang Balai Lelang.
- 6) Peraturan Menteri Keuangan No. 119 /PMK .07 / 2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 / PMK. 07 / 2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41 / PMK. 07 / 2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- 9) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 189/PMK.06/2017, tanggal 8 Desember 2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- 10) Peraturan Direktur Jenderal Nomor: 2/KN/2017, tanggal 22 Pebruari 2017 tentang Petunjuk Tehnis Pelaksanaan Lelang.
- 11) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 90/PMK. 06/ 2016, tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Melalui Internet.
- 12) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 254/PMK .06 / 2016, tentang Penatausahaan Jaminan Penawaran Lelang Pada Balai Lelang Dan Pejabat Lelang Kelas II.
- 13) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/ 2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 14) Peraturan Pemerintah Nomor: 03/2018, tentang Jenis dan Tarif atas jenis PNBP yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

2. Pengertian Lelang

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latti *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan didalam literatur yunani bahwa lelang telah dikenang sejak 450 tahun sebelum masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu anatara lain adalah lelang kariyah seni, tembakau, kuda, budak, dan sebagainya.

Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908 yaituh denagn berlakunya vendu reglemen stbl. 1908 no. 189 dan vendu instructie, stbl. 1908 no. 190.

Istilah lelang berasal dari bahasa belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa inggris disebut *auction*.⁵⁶ Istila *auction* yang berasal dari bahasa latin *augere/auctus* yang artinya meningkatkan (*augment/to increase*).⁵⁷ Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling* atau *openbare verkopingen*, yang berarti lelang atau penjualan dimuka umum.⁵⁸

Menurut pasal 1 *vendu reglement* (penafsiran otentik) penjualan dimuka umum adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum, dengan penawaran harga yang makin meningkat (*bij opbod*), dengan persetujuan harga yang semakin menurun (*bij aflag*) atau dengan pendaftaran harga (*bij inschrijving*) atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan harga.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian lelang dijelaskan sebagai berikut:

Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Adapun melelang adalah menjual dengan cara lelang.⁵⁹

Sementara itu kamus besar bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah “melangkan” atau “memperlelangkan” sebagai berikut:

Melelangkan atau meperlelangkan adalah:

1) Menjual dengan jalan lelang.

⁵⁶ Salim H.S. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonbesia*. Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, hlm. 237

⁵⁷ Sudiarto. 2021. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana, hlm 45.

⁵⁸ Usman Rachmadi. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 19

⁵⁹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan , Hlm. 510

- 2) Memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang.
- 3) Memborong pekerjaan (ransum makanan orang penjara dan lain sebagainya).⁶⁰

Kemudian dalam kamus besar bahasa Indonesia, diberikan pengertian istilah “perlelangan” sebagai berikut:

Perlelangan adalah penjualan dengan jalan lelang. Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).⁶¹

Berikutnya kamus dictionary of law complete edition dari M. Marwan dan Jimmy mengartikan lelang atau dalam bahasa belanda disebut veiling, sebagi berikut:

Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan didepan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.⁶²

Secara yuridis istilah lelang sebagai “penjualan dimuka umum” digunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam *Vendu Reglement* tanggal 28 februari 1908 Staatbalad 1908 nomor 189, yang berlaku sejak 1 april 1908. Ketentuan dalam pasal 1 vendu reglement memberikan batasan pengertian “penjualan dimuka umum”, yaitu sebagai berikut:

Penjualan umum (openbare verkopingen) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ *Ibid.*

⁶² M. Marwa dan Jimmy P. 2009. Kamus Hukum: *Dictionary Of Law Complete Edition*. Surabaya. Reality Publisher, hlm 403.

meningkat atau menurun atau dengan memasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya duiberi tahu mengenai penjualan atau pelelangan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup.⁶³

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Ayat 1 PMK. Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan:

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang Didahului Dengan Pengumuman Lelang.⁶⁴

Menurut Polderman dalam disertasinya yang berjudul (Hed Openbaar Aanbod) penawaran dimuka umum atau penjualan dimuka umum adalah suatu alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual dengan cara penghimpunan para peminat.

Menurut RochmatSoemirni, penjualan dimuka umum adalah pelelangan dan penmjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelelang atau membeli untuk menwara haraga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

⁶³ Sudiarto. 2021. Pengantar Hukum Lelang Indonesia. Jakarta: Kencana, hlm 117.

⁶⁴ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020

Menurut Roell, penjualan dimuka umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih secara pribadi maupun dengan perantaraannya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai pada saat dimana kesempatan itu lenyap, yaitu pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.

3. Asas-Asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud.

Asas-asas lelang yang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (competition), asas keadilan, asas kepastiaan hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.

1) Asas keterbukaan.

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak larang oleh undang-undang. Oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk menghindari persaingan usaha tidak sehat. Dan tidak memberi kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).⁶⁵

2) Asas persaingan.

⁶⁵ Bandingkan Pendapat F.X. Ngadijarno, Nunung Eks Laksito Dan Isti Indri Listiana. T.Th. Lelang Teori dan Praktik. Jakarta. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, hlm 21.

Asas persinagn mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.⁶⁶

3) Asas keadilan.

mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang merugikan pihak tereksekusi.⁶⁷

4) Asas kepastian hukum.

menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risala lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risala lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.⁶⁸

5) Asas efisiensi

⁶⁶ *Ibid.* hlm 24

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ *Ibid.*

akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.⁶⁹

6) Asas akuntabilitas

menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.⁷⁰

Asas-asas lelang yang mendasari lahirnya peraturan lelang adalah keterbukaan (transparansi), karena sebelum dilaksanakan lelang harus diumumkan lebih dulu kepada masyarakat, kesederhaan yang dimaksud adalah bahwa prosedur pelaksanaan lelang bersifat sederhana dan cepat. Sederhana dalam artian setiap pemohon lelang cukup mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan lelang tersebut, kemudian setelah ditentukan tanggal, waktu, dan tempat pelelangan pemohon lelang mengumumkannya dalam surat kabar. Cepat dimaksudkan bahwa pelaksanaan lelang relative singkat dan hasil lelangnya dapat diterima penjual/pemohon lelang, karena pada dasarnya pembayarannya dilakukan secara tunai, dengan prosedur cepat ini diharapkan biayanya menjadi efisien, baik bagi penjual maupun pembeli. Kepastian hukum, dalam rangka perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik akan diberikan akta lelang sebagai alat bukti yang sempurna karena merupakan alat bukti yang autentik. Independensi artinya lelang tidak memihak. Lembaga lelang harus

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ *Ibid.*

berdiri independen dalam menjalankan aturan untuk mencapai optimalisasi hasil. Lelang diharapkan dapat menciptakan pasar yang objektif dan menjadi sarana perekonomian dalam transaksi barang. Perdagangan yang baik, artinya lelang tidak hanya menjual tanpa persiapan tetapi didahului dengan kegiatan yang sifatnya inheren untuk mempersiapkan barang sehingga marketable.⁷¹

4. Jenis dan Sifat Lelang

Lelang berdasarkan jenis barang yang dijual

Dari cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang, jenis lelang dibedakan atas lelang lisan dan lelang tertulis. Dalam lelang lisan, penawaran harganya dilakukan secara lisan cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tuturkata di depan peserta lelang. Adapun dalam lelang tertulis penawaran harganya dilakukan secara tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.⁷²

Sifat lelang dapat ditinjau dari dua sudut yaitu pertama dari sudut sebab barang itu dijual, dan dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang itu dijual dibedakan menjadi lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan pengadilan negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata dan atau putusan dari kantor pelayanan pajak dalam masalah

⁷¹ Asmara Damar Aryateja, "Peran Notaris Sebagai Pejabat Lelang dalam Upaya Sosialisasi Lelang di Indonesia" *Tesis*: Universitas Diponegoro Semarang 2006, hlm 97

⁷² Sudiarto. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta. 2021. Kencana, hlm 137.

perpajakan. Dalam hal ini penjualan lelang biasanya dilakukan atas barang-barang milik tergugat atau debitur/penanggung hutang atau wajib pajak yang sebelumnya telah disita eksekusi. Tetapi juga karena perintah peraturan perundang-undangan seperti sebagaimana yang terdapat dalam pasal 45 kitab undang undang hukum acara pidana, pasal 6 undang-undang hak tanggungan, pasal 29 undang-undang jaminan Fidusia, pasal 59 undang-undang kepailitan. Singkatnya lelang eksekusi adalah yang dilakukan dalam rangka melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau yang dipersamakan dengan putusan/penetapan pengadilan atau atas perintah peraturan perundang-undangan.

1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik 32 penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda- benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya

dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.

3) Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam shock therapy bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.

4) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

5) Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara. Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

6) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitur cedera janji atau wanprestasi.

7) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang non eksekusi adalah lelang barang milik/dikuasai negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindah tangankan atau lelang sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi atau tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang.

1) Lelang Non-Eksekusi Wajib

Lelang Non-Eksekusi Wajib Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Lelang Non-Eksekusi Sukarela

Lelang Non-Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik negara atau swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

a) Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

b) Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

5. Pelaksanaan Lelang

a. Permohonan Lelang

Surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan kepada kepala kantor KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Dalam hal lelang yang dimaksud berupa lelang eksekusi panitia urusan piutang negara. Permohonan lelang diajukan dalam bentuk nota dinas oleh kepala seksi piutang negara KPKNL kepada kepala KPKNL. Penjual atau pemilik barang lelang tersebut dapat menggunakan balai lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang

Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui balai lelang atau kantor pejabat lelang kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada pemimpin balai lelang atau pejabat lelang kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan pemilik barang telah memberikan kuasa kepada balai lelang untuk menjual secara lelang, pemimpin balai lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada kepala kantor KPKNL atau pejabat lelang kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya. Dalam hal pemimpin balai lelang juga bersatu sebagai pejabat lelang kelas II, surat pengantar untuk penetapan jadwal pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pemimpin lain yang bertindak sebagai penjual yang ada di balai lelang tersebut.

Kepala kantor KPKNL atau pejabat lelang kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehubungan dengan itu, kepada KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Namun sebaliknya kepada KPKNL atau pejabat lelang kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Bilamana penjual/pemilik barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II harus menetapkan dan memberitahukan penjual atau pemilik barang tentang jadwal lelang secara tertulis yang berisi:

1. Penetapan waktu dan tempat lelang;
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II;
3. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual atau pemilik barang misalnya mengenai nilai limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebaga

Mengenai permohonan lelang diatur secara rinci dalam Pasal 26, 27 dan 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

- 1) Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.
- 2) Dalam hal Penjual merupakan unit internal pada KPKNL, permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pejabat yang berwenang sesuai organisasi dan tata kerja DJKN kepada Kepala KPKNL yang bersangkutan.
- 3) Pengajuan permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan menggunakan Aplikasi Lelang.
- 4) Dalam hal permohonan lelang diajukan menggunakan Aplikasi Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan dokumen persyaratan lelang telah terverifikasi secara digital, asli surat permohonan beserta dokumen persyaratan lelang harus telah diterima Kepala KPKNL paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak dinyatakan lengkap.
- 5) Pada Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL melalui faksimili atau surat elektronik (e-mail).
- 6) Asli surat permohonan berikut dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan kepada Kepala KPKNL melalui Pejabat Lelang sebelum lelang dimulai.
- 7) Tata cara pengajuan permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran huruf A

dan huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 27

- 1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitur/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.
- 2) Pihak lain selain debitur /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a) ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah.
 - b) pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
 - c) pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.
- 3) Terhadap objek Hak dimaksud pada ayat Tanggungan sebagaimana (1), Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertipikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- 4) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:
 - a) Pengadilan Negeri; atau

- b) Pengadilan Agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah.

Pasal 28

- 1) Setiap permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Pengadilan, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dikenakan bea permohonan lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.
- 2) Bea permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh Penjual.
- 3) Bea permohonan lelang yang telah dibayarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat diminta kembali oleh Penjual dengan alasan apapun.
- 4) Bukti pembayaran bea permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilampirkan dalam dokumen permohonan lelang.
- 5) Dalam hal permohonan lelang untuk lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan menggunakan Aplikasi Lelang, bukti pembayaran bea permohonan lelang harus diunggah bersamaan dengan dokumen persyaratan lelang.
- 6) Pembayaran bea permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak sepenuhnya menjamin permohonan lelang akan mendapatkan penetapan jadwal pelaksanaan lelang sepanjang tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

- 7) Bendahara Penerimaan KPKNL menyetorkan bea permohonan lelang yang telah dibayarkan oleh Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ke Kas Negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima.

Pasal 29

Setiap permohonan Lelang Eksekusi dari kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), pelaksanaan lelangnya dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

b. Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang

Ketentuan waktu pelaksanaan lelang diatur sebagai berikut:

1. Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh kepala kantor KPKNL atau pejabat lelang kelas II, yang dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang Non Eksekusi sukarela, dapat dilaksanakan diluar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis dari kepala kantor DJKN setempat.
2. Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang diluar jam dan hari kerja diajukan oleh penjual atau pemilik barang.
3. Surat persetujuan pelaksanaan lelang diluar jam dan hari kerja dilampirkan pada surat permohonan lelang.

Mengenai waktu pelaksanaan lelang diatur didalam Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020

Pasal 30

- 1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:
 - a) Kepala KPKNL

- b) Pejabat Lelang Kelas II.
- 2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), waktu pelaksanaan lelang untuk Lelang Terjadwal Khusus ditetapkan oleh:
- a) Kepala KPKNL
 - b) Pemimpin Balai Lelang.
- 3) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL.
- 4) Dikecualikan dari ketentuan waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk:
- a) Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak, KPKNL penyelenggara lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - b) Lelang Noneksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk, KPKNL penyelenggara lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - c) Lelang Noneksekusi Sukarela, Penyelenggara Lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - d) Lelang Terjadwal Khusus, KPKNL atau Balai Lelang penyelenggara lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat 1 (satu) kali sebelum pelaksanaan lelang yang pertama.

c. Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Surat Keterangan Pendaftaran Satuan Rumah Susun, dan Surat Keterangan Lainnya.

Ketentuan mengenai permintaan surat keterangan tanah (SKT) diatur sebagai berikut.

1. Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari kantor pertanahan setempat.
2. Permintaan penerbitan SKT kepada kepala kantor pertanahan setempat diajukan oleh kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II.
3. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di kantor pertanahan setempat, kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II mensarankan kepada penjual untuk surat keterangan dari lurah atau kepala desa yang menerangkan status kepemilikan.
4. Berdasarkan surat keterangan tersebut, kepala kantor KPKNL atau pejabat lelang kelas II meminta SKT ke kantor pertanahan setempat.
5. Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh penjual, setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan SKT baru.

Mengenai hal ini diatur dalam pasal 31, 32, 33, 34 dan 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020.

Pasal 31

- 1) Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.
- 2) Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a) Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat, untuk Barang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).
 - b) surat keterangan pendaftaran rumah susun dari instansi teknis Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan gedung, untuk Barang dengan bukti berupa satuan rumah susun kepemilikan berupa Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun).
 - c) surat keterangan atas objek yang akan dilelang dari instansi yang berwenang, untuk barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan.
- 3) Permintaan penerbitan surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk keperluan Lelang diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
 - 4) Dalam hal bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan tanah, luas, lokasi, dan batasbatasnya.
 - 5) Berdasarkan surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ke Kantor Pertanahan setempat bahwa tanah belum terdaftar berdasarkan hasil pemeriksaan tanah.

- 6) Dalam hal satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II:
- a) mengajukan permintaan Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) atas tanah induknya ke Kantor Pertanahan setempat; dan.
 - b) mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta surat keterangan kepada pengelola rumah susun/ perhimpunan pemilik rumah susun yang menerangkan status kepemilikan unit satuan rumah susun.
- 7) Dalam hal satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b belum terdaftar di instansi teknis Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan gedung, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta keterangan atau informasi tertulis terkait kepemilikan dari pengelola satuan rumah susun/perhimpunan pemilik rumah susun.

Pasal 32

- 1) Proses pelaksanaan pengurusan dan biaya Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) / surat keterangan pendaftaran rumah susun/surat keterangan atas objek yang akan dilelang atau Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa/pengelola rumah susun/perhimpunan pemilik rumah susun menjadi tanggung jawab Penjual.
- 2) Dalam melaksanakan pengurusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kedudukan Penjual merupakan kuasa atau yang mewakili Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

- 3) Dalam hal diperlukan, proses pelaksanaan pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat meminta bantuan pihak lain.

Pasal 33

- 1) Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/surat keterangan pendaftaran satuan rumah susun/surat keterangan atas objek yang akan dilelang dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang untuk waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan, sepanjang:
 - a) Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/surat keterangan pendaftaran satuan rumah susun/ surat keterangan yang diterbitkan instansi penerbit tidak menyebutkan masa berlakunya.
 - b) tidak ada perubahan data fisik dan data yuridis dari bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang; dan.
 - c) dokumen kepemilikannya dikuasai oleh Penjual.
- 2) Pernyataan kondisi mengenai tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis dari bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dicantumkan oleh Penjual dalam surat permohonan lelang.

Pasal 34

- 1) Dalam hal terdapat perubahan data fisik atau data yuridis dari bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang kembali, Penjual harus meminta secara tertulis kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dibuatkan permintaan Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) / surat keterangan pendaftaran

satuan rumah susun/ surat keterangan atas objek yang akan dilelang kepada Kantor Pertanahan setempat/ instansi yang berwenang.

- 2) Dalam hal terdapat perubahan data fisik atau data yuridis dari bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang kembali namun Penjual tidak meminta secara tertulis kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dibuatkan permintaan Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/surat keterangan pendaftaran satuan rumah susun/ surat keterangan atas objek yang akan dilelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual bertanggung jawab mutlak atas segala gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya.

Pasal 35

Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap akan dilaksanakan Lelang, Penjual harus menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) / surat keterangan pendaftaran satuan rumah susun/ surat keterangan baru, berdasarkan permintaan kepada Kantor Pertanahan setempat/instansi yang berwenang.

d. Jaminan Penawaran Lelang

Setiap lelang disyaratkan adanya jaminan penawaran lelang. Adapun bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank jaminan penawaran lelang. Dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan peserta lelang wajib memenuhi ketentuan tersebut dan wajib menunjukkan nomor pokok wajib pajak.

Mengenai hal ini secara tegas diatur dalam pasal 43, 44, 45 dan 46 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020

Pasal 43

- 1) Dalam setiap pelaksanaan Lelang, Peserta Lelang harus:
 - a) menyetorkan atau menyerahkan Jaminan penawaran lelang.
 - b) menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- 2) Bentuk Jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditentukan oleh Penjual.
- 3) Jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
 - a) Uang Jaminan Penawaran Lelang.
 - b) Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.
- 4) Peserta Lelang harus menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dalam pelaksanaan:
 - a) Lelang Dengan Kehadiran Peserta atas Objek Lelang berupa tanah dan/ atau bangunan, atau selain tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah); dan
 - b) Lelang Tanpa Kehadiran Peserta dengan penawaran melalui Aplikasi Lelang.
- 5) Uang Jaminan Penawaran Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disetorkan kepada Penyelenggara Lelang.
- 6) Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat digunakan untuk Lelang dengan nilai jaminan Penawaran Lelang paling sedikit Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).

- 7) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a untuk Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak sepanjang ditentukan oleh Penjual.

Pasal 44

Besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual dengan rentang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit sampai dengan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.

Pasal 45

- 1) Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan:
- a) akan diperhitungkan dengan Kewajiban Pembayaran Lelang apabila Peserta Lelang disahkan sebagai Pembeli; atau
 - b) dikembalikan seluruhnya kepada Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh perbankan menjadi tanggungan Peserta Lelang.
- 2) Dalam hal Pembeli Wanprestasi, Uang Jaminan Penawaran Lelang:
- a) disetorkan seluruhnya ke Kas Negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, pada jenis Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.
 - b) disetorkan ke Kas Negara sebesar 50% (lima puluh persen) paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan menjadi milik Pemilik Barang sebesar 50% (lima puluh persen), pada jenis Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL.
 - c) disetorkan ke Kas Negara sebesar 50% (lima puluh persen) paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat

Lelang, dan menjadi milik Pemilik Barang dan/ atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang sebesar 50% (lima puluh persen), pada jenis Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerja sama dengan Pejabat Lelang Kelas I.

- d) menjadi milik Pemilik Barang dan/ atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang, pada jenis Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerja sama dengan Pejabat Lelang Kelas II; atau.
- e) menjadi milik Pemilik Barang dan/ atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Pejabat Lelang Kelas II, pada jenis Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 46

Tata cara penyetoran dan pengembalian jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, Pasal 44, dan Pasal 45 tercantum dalam Lampiran huruf C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

e. Nilai Limit

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit lelang, yang penetapannya menjadi tanggungjawab penjual atau pemilik barang yang akan dilelang. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.

Nilai limit lelang pada dasarnya bersifat tidak rahasia. Untuk eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela atas barang tidak bergerak, nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang .

Dalam hal pelaksanaan lelang ulang, nilai limit dapat diubah oleh penjual dengan ketentuan: menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai atau menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir atau tim penaksir. Nilai limit lelang dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh penjual kepada pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Mengenai hal ini secara tegas diatur dalam pasal 47, 48, 49, 50, 51, dan 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020.

Pasal 47

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- 2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.
- 3) Ketentuan keharusan terdapat Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta.
- 4) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- 5) Ketentuan pencantuman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikecualikan pada Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang bergerak.
- 6) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh Penjual kepada:

- a) Penyelenggara Lelang sebagai dokumen persyaratan lelang; atau
 - b) Pejabat Lelang sebelum Lelang dimulai, dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- 7) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), mekanisme penyampaian Nilai Limit pada Lelang Terjadwal Khusus ditentukan tersendiri oleh Penyelenggara Lelang.

Pasal 48

- 1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
- a) laporan hasil penilaian oleh Penilai.
 - b) laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c) harga perkiraan sendiri.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
- 4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Nonsekusi Sukarela.

Pasal 49

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5. 000. 000. 000, 00 (lima miliar rupiah).
- b) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan.
- c) bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau.
- d) Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Pasal 50

Dalam pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai.
- b) menunjukkan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir.
- c) menunjukkan laporan hasil penilaian atau penaksiran terbaru, dalam hal laporan hasil penilaian atau penaksiran sebelumnya tidak berlaku lagi atau terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual; atau.

- d) menunjukkan harga perkiraan sendiri terbaru, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada harga perkiraan sendiri oleh Penjual.

Pasal 51

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

Pasal 52

- 1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.
- 2) Dikecualikan dari ketentuan masa berlaku laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a) dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual, masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan; atau.
 - b) masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- 3) Laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran

harus dilampirkan oleh Penjual dalam pendaftaran permohonan Lelang Eksekusi.

- 4) KPKNL melakukan pemeriksaan terhadap masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
- 5) KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

f. Pengumuman Lelang

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Untuk itu penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada pejabat lelang. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Adapun maksud diadakannya pengumuman lelang ini, yaitu:

1. Agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang atau aspek publikasi).
2. Memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sangahan atau *verzet* (aspek legalitas).
3. *Shock therapy* agar masyarakat menimbulkan efek jera sehingga diharapkan debitur yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya karena takut barang yang dimilikinya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan utang-utangnya.

Mengenai hal ini diatur dalam pasal 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 dan 62 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020.

Pasal 53

- 1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.
- 2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual.
- 3) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan pada hari kerja KPKNL.
- 4) Ketentuan penerbitan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk:
 - a) Lelang Eksekusi atas benda sitaan berupa Barang yang mudah busuk/ rusak.
 - b) Lelang Noneksekusi Wajib atas Barang yang mudah busuk/kedaluwarsa dan.
 - c) Lelang Noneksekusi Sukarela.
- 5) Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/ portal/ situs web yang dikelolanya untuk menayangkan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- 6) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai Objek Lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya.

Pasal 54

- 1) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) paling sedikit memuat informasi:

- a) identitas Penjual.
 - b) hari, tanggal, waktu dan tempat lelang dilaksanakan.
 - c) jenis dan jumlah barang.
 - d) lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan.
 - e) spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak.
 - f) waktu dan tempat aanwijzing, dalam hal Penjual melakukan aanwijzing.
 - g) jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran.
 - h) Nilai Limit, kecuali Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak.
 - i) cara penawaran lelang.
 - j) jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli.
 - k) alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik (e-main) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (e-mail) dan syarat tambahan, dalam hal Penjual mengajukan.
- 2) Dalam hal Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian dan berdasarkan pertimbangan tertentu Penjual yang dicantumkan dalam permohonan lelang, Pengumuman Lelang memuat paling sedikit informasi:
- a) identitas Penjual.
 - b) barang yang akan dilelang.
 - c) tempat dan waktu pelaksanaan lelang.

- d) besaran jaminan penawaran lelang dan Nilai Limit, untuk lelang yang mensyaratkan Jamman penawaran lelang dan menggunakan Nilai Limit, dan.
 - e) informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci yang dapat ditayangkan melalui situs web Penyelenggara Lelang.
- 3) Pengumuman lebih rinci yang ditayangkan pada situs web sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e paling sedikit memuat informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 55

- 1) Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) pengumuman dilakukan 2 (dua) kali jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender.
 - b) pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.
 - c) pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan.
 - d) pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- 2) Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- 3) Pelaksanaan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:

- a) selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian, untuk Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) dalam 1 (satu) permohonan lelang, atau.
 - b) surat kabar harian, untuk Nilai Limit keseluruhan lebih dari Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) dalam 1 (satu) permohonan lelang.
- 4) Dikecualikan dari ketentuan jangka waktu Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP, Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997, Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 47A Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019 dengan Objek Lelang berupa:
- a) barang yang mudah rusak/busuk, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender dan paling singkat 2 (dua) hari kerja; dan.
 - b) ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender dan paling singkat 1 (satu) hari kalender.

Pasal 56

- 1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi Pajak berupa barang bergerak dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- 2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a) selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian, untuk Lelang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) permohonan lelang; atau.

- b) surat kabar harian, untuk Lelang dengan Nilai Limit keseluruhan lebih dari Rp20.000.000,00 - (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) permohonan lelang.

Pasal 57

- 1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib atas barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- 2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib atas barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- 3) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
 - a) selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian, untuk Lelang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dalam 1 (satu) permohonan lelang; atau.
 - b) surat kabar harian, untuk Lelang dengan Nilai Limit keseluruhan lebih dari Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dalam 1 (satu) permohonan lelang.
- 4) Dikecualikan dari ketentuan jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengumuman untuk Lelang Noneksekusi Wajib atas barang bergerak yang mudah busuk/kedaluwarsa dapat dilakukan dengan jangka waktu kurang dari 5 (lima) hari kalender dan paling singkat 1 (satu) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

- 5) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan melalui:
- selebaran atau surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang; atau
 - situs web Penyelenggara Lelang paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang secara terus menerus sampai dengan hari pelaksanaan lelang.
- 6) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak dilakukan melalui:
- selebaran atau surat kabar harian paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang; atau
 - situs web Penyelenggara Lelang paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang secara terus menerus sampai dengan hari pelaksanaan lelang.
- 7) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Sukarela barang bergerak yang telah terjadwal setiap bulan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan, dilakukan melalui:
- selebaran atau surat kabar harian paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang yang pertama; atau
 - situs web Penyelenggara Lelang paling singkat 5 (lima) hari sebelum hari pelaksanaan lelang yang pertama secara terus menerus sampai dengan hari pelaksanaan lelang yang terakhir.

- 8) Pada Lelang Terjadwal Khusus, penentuan jadwal penyelenggaraan lelang yang telah diumumkan melalui selebaran, surat kabar harian, atau situs web Penyelenggara Lelang berlaku sebagai Pengumuman Lelang.

Pasal 58

- 1) Pengumuman Lelang Ulang untuk Lelang Eksekusi atas barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan:
 - a) 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, dalam hal jangka waktu pelaksanaan lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau
 - b) sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1), dalam hal jangka waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.
- 2) Pengumuman Lelang Ulang untuk Lelang Eksekusi atas barang bergerak, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang N oneksekusi Sukarela dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2), Pasal 55 ayat (3), Pasal 55 ayat (4), Pasal 56 dan Pasal 57.
- 3) Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

Pasal 59

- 1) Pengumuman Lelang melalui selebaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) huruf a, Pasal 56 ayat (2) huruf a, Pasal 57 ayat (3) huruf a, Pasal 57 ayat (5) huruf a, Pasal 57 ayat (6) huruf a, dan Pasal 57 ayat (7) huruf a wajib ditayangkan oleh Penjual pada situs web Penyelenggara Lelang paling

lambat 2 (dua) hari setelah pengumuman terbit secara terus-menerus sampai dengan pelaksanaan lelang.

- 2) Dalam hal penayangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan oleh Penjual sesuai ketentuan, Pejabat Lelang membatalkan pelaksanaan Lelang.
- 3) Ketentuan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak berlaku untuk:
 - a) pengumuman selebaran yang dilakukan dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), Pasal 57 ayat (4), Pasal 57 ayat (8); dan
 - b) pengumuman atas Lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang belum memiliki situs web.

Pasal 60

- 1) Surat kabar harian yang digunakan sebagai media Pengumuman Lelang harus terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat Barang berada.
- 2) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai tiras/oplah paling rendah 2.000 (dua ribu) eksemplar.
- 3) Dalam hal tidak terdapat surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit:
 - a) di kota/ kabupaten terdekat
 - b) di ibu kota provinsi
 - c) di ibu kota negara, dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat Barang akan dilelang.

- 4) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mempunyai tiras/ oplah:
 - a) paling rendah 2.000 (dua ribu) eksemplar, untuk yang terbit di kota/kabupaten
 - b) paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, untuk yang terbit di ibukota provinsi; atau
 - c) paling rendah 10.000 (sepuluh ribu) eksemplar, untuk yang terbit di ibukota negara.
- 5) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras/ oplah paling tinggi.
- 6) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (3), dan ayat (5) harus dimuat pada halaman utama atau reguler dengan huruf yang jelas dan mudah terbaca.
- 7) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilarang dimuat pada halaman suplemen/ tambahan/khusus.
- 8) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna meningkatkan jumlah peminat lelang.

Pasal 61

- 1) Dalam hal diketahui terdapat kekeliruan pada Pengumuman Lelang yang telah diterbitkan, Penjual harus segera membuat ralat melalui surat kabar harian atau media lainnya.
- 2) Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang dilakukan terhadap hal sebagai berikut:

- a) mengubah besarnya jaminan penawaran lelang.
 - b) memajukan batas waktu penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang atau penyerahan Garansi Bank Jaminan Penawaran_Lelang.
 - c) mengubah besarnya Nilai Limit.
 - d) memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang; dan/atau.
 - e) memindahkan lokasi dari tempat pelaksanaan lelang semula.
- 3) Ralat Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan:
- a) melalui media yang sama dengan pengumuman sebelumnya, dengan menyebutkan Pengumuman Lelang yang diralat; dan
 - b) paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum hari pelaksanaan lelang. (4)
- Dalam hal pada Lelang dengan 2 (dua) kali pengumuman terdapat kekeliruan pada pengumuman pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman kedua sekaligus berfungsi sebagai ralat.
- 4) Dalam hal pada Lelang dengan 2 (dua) kali pengumuman terdapat kekeliruan pada pengumuman pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman kedua sekaligus berfungsi sebagai ralat.

Pasal 62

Bukti Pengumuman Lelang termasuk dalam hal terdapat bukti ralat pengumuman, disampaikan kepada Penyelenggara Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

g. Penawaran Lelang

Mengenai penawaran lelang diatur dalam pasal 63 sampai 76 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020

Pasal 63

- 1) Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:
 - a) lisan, semakin meningkat atau semakin menurun.
 - b) tertulis; atau.
 - c) tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
- 2) Penawaran Lelang secara lisan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan untuk Lelang Dengan Kehadiran Peserta.
- 3) Penawaran lelang secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk:
 - a) Lelang Dengan Kehadiran Peserta secara fisik di tempat pelaksanaan lelang; atau.
 - b) Lelang Tanpa Kehadiran Peserta.
- 4) Penawaran lelang secara tertulis dalam Lelang Tanpa Kehadiran Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan melalui:
 - a) surat tromol pos.
 - b) surat elektronik (e-mail)
 - c) Aplikasi Lelang dengan penawaran terbuka (open bidding) atau penawaran tertutup (closed bidding).
 - d) Platform e-Marketplace Auction.
- 5) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.
- 6) Dalam hal penawaran lelang secara lisan dilakukan bersamaan dengan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui Aplikasi Lelang dengan penawaran terbuka (open bidding), penawaran lelang berlangsung secara bersamaan sampai tercapai harga tertinggi.

- 7) Dalam penawaran lelang yang dilakukan secara bersamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), nilai penawaran tertinggi yang terkini harus diinformasikan kepada Peserta Lelang yang hadir maupun yang tidak hadir.
- 8) Penawaran lelang secara tertulis sebagaimana diatur dalam ayat (3) huruf a dan huruf b dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.
- 9) Pelaksanaan penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan dengan memulai terlebih dahulu penawaran lelang secara tertulis dengan kehadiran peserta lelang kemudian memulai penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang.
- 10) Penawaran lelang yang dilakukan secara bersamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) hanya dapat dilakukan sepanjang Aplikasi Lelang telah memadai.

Pasal 64

- 1) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta melalui surat tromol pos sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (4) huruf a dapat diajukan lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap Barang, dengan nilai penawaran yang tertinggi diterima dianggap sah dan mengikat.
- 2) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta melalui surat elektronik (e-mail) Aplikasi Lelang, atau Platform e-Marketplace Auction sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (4) huruf b, huruf c, dan huruf d dapat diajukan lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap Barang, dengan nilai penawaran yang terakhir diterima dianggap sah dan mengikat.
- 3) Dalam pelaksanaan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction,

Penyelenggara Lelang harus menyediakan fitur yang memungkinkan dilakukannya konfirmasi ulang atas ke benaran harga penawaran yang diajukan oleh Peserta Lelang.

- 4) Penawaran lelang melalui surat tromol pos, surat elektronik (e-mail) atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (closed bidding), dibuka pada saat pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi dari Penyelenggara Lelang dan/ atau dari Penjual.

Pasal 65

- 1) Untuk Lelang Terjadwal Khusus, penawaran lelang dilakukan dengan cara:
 - a) penawaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1), untuk Lelang Dengan Kehadiran Peserta dalam bentuk bazaar.
 - b) tertulis melalui Platform e-Marketplace Auction sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (4) huruf d, untuk Lelang Tanpa Kehadiran Peserta.
- 2) Cara penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dilakukan secara bersamaan dengan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta.

Pasal 66

- 1) Dalam hal pada Lelang Terjadwal Khusus yang dilaksanakan dengan cara penawaran melalui Platform e-Marketplace Auction penawaran tertinggi tidak mencapai Nilai Limit atau tidak disetujui Penjual dalam hal tidak menggunakan Nilai Limit, Penjual dapat mengubah besaran Nilai Limit dan meminta perubahan penawaran lelang.
- 2) Permintaan perubahan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
 - a) penawaran beli sekarang (get it now); atau.
 - b) memperpanjang jangka waktu penawaran (extended auction).

- 3) Dalam hal penawaran lelang diubah dengan penawaran beli sekarang (get it now) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Barang langsung ditawarkan dalam Platform e-Marketplace Auction sampai dengan selesainya pelaksanaan lelang.
- 4) Dalam hal penawaran lelang diubah dengan memperpanjang jangka waktu penawaran (extended auction) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, Barang tetap ditayangkan dalam Platform e-Marketplace Auction dan ditawarkan pada pelaksanaan Lelang Terjadwal Khusus berikutnya.
- 5) Perpanjangan jangka waktu penawaran (extended auction) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat dilaksanakan paling banyak 3 (tiga) kali.
- 6) Dalam hal Barang tidak terjual pada perpanjangan jangka waktu penawaran (extended auction) yang telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, Penjual dapat mengajukan permohonan Lelang Terjadwal Khusus kembali.
- 7) KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan Lelang Terjadwal Khusus harus menyediakan fasilitas pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam Platform e-Marketplace Auction.

Pasal 67

- 1) Penawaran lelang dilakukan dengan harga:
 - a) Inklusif.
 - b) Eksklusif.
- 2) Lelang dengan harga inklusif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan harga penawaran telah termasuk Bea Lelang Pembeli.
- 3) Lelang dengan harga eksklusif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk Bea Lelang Pembeli.

Pasal 68

- 1) Penawaran dalam pelaksanaan lelang yang Nilai Limitnya diumumkan, diajukan oleh Peserta Lelang paling sedikit sama dengan Nilai Limit.
- 2) Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang.
- 3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang pada lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan penawaran tertutup (closed bidding) dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang sepanjang belum dilakukan penayangan Kepala Risalah Lelang.

Pasal 69

- 1) Berdasarkan pertimbangan efisiensi dan efektivitas Penjual yang dinyatakan dalam surat permohonan, Objek Lelang yang terdiri dari beberapa bidang tanah atau tanah dan bangunan atau unit rumah susun dapat ditawarkan dalam 1 (satu) paket.
- 2) Dalam pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Nilai Limit keseluruhan harus disertai rincian Nilai Limit masingmasing Objek Lelang.
- 3) Lelang atas Objek Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sepanjang masih dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang.

Pasal 70

Dalam Lelang Eksekusi untuk pembayaran utang atas 1 (satu) debitor terhadap beberapa Objek Lelang, apabila Objek Lelang yang ditawarkan sebelumnya

telah memenuhi kewajiban pembayaran utang, Penjual meminta kepada Pejabat Lelang untuk tidak melanjutkan penjualan Objek Lelang berikutnya.

Pasal 71

- 1) Dalam melaksanakan penawaran lelang melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (4) huruf c dan huruf d, KPKNL dan Balai Lelang harus menyediakan:
 - a) Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction yang mandiri, independen, aman, handal dan bertanggung jawab.
 - b) data transaksi lelang yang paling sedikit memuat identitas Penjual, identitas Pembeli, barang yang dilelang, waktu transaksi lelang, harga Pokok Lelang, Bea Lelang; dan.
 - c) akses data transaksi lelang bagi Pejabat Lelang untuk membuat Risalah Lelang.
- 2) Dalam menyediakan Platform e-Marketplace Auction sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Balai Lelang dapat bekerja sama dengan Penyedia Platform e-Marketplace.
- 3) Penyedia Platform e-Marketplace sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi syarat:
 - a) terdaftar sebagai anggota asosiasi e-commerce Indonesia; dan.
 - b) menggunakan alamat domain situs web dan aplikasi yang memiliki sertifikat kelayakan sistem elektronik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 72

- 1) Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction wajib

memberitahukan secara tertulis kepada Direktur Jenderal up. Direktur dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat:

- a) 1 (satu) bulan setelah berlakunya Peraturan Menteri ini, untuk Balai Lelang yang telah menyediakan Aplikasi Lelang; dan.
 - b) 2 (dua) bulan sebelum digunakan, untuk Balai Lelang yang akan menyediakan Aplikasi Lelang.
- 2) Direktur Jenderal up. Direktur berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terkait kesesuaian pelaksanaan lelang dengan penawaran melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang.

Pasal 73

- 1) KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction wajib menerapkan: a. tata kelola yang baik dan akuntabel; dan b. manajemen risiko terhadap potensi kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan.
- 2) KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction dilarang:
 - a) mengganggu, mengacaukan, dan/ atau merusak Aplikasi Lelang; dan.
 - b) mengambil informasi secara tidak sah, memanipulasi data, dan/ atau berbuat curang dalam penyelenggaraan lelang melalui Aplikasi Lelang yang dapat mempengaruhi proses lelang.

- 3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundangundangan di bidang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pasal 74

- 1) Dalam hal terdapat Gangguan Teknis dalam pelaksanaan lelang dengan penawaran melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction, Pejabat Lelang berwenang mengambil tindakan:
- a) membatalkan lelang, jika Gangguan Teknis tidak dapat ditanggulangi hingga jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang; atau.
 - b) melaksanakan lelang setelah Gangguan Teknis dapat ditanggulangi sebelum jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang.
- 2) Dalam hal pelaksanaan Lelang dengan penawaran lelang yang dilakukan secara bersamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (5) sampai dengan ayat (9) terjadi Gangguan Teknis yang menyebabkan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta tidak dapat dilakukan, berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a) Lelang Dengan Kehadiran Peserta tetap sah dan mengikat; dan.
 - b) Penyelenggara Lelang/Pejabat Lelang harus menyatukan data penawaran lelang dalam rekapitulasi seluruh penawaran per Objek Lelang sebagai lampiran Minuta Risalah Lelang.

Pasal 75

Dalam pelaksanaan penawaran lelang Lelang yang dilakukan dengan melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction, Pejabat Lelang, Penyelenggara Lelang, dan Unit Pengelola TIK dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat:

- a) kesalahan dan/ atau kelalaian Peserta Lelang atau pihak lain dalam mengajukan penawaran lelang.
- b) kesalahan dan/ atau kelalaian Peserta Lelang sehingga terdapat penggunaan data pribadi Peserta Lelang oleh pihak lain.
- c) kegagalan Peserta Lelang dalam pengajuan penawaran lelang yang disebabkan oleh permasalahan jaringan komunikasi data dan/ atau perangkat elektronik yang digunakannya, dan/atau.
- d) gangguan teknis yang dapat mengakibatkan pembatalan pelaksanaan lelang.

Pasal 76

Tata cara pelaksanaan penawaran lelang tercantum dalam Lampiran huruf D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

h. Penetapan Pembeli/Pemenang Lelang

Mengenai penetapan pembeli diatur atur dalam pasal 77, 78 dan 79 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020

Pasal 77

- 1) Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli.
- 2) Dalam pelaksanaan Lelang Nonsekseksi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai Pembeli berdasarkan persetujuan Penjual.

- 3) Dalam pelaksanaan Lelang Terjadwal Khusus, pengesahan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai Pembeli dilakukan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- 4) Pada lelang yang dilanjutkan dengan penawaran beli sekarang (get it now) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2) huruf a, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang sebagai Pembeli yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a) penawaran pertama diterima melalui Platform e-Marketplace Auction; dan
 - b) telah mencapai atau melampaui Nilai Limit, atau sesuai harga yang dikehendaki Perijual.
- 5) Dalam hal terdapat lebih dari satu Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/ atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dalam Lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan melakukan:
 - a) penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan; atau.
 - b) pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan.
- 6) Dalam hal terdapat lebih dari satu Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama dalam penawaran lelang melalui surat elektronik (e-mail) atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (closed

bidding), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima terlebih dahulu sebagai Pembeli.

- 7) Dalam hal terdapat lebih dari satu Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama pada pelaksanaan lelang secara tertulis dengan kehadiran peserta lelang yang dilakukan bersamaan dengan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang sebagaimana dimaksud pada pasal 63 ayat (8), Pejabat Lelang mengesahkan Pembeli dengan cara melakukan pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama.

Pasal 78

- 1) Pada pelaksanaan Lelang Terjadwal Khusus, apabila Pembeli Wanprestasi berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a) Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua dapat disahkan sebagai Pembeli; atau.
 - b) dalam hal Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua tidak bersedia disahkan sebagai Pembeli, Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat ketiga dapat disahkan sebagai Pembeli.
- 2) Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua atau Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disahkan sebagai Pembeli sesuai dengan harga penawaran yang diajukannya, dalam hal:
- a) penawaran yang diajukan Peserta Lelang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit; atau.
 - b) disetujui oleh Penjual untuk Lelang yang tidak menggunakan Nilai Limit

- 3) Dalam hal Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua atau Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 1 (satu) orang, pengesahan Pembeli oleh Pejabat Lelang dilakukan berdasarkan:
 - a) pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua atau Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat ketiga tersebut, untuk Lelang Terjadwal Khusus dengan kehadiran peserta; atau.
 - b) penawaran yang diterima lebih dulu, untuk Lelang Terjadwal Khusus melalui Platform e-Marketplace Auction.
- 4) Pengesahan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua atau peringkat ketiga sebagai Pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pejabat Lelang pada hari kerja berikutnya setelah dilakukan pembatalan terhadap Pembeli yang Wanprestasi.

Pasal 79

- 1) Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan.
- 2) Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.

- 3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli.

i. Pembayaran dan Penyetoran

Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau cash maupun cek paling lama 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang, selanjutnya Mengenai hal ini diatur dalam pasal 80, 81, dan 82 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020

Pasal 80

- 1) Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- 2) Dikecualikan dari ketentuan ayat (1), untuk Lelang Terjadwal Khusus pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- 3) Hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) merupakan hari kerja yang berlaku bagi Penyelenggara Lelang.
- 4) Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang dilakukan oleh Pembeli melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.
- 5) Setiap pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pimpinan Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 81

Dalam hal Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80, pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan

Pasal 82

- 1) Penyetoran Hasil Bersih Lelang atas Lelang Eksekusi yang sesuai peraturan perundang-undangan harus disetor ke Kas Negara dan Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah, dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh KPKNL yang menyelenggarakan lelang.
- 2) Dalam hal Hasil Bersih Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan atau diserahkan kepada Penjual sesuai permintaan Penjual, penyetoran atau penyerahan ke Penjual dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh KPKNL yang menyelenggarakan lelang.
- 3) Hasil Bersih Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selanjutnya wajib disetor secepatnya ke Kas Negara oleh Penjual.
- 4) Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPh) wajib disetorkan ke Kas Negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Penyelenggara Lelang.
- 5) Penyetoran Hasil Bersih Lelang selain lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan ke Penjual paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Penyelenggara Lelang.
- 6) Hasil Bersih Lelang, Bea Lelang, dan kewajiban perpajakan untuk Lelang Terjadwal Khusus dengan penawaran melalui Platform e-Marketplace

Auction harus disetorkan oleh Penyelenggara Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah diterimanya Barang oleh Pembeli.

- 7) Dalam hal 1 (satu) frekuensi lelang terdapat lebih dari satu objek yang laku terjual, penyetoran atau penyerahan Hasil Bersih Lelang dan Bea Lelang dilakukan setelah seluruh pembayaran diterima oleh Penyelenggara Lelang.

j. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Mengenai penyerahan dokumen kepemilikan barang diatur dalam pasal 83 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020

Pasal 83

- 1) Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli:
 - a. menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran.
 - b. menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/ atau bangunan.
- 2) Dalam hal Penjual memperlihatkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4) kepada Pejabat Lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan:
 - a. Kutipan Risalah Lelang.
 - b. kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran.

k. Bea Lelang

Mengenai bea lelang diatur dalam pasal 84, 85 dan 86 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020.

Pasal 84

- 1) Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.
- 2) Bea Lelang untuk Objek Lelang berupa Barang tidak berwujud atau hak sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) dipungut berdasarkan tarif kategori Barang bergerak.
- 3) Dikecualikan dari ketentuan ketentuan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat 2, untuk Objek Lelang berupa Hak Menikmati berlaku ketentuan tarif pungutan sebagai berikut:
 - a. Barang tidak bergerak dipungut berdasarkan tarif kategori Barang tidak bergerak.
 - b. Barang bergerak dipungut berdasarkan tarif kategori Barang bergerak.

Pasal 85

- 1) Pembatalan terhadap rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan atas permintaan Penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (5) dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.
- 2) Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh Penjual.
- 3) Bea Lelang Batal tidak dikenakan terhadap pembatalan lelang berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dan hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39

serta pembatalan oleh Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40.

- 4) Penyetoran Bea Lelang Batal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ke Kas Negara dilakukan Penyelenggara Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima.

Pasal 86

- 1) Selain Bea Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1), pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan dikenakan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.
- 2) Dalam hal Lelang Nonseksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan, pengenaan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada:
 - a. Nilai Jual Objek Pajak, untuk Harga Lelang yang lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak.
 - b. Harga Lelang, untuk Harga Lelang yang sama atau lebih tinggi daripada Nilai Jual Objek Pajak.

I. Akta Risalah Lelang

Sebagai bukti pelaksanaan lelang, pejabat lelang wajib membuat berita acara lelang, yang dinamakan dengan akta risalah lelang, kewajiban membuat akta risalah lelang tersebut ditentukan dalam pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, yang menyatakan bahwa “*Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.*”

Sebelumnya pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan, bahwa “*dari tiap tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri*” dari ketentuan ini, maka pejabat lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan untuk membuat berita cara lelang, yang kemudian dinamakan dengan istilah “risalah lelang”

Ketentuan pasal 35 *vendu reglement* tersebut mengatur risalah lelang sama artinya dengan berita acara lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, sementara itu menurut ketentuan pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, risalah lelang itu adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Berdasarkan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, suatu akta otentik adalah tulisan yang dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akat itu dibuat, akta mana yang mempunyai pembuktian penuh.

Undang-undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta otentik apabila:

- a. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
- c. Dibuat dalam wilayah kewenangan pejabat yang membuat akta itu.

Mengenai akta risalah lelang secara lebih rinci diatur dalam pasal 87, 88, 89, 90, 92, 92, 93, 94 dan 95.

Pasal 87

- 1) Setiap pelaksanaan lelang dibuahkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.

- 2) Risalah Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a) bagian kepala.
 - b) bagian badan.
 - c) bagian kaki.
- 3) Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia.
- 4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut sesuai standar penomoran Risalah Lelang.

Pasal 88

Bagian Kepala Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf a paling sedikit memuat:

- a) hari, tanggal, dan waktu pelaksanaan lelang ditulis dengan huruf dan angka.
- b) nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang.
- c) nama lengkap, pekerjaan, tempat kedudukan atau domisili, dan mekanisme kehadiran Penjual.
- d) tempat pelaksanaan lelang.
- e) sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang.
- f) dalam hal Objek Lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus diuraikan:
 1. status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan.
 2. Nomor dan tanggal Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan, dan.
 3. keterangan lain yang membebani, apabila ada.
- g) dalam hal Objek Lelang berupa barang bergerak harus diuraikan jumlah, jenis dan spesifikasi barang.

- h) dalam hal Objek Lelang berupa Hak Menikmati, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada.
- i) dalam hal Objek Lelang berupa hak tagih, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada, dan.
- j) syarat dan ketentuan Lelang.

Pasal 89

Bagian Badan Risalah Lelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:

- a) identitas Pembeli yang meliputi nama, pekerjaan dan alamat, atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain.
- b) lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli.
- c) Barga Lelang dengan angka dan huruf terbilang; dan.
- d) uraian barang yang laku terjual.

Pasal 90

Bagian Kaki Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf c paling sedikit memuat:

- a) jumlah barang yang ditawarkan atau dilelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
- b) jumlah barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
- c) jumlah harga barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.

- d) jumlah harga barang yang ditahan, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
- e) banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
- f) tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal Lelang atas barang bergerak.
- g) tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan.
- h) tanda tangan saksi untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib atas barang tidak bergerak dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui tromol pos, surat elektronik (e-mail) atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (closed bidding).

Pasal 91

- 1) Dalam hal terdapat hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Pejabat Lelang harus membuat catatan hal penting pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan.
- 2) Hal penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a) adanya verzet terhadap hasil lelang.
 - b) adanya Pembeli Wanprestasi.
 - c) adanya penerbitan pengganti Kutipan Risalah Lelang.
 - d) adanya penerbitan Grosse Risalah Lelang atas permintaan Pembeli atau Penjual.
 - e) adanya Penjual yang tidak menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup.

- f) adanya Pembeli yang tidak menandatangani Risalah Lelang dalam Lelang Tanpa Kehadiran Peserta.
 - g) Adanya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap yang terkait dengan pelaksanaan lelang.
 - h) adanya Pembeli yang ditunjuk oleh lembaga jasa keuangan dalam hal lembaga jasa keuangan selaku kreditor membeli agunannya sendiri berdasarkan alcte de command; atau.
 - i) adanya berita acara pembetulan kesalahan redaksional.
- 3) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas I dibebastugaskan, cuti, berhalangan tetap atau dipindahtugaskan, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala KPKNL.
 - 4) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah setempat selaku Pengawas Lelang (Superintenden).

Pasal 92

- 1) Minuta Risalah Lelang dibuat dan diselesaikan paling lambat 6 (enam) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- 2) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I disimpan pada KPKNL.
- 3) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.
- 4) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II berhenti atau diberhentikan dari jabatannya, Minuta sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disimpan dan ditatausahakan oleh Pengawas Lelang (Superintenden).

- 5) Pengawas Lelang (Superintenden) dapat menunjuk KPKNL di wilayah kerjanya untuk menyimpan dan menatausahakan Minuta sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- 6) Jangka waktu simpan Minuta Risalah Lelang selama 30 (tiga puluh) tahun sejak pelaksanaan lelang.
- 7) Dalam hal jangka waktu simpan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) telah lampau, pihak-pihak yang berkepentingan tidak dapat menuntut haknya mendapatkan turunan dari Risalah Lelang.

Pasal 93

- 1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang.
- 2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a) Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
 - b) Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
 - c) Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas.
 - d) Instansi yang berwenang kepemilikan hak Objek dalam Lelang balik nama memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan; dan.
 - e) Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.

- 3) Pemberian Kutipan/Salinan/ Grosse Risalah Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan Bea Meterai yang dibebankan kepada:
 - a) Pembeli, untuk Kutipan/ Grosse Risalah Lelang; dan.
 - b) Penjual, untuk Salinan/ Grosse Risalah Lelang.
- 4) Dikecualikan dari pengenaan Bea Meterai sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan dinas pelaporan kepada:
 - a) Pengawas Lelang (Superintenden).
 - b) instansi Pemerintah yang berwenang dalam urusan balik nama; atau.
 - c) Penjual yang merupakan instansi Pemerintah.
- 5) Kutipan/Salinan/ Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani, diberikan teraan cap atau stempel basah dan diberi tanggal pengeluan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.
- 6) Kutipan Risalah Lelang dicetak pada kertas sekuriti.
- 7) Kutipan Risalah Lelang untuk Lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 8) Kutipan Risalah Lelang untuk Lelang Terjadwal Khusus dapat dibuat dalam bentuk yang sangat sederhana.
- 9) Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak dapat diterbitkan pengganti atas permintaan Pembeli.

- 10) Kutipan Risalah Lelang yang ditolak oleh instansi yang berwenang dalam balik nama karena kesalahan redaksional dapat dilakukan perbaikan atas permintaan Pembeli.

Pasal 94

- 1) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau membacakan isi Minuta Risalah Lelang dan/ atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang.
- 2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Penjual, Pembeli/ ahli warisnya/ orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundangundangan.
- 3) KPKNL, Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II dilarang memberikan data terkait lelang kecuali kepada instansi pemerintah untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan.

Pasal 95

- 1) Dalam rangka kepentingan proses penegakan hukum, fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/ atau surat yang dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dapat diberikan kepada penyidik atau penuntut umum atau hakim yang terkait langsung.
- 2) Pemberian fotokopi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan persetujuan:
 - a) Kepala KPKNL bagi Pejabat Lelang Kelas I; atau.
 - b) Pengawas Lelang (Superintenden) bagi Pejabat Lelang Kelas II.

- 3) Pengambilan fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuatkan Berita Acara Penyerahan

Dari apa yang paparkan diatas dapat disimpulkan bahwa Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan.

suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Risalah Lelang terdiri dari tiga bagian, yaitu:

- a. Bagian kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:

- 1) Hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka
- 2) Nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang
- 3) Nomor/ tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang
- 4) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat kedudukan/ domisili penjual
- 5) Nomor/ tanggal surat permohonan lelang
- 6) Tempat pelaksanaan lelang
- 7) Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang
- 8) Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak, SKT dari Kantor Pertanahan dan keterangan lain yang membebani
- 9) Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang
- 10) Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual
- 11) Cara penawaran lelang

12) Syarat-syarat lelang

- b. Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat
 - 1) Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah
 - 2) Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang
 - 3) Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain
 - 4) Harga lelang dengan angka dan huruf
 - 5) Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi
- c. Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat
 - 1) Banyaknya barang yang ditawarkan/ dilelang dengan angka dan huruf
 - 2) Banyaknya barang yang laku/ terjual dengan angka dan huruf
 - 3) Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf
 - 4) Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf
 - 5) Banyaknya dokumen/ surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf
 - 6) Jumlah perubahan maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf
 - 7) Tanda tangan Pejabat Lelang dan penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Secara sederhana tahapan prosedur lelang dapat digambarkan sebagai berikut:

1. Permohonan lelang dari pemilik barang atau penjual
2. Penetapan tanggal atau hari dan jam lelang

3. Pengumuman lelang di surat kabar harian
4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan
5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang
6. Pemenang lelang membayar harga lelang
7. Bea lelang disetorkan ke kas negara
8. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang atau pemilik barang, dalam hal pemohon lelang atau pemilik barang adalah instansi pemerintah, maka hasil lelang disetorkan ke kas negara
9. Menyerahkan dokumen dan petikan akta risalah lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Pemerintah Kabupaten Bima

1. Konsep Penguasaan Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Pemerintah Kabupaten Bima

Pemerintah Daerah adalah penyelenggara urusan pemerintahan di daerah yang menjalankan kekuasaannya menurut asas otonomi dan tugas pembantu dengan prinsip otonomi yang seluas-luasnya dalam sistim dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya, Pemerintah Daerah (Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota) dapat memiliki aset (kekayaan) berupa tanah dengan status hak tertentu, atau dengan kata lain Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota dapat menguasai tanah dengan status hak tertentu.⁷³

⁷³ Urip Santoso, 2020, Hukum Agrarian Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum, Kencana, Jakarta, hal. 113.

Tanah dalam pengertian yuridis disebut haka atas tanah atau hak atas permukaan bumi mempunyai status hak tertentu. Status hak atas tanah dalam hukum tanah nasional ditetapkan dalam pasal 16 ayat (1) dan pasal 53 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria,

Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf g Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan macam-macam hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa untuk bangunan
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan

Pasal 53 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan macam hak atas tanah yang bersifat sementara.

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak sewa tanah pertanian.

Dari berbagai macam jenis hak atas tanah yang terdapat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA, hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemerintah daerah adalah Hak Pakai.

Pengertian hak pakai dinyatakan dalam pasal 41 ayat (1) undang-undang nomor 5 tahun 1960 (UUPA), yaitu hak untuk menggunakan atau memunggut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

Untuk pertama kali disebutkan bahwa pemerintah daerah sebagai subjek hak pakai adalah dalam pasal 1 peraturan menteri agraria nomor 9 tahun 1965 tentang pelaksanaan koversi hak atas tanah negara dan kebijakan selanjutnya, yaitu jika hak penguasaan atas tanah yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah swantara digunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai.

Dalam pasal 49 peturan menteri agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 9 tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan dinyatakan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di indonesia
- c. Instansi pemerintah
- d. Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di indonesia.

Instansi Pemerintah sebagaimana yang dimaksud dalam huruf c adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi dan/atau pemerintah kabupaten/kota.

Sebelumnya juga ditegaskan dalam huruf c pasal 39 peraturan menteri nomor 40 tahun 1966 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah yang menyatakan bahwa salah satu subjek hak pakai yaitu, departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah.

Berdasarkan sifatnya, A.P. Parlindungan menyatakan bahwa hak pakai yang dikuasai oleh pemerintah daerah adalah hak pakai yang bersifat *publikrechtelijk*, yang tanpa *right of disposal* yang artinya tidak dapat dijual atau dijadikan sebagai jaminan utang juga tidak dapat dipindahtangankan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga.⁷⁴

Berdasarkan jangka waktu penguasaan hak atas tanah, hak pakai yang dikuasai oleh pemerintah daerah adalah hak pakai yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk pelaksanaan tugasnya atau hak pakai yang dikuasai oleh pemerintah daerah tidak berjangka waktu tertentu. Hal ini diatur dalam dalam pasal 45 ayat (3) peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 yang menyatakan bahwa hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada

- a. Departemen, lembaga pemerintah nondepartemen dan pemerintah daerah.
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional
- c. Badan keagamaan dan badan sosial

⁷⁴ A.P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agrarian, Bandung, Mandar Maju, Hal 34

Jadi kewenangan pemerintah daerah terhadap tanahnya yang berstatus hak pakai adalah mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya.

Selain Hak Pakai, hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemerintah daerah adalah hak pengelolaan, yaitu suatu hak yang memberi wewenang kepada pemerintah daerah untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Hak pengelolaan yang dapat dikuasai oleh pemerintah daerah itu diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguna karena pemberian hak pengelolaan, yaitu hak menguasai negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga

Peraturan perundang-undangan yang menunjukkan bahwa pemerintah daerah dapat mempunyai tanah dengan satatus hak pengelolaan, yaitu:

- a. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No 9 1965
- b. Pasal 1 Huruf B Peraturan Menteri Agraria No 1 Tahun 1966

- c. Pasal 5 dan 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan
- d. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 1997 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan

Berdasarkan ketentuan Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999, pemerintah daerah merupakan salah satu subjek hak (pemegang) hak pengelolaan.

Eman menyatakan bahwa subjek atau pemegang hak pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum pemerintah baik yang bergerak dalam pelayanan publik (pemerintahan) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah PT Persero, badan hukum swasta tidak mendapatkan peluang untuk berperan serta sebagai subjek atau pemegang hak pengelolaan.⁷⁵

Ada dua cara perolehan hak pakai atau hak pengelolaan oleh pemerintah daerah, yaitu:

- a. Penegasan Konversi.

Perolehan hak pakai dan hak pengelolaan oleh pemerintah daerah melalui penegasan konversi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Pemerintah Daerah (daerah swantara) berkewajiban mendaftarkan konversi

hak pakai dan hak pengelolaan yang berasal dari hak penguasaan atas tanah negara kepada kantor pendaftaran tanah setempat.

Melalui penegasan konversi, hak penguasaan atas tanah negara yang dipunyai oleh pemerintah daerah (daerah swantara) diubah haknya menjadi hak pakai atau hak pengelolaan. Hak penguasaan atas tanah negara yang tanahnya digunakan untuk kepentingannya sendiri oleh pemerintah daerah dikonversi menjadi hak pakai, sedangkan hak penguasaan atas tanah negara yang tanahnya disamping digunakan untuk kepentingannya sendiri oleh pemerintah daerah juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga oleh pemerintah daerah dikonversi menjadi hak pengelolaan, hak pakai dan hak pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah negara didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah dan diterbitkan sertifikat hak pakai atau hak pengelolaan sebagai surat tanda bukti haknya.

b. Pemberian Hak.

Yang dimaksud dengan pemberian hak menurut Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1999, dalam penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas hak pengelolaan.

Bentuk penetapan pemerintah dalam pemberian hak berupa surat keputusan pemberian hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah.

Dalam pemberian hak ini, hak pakai atau hak pengelolaan diperoleh tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang dimohonkan oleh pemerintah daerah ketentuan perolehan hak pakai atau hak pengelolaan melalui pemberian hak diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Secara garis besar perolehan hak pakai atau hak pengelolaan oleh pemerintah daerah melalui pemberian hak yaitu pemerintah daerah mengajukan permohonan hak pakai atau hak pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat kalau semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak dipenuhi oleh pemerintah daerah, maka kepala badan pertanahan nasional republik indonesia menerbitkan surat keputusan pemberian hak pakai atau hak pengelolaan. Surat keputusan pemberian hak pakai atau hak pengelolaan wajib di daftarkan oleh pemerintah daerah kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk diterbitkan sertifikat hak pakai atau hak pengelolaan sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran surat keputusan pemberian hak pakai atau hak pengelolaan oleh pemerintah daerah kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat menandai lahirnya hak pakai atau hak pengelolaan.

Hak penguasaan atas tanah berupa hak pakai dan hak pengelolaan yang dapat dikuasai oleh pemerintah daerah sesungguhnya bersumber langsung dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 2 ayat 4 UUPA yang berbunyi “bahwa hak menguasai dari negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan

masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah”.

dalam kaitanya dengan pengertian penguasaan, Satjipto Rahardjo menyatakan penguasaan adalah hubungan yang nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaannya, pada saat itu ia tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada di tangganya.⁷⁶

Masih menurut Satjipto Raharjo, penguasaan fisik atau penguasaan yang bersifat faktual selanjutnya ditentukan oleh ada atau tidak adanya pengakuan hukum untuk memperoleh perlindungan. Hukumlah yang menyatakan sah atau tidak sah atas penguasaan yang dilakukan terhadap fisik suatu barang oleh seseorang.⁷⁷

Menurut E. Utrecht, bahwa proudhon membagi antara milik privat yaitu benda-benda milik negara, yang digunakan secara langsung oleh aparat pemerintah untuk menjalankan tugas-tugasnya, seperti tanah dan rumah dinas bagi pegawai, gedung perusahaan negara dan milik publik, yaitu benda-benda yang disediakan oleh pemerintah untuk dipergunakan secara langsung oleh masyarakat, seperti jalan umum, jembatan, pelabuhan, dan sebagainya. Proudhon membuat dikotomi milik publik dan milik privat berdasarkan penggunaan bendanya, yaitu apabila digunakan sendiri oleh pemerintah, maka menjadi milik privat pemerintah, namun apabila benda itu digunakan oleh masyarakat, maka menjadi milik publik pemerintah.⁷⁸

⁷⁶ Satjipto Raharjo. 2000. Ilmu Hukum. Pt. Citra Aditiya Bakti. Bandung. Hlm. 62

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ E. Utrecht. 1986. Pengantar huykum administrasi public Indonesia. Pustaka tanta masa. Surabaya.

Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Daerah adalah tanah aset yang dikuasai oleh pemerintah daerah dengan status hak pengelolaan. Tanah eks jaminan aparat desa merupakan bekas tanah yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemerintah desa untuk dikelola dengan maksud agar mendapatkan manfaat dari pengelolaan itu sebagai kompensasi gaji, yang kemudian di tarik kembali oleh pemerintah daerah setelah lahirnya Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang desa, selain itu tanah eks jaminan aparat desa atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah daerah adalah merupakan aset pemerintah daerah yang berupa barang berwujud yang memiliki nilai ekonomi (economic value), nilai komersial (commercial value) dan juga nilai sosial bagi pengembangan dan pembangunan daerah.

Tanah aset pemerintah daerah adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah, tanah aset daerah merupakan golongan tanah hak dan merupakan aset yang penguasaan fisiknya ada pada pemerintah daerah

2. Sifat dan bentuk kewenangan pemerintah daerah atas tanah

Seseorang atau suatu badan hukum yang memiliki atau menguasai suatu hak atas tanah, dilekati oleh hak, kewajiban, larangan dan wewenang. Hak, kewajiban, larangan dan wewenang bagi seseorang atau suatu badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah tersebut bergantung pada jenis status hak atas tanahnya.

Wewenang seseorang atau suatu badan hukum terhadap suatu hak atas tanahnya diatur dalam Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yaitu wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, baik itu tubuh/permukaan bumi, apa yang ada didalam tubuh bumi

berupa air demikian ruang yang ada diatas bumi, yang diperuntukan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang ditetapkan berdasarkan undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lainnya.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa wewenang yang dimiliki pemegang hak atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu:⁷⁹

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA)

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya. Misalnya, wewenang atas tanah Hak Milik adalah dapat digunakan untuk keperluan pertanian, dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanahnya hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

⁷⁹ Sudikno Mertokusumo, Politik Hukum Agrarian, Jakarta, Karunika Universitas Terbuka, 1988. Hal 45

Kalau pemerintah daerah menguasai tanah berstatus hak pakai dan hak pengelolaan, maka pemerintah daerah dilekati oleh hak, kewajiban, larangan dan kewenangan terhadap tanah yang dikuasainya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kalau tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah berstatus hak pakai, maka kewenangan terhadap tanahnya adalah menggunakan tanah hak pakai untuk keperluan pelaksanaan tugasnya misalnya tanah hak pakai digunakan untuk mendirikan gedung perkantoran, rumah sakit daerah, gedung pendidikan, gedung pertemuan instansi pemerintah, gedung olahraga, gedung peribadatan dan terminal.⁸⁰

Ketentuan-ketentuan tentang hak pakai yang dikuasai oleh pemerintah daerah, adalah:⁸¹

- a. Dari aspek penggunaan tanahnya, hak pakai ini digunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas pemerintah daerah.
- b. Dari aspek masa penguasaannya, hak pakai ini tidak berjangka waktu tertentu, melainkan berlaku selama tanahnya digunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya.
- c. Dari aspek sifatnya, hak pakai ini bersifat *right to use*, yaitu haknya hanya menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, tidak *right of disposal*, yaitu tidak berhak mengalihkan atau menjadikan jaminan utang.

⁸⁰ Urip Santoso, 2020, Hukum Agrarian Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum, Kencana, Jakarta, hal. 127 .

⁸¹ Ibid.

- d. Dari aspek peralihan haknya, hak pakai ini tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun, kepada pihak lain melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau lelang.
- e. Dari aspek pembebanan haknya, hak pakai ini tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- f. Pihak laian yang memerlukan hak pakai ini ditempuh melalui pelepasan atau penyerahan hak pakai oleh pemerintah daerah setelah mendapatkan persetujuan dari dewan perwakilan rakyat daerah (DPRD)
- g. Hak pakai ini tidak dapat disewakan oleh pemerintah daerah, kepada pihak lain karena tanah yang dapat disewakan hanya tanah yang berstatus hak milik.

Kalau tanah yang dikuasi oleh pemerintah daerah berstatus hak pengelolaan, maka pemerintah daerah mempunyai wewenag, yaitu:⁸²

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah

Pemerintah daerah sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang berupa merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan perumahan, industri, perdagangan, pertokoan, atau perkantoran. Peruntukan dan penggunaan tanah yang direncanakan oleh pemerintah daerah berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten atau kota yang ditetapkan oleh peraturan daerah kabupaten/kota.

- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya

Pemerintah daerah sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenag untuk menggunakan tanah hak pengelolaan untuk keperluan

⁸² Ibid.

pelaksanaan tugasnya. Misalnya, perumahan, industri, perdagangan, pertokoan atau perkantoran.

- c. Menyerahkan tanah-tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pemerintah daerah sebagai pemegang hak pengelolaan tidak berhak menyewakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, kalau pemegang hak pengelolaan menyewakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, maka bertentangan dengan Pasal 44 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), yaitu tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain hanya tanah yang berstatus Hak Milik.

Wewenang yang dimiliki oleh pemerintah daerah sebagai pegang hak pengelolaan adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk Hak Guna Bangunan, Hak Paki atau Hak Milik. Bagian-bagaian tanah hak pengelolaan yang diserahkan kepada pihak ketiga harus sudah bersertifikat hak pengelolaan.

3. Konsep Pengelolaan Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Pemerintah Kabupaten Bima

Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Daerah adalah tanah aset yang dikuasai oleh pemerintah daerah dengan status hak pengelolaan. Tanah eks jaminan aparat desa merupakan bekas tanah yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemerintah desa untuk dikelola dengan maksud agar mendapatkan manfaat dari pengelolaan itu sebagai kompensasi gaji, yang kemudian di tarik kembali oleh pemerintah daerah setelah lahirnya Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang desa, selain itu tanah eks

jaminan aparat desa atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah daerah adalah merupakan aset pemerintah daerah yang berupa barang berwujud yang memiliki nilai ekonomi (economic value), nilai komersial (commercial value) dan juga nilai sosial bagi pengembangan dan pembangunan daerah.

Tanah aset pemerintah daerah adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah, tanah aset daerah merupakan golongan tanah hak dan merupakan aset yang penguasaan fisiknya ada pada pemerintah daerah

Istilah aset pada awalnya merupakan istilah ekonomi, dalam kamus ekonomi kata aset atau asset berarti aktiva, yaitu segala sesuatu yang bernilai komersial yang dimiliki oleh sebuah perusahaan atau individu. Bisa dibagi keadalam aktiva lancar, aktiva tetap, aktiva tidak berwujud (serti hak cipta)

Istilah aset dalam konsep hukum diberikan pengertiannya dalam peraturan pemerintah republik indonesia nomor 24 tahun 2005 tentang standar akuntansi pemerintah, aset adalah sumberdaya ekonomi yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa laludan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Tanah merupakan aset tetap, disamping peralatan dan mesin gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya. Dan konstruksi dalam pengerjaan. Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai manfaat lebih dari

dua belas bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.⁸³

Selanjutnya berdasarkan berbagai penjelasan dalam Lampiran II dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 Tentang Standar Akutabsi Pemerintahan tersebut dapat ditarik suatu konsep hukum tentang tanah sebagai aset daerah, bahwa tanah diakui telah menjadi aset daerah apabila memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut:⁸⁴

- a. Diperoleh dengan masud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai dalam hal misalnya, setelah tanah dimatangkan sampai tanah tersebut siap dipakai.
- b. Adany bukti penguasaan secara hukum, misalnya seperti sertifikat hak pakai atau hak pengelolaan atas nama daerah.
- c. Adanya bukti pembayaran dan penguasaan sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya.

Barang milik negara/daerah merupakan bagian tak terpisahkan dengan keuangan negara/daerah sehingga memerlukan pengelolaan agar dapat digunakan maksimal untuk kepentingan negara/daerah dalam pencapaian tujuannya.⁸⁵

pengelolaan dalam bahasa inggris sepadan dengan kata management yang berarti *“the people in a company who are responsible for its operation”*. jadi yang dimaksud dengan pengelolaan adalah orang atau subjek yang terlibat dan bertanggungjawab atas pelaksanaan pengelolaan tanah aset daerah. Sedangkan konsep pengelolaan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan identik

⁸³ Ibid.hal 151

⁸⁴ Ibid. hal 154

⁸⁵ Muhammad Djafar Saidi. 2013. Hukum Keuangan Negara. Jakarta. Rajawali Pers. Hlm. 40

dengan ketentuan pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 yaitu yang meliputi 11 (sebelas) kegiatan, yaitu:

- a. Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran
- b. Pengadaan
- c. Penggunaan
- d. Pemanfaatan
- e. pengamanan dan pemeliharaan
- f. Penilaian
- g. Pemindahtanganan
- h. Pemusnahan
- i. Penghapusan
- j. Penatausahaan
- k. pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah,

Penjelasan umum II angka 2 UUPA menyatakan bahwa pelaksanaan pemerintahan dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah. Mengenai hal ini pasal 157 UU No 32 Tahun 2004 menyatakan sebagai berikut:

- a. sumber pendapatan asli daerah yang selanjutnya disebut PAD yaitu:
 - 1) hasil pajak daerah.
 - 2) Hasil retribusi daerah
 - 3) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan

- 4) Lain-lain PAD yang sah
- 5) Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah
 - a. Dana perimbangan
 - b. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Gambaran umum tentang BPKAD

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bima Nomor 6 Tahun 2016 bahwa BPKAD adalah unsur penunjang pelaksana urusan Pemerintahan bidang Keuangan, Sub urusan Keuangan dan Aset Daerah yang menjadi kewenangan daerah. BPKAD dipimpin oleh Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah. Dalam Peraturan Bupati tersebut juga disebutkan bahwa Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi dan Susunan Organisasi Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bima yaitu:

1. Kepala Badan.
2. Sekretariat, terdiri dari:
 - a. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian.
 - b. Sub Bagian Program, Pelaporan dan Keuangan.
3. Bidang Perencanaan dan Pengembangan PAD terdiri dari:
 - a. Sub Bidang Perencanaan PAD.
 - b. Sub Bidang Pengembangan Potensi.
4. Bidang Pendataan dan Penetapan terdiri dari:
 - a. Sub Bidang Pendataan dan Pendaftaran.
 - b. Sub Bidang Penilaian dan Penetapan.
5. Bidang Penagihan dan Pelaporan terdiri dari:
 - a. Sub Bidang Penagihan dan Keberatan.

- b. Sub Bidang Pelaporan PAD.
- 6. Unit Pelaksana Teknis Badan.
- 7. Kelompok Jabatan Fungsional.

Visi dan Misi Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Bima

1. Visi

Visi organisasi berkaitan dengan pandangan ke depan menyangkut kemana organisasi harus dibawa dan diarahkan agar dapat berkarya secara konsisten dan tetap eksis, antisipatif, inovatif serta produktif. Visi Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah adalah “Menjadi Institusi yang handal dan amanah dalam tata kelola keuangan dan aset daerah”.

Dari visi yang ditetapkan tersebut, yang dimaksud dengan Menjadi Institusi yang handal dan amanah dalam tata kelola keuangan dan aset daerah adalah Badan pengelolaan pendapatan keuangan dan aset daerah sebagai lembaga/institusi yang mempunyai tugas mengelola keuangan daerah dan mengelola kekayaan/aset daerah

2. Misi

Misi adalah suatu upaya yang harus diemban atau dilaksanakan oleh seluruh perangkat organisasi untuk mewujudkan visi yang telah ditetapkan. Untuk mewujudkan visi “Terwujudnya Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah yang efisien, efektif, transparan dan akuntabel”.

Misi Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah yaitu:

- a. Mewujudkan pengelolaan keuangan dan aset daerah yang profesional, akuntabel, transparan dan taat pada aturan yang berlaku.

- b. Meningkatkan pendapatan asli daerah dalam rangka memperkuat sumber-sumber pendanaan belanja daerah.
- c. Meningkatkan kualitas pelayanan administrasi keuangan.

Misi mewujudkan pengelolaan keuangan dan aset daerah yang profesional, akuntabel, transparan dan taat pada aturan yang berlaku dimaknai bahwa pengelolaan pendapatan harus dapat meningkatkan kemampuan pendapatan yang digunakan untuk membiayai pembangunan daerah. Misi meningkatkan pendapatan asli daerah dalam rangka memperkuat sumber-sumber pendanaan belanja daerah dimaknai bahwa setiap pengelolaan keuangan daerah harus mampu meningkatkan kemampuan SDM, berikut sarana dan prasarana serta sistem yang mendukung pengelolaan keuangan daerah yang lebih transparan dan akuntabel dari perencanaan, penganggaran, pelaksanaan penatausahaan, pertanggungjawaban hingga pengawasan (pengendalian). Misi meningkatkan kualitas pelayanan administrasi keuangan dimaknai sebagai segala bentuk barang jasa yang menjadi tanggung jawabnya dan dilaksanakan oleh instansi pemerintah dalam rangka upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Pelaksanaan Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima

Berdasarkan salah satu poin pertimbangan dalam Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 tentang Sewa Tahunan Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima di

masukdan dalam rangka optimalisasi penerimaan daerah dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah.

Hal ini dilaksanakan berdasarkan PP No 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah. Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dapat berupa, Sewa, Pinjam Pakai, Kerja Sama Pemanfaatan dan bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna serta Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur. juga Penjelasan Umum II Angka 2 UUPA yang menyatakan bahwa pelaksanaan pemerintahan dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah, sebagaimana yang diatur lebih lanjut dalam pasal 157 UU Nomor 32 Tahun 2004 menyatakan sebagai berikut:

- a. Sumber pendapatan asli daerah yang selanjutnya disebut PAD, yaitu:
 - 1) hasil pajak daerah.
 - 2) hasil restribusi daerah.
 - 3) hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.
 - 4) lain-lain PAD yang sah.
 - 5) lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.
- b. dana perimbangan.
- c. lain-lain pendapatan daerah yang sah.

1. Pelaksana Lelang

Untuk melaksanakan Proses Lelang Sewa Tahunan atas Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima dibentuk panitia yang dilaksanakan dengan keputusan bupati.

Panitia sebagaimana yang dimaksud diatas terdiri dari panitia tingkat kabupaten dan/atau dapat dibentuk panitia pada tingkat kecamatan, yang mana pembentukan panitia tingkat kecamatan dilakukan dengan pertimbangan kondisi

sosial kemasyarakatan, kebijakan dalam pemanfaatan, penataan dan penanganan asset daerah

Panitia sebagaimana yang dimaksud pada tingkat kabupaten terdiri dari unsur-unsur:

- a. BPPKAD
- b. Bagian Administrasi Pemerintahan
- c. Sekretariat Daerah
- d. Bagian Hukum Secretariat Daerah dan
- e. Unsur Terkait Lainnya.

Unsur terkait lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam huruf e dapat berasal dari Perangkat Daerah Kabupaten Bima dan/atau Non Perangkat Daerah dengan mempertimbangkan aspek kebutuhan, kompetensi dan koordinasi dalam rangka kelancaran pelaksanaan sewa tahunan Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima.

Susunan panitia terdiri dari:

- a. Penanggungjawab.
- b. Pengarah.
- c. Ketua.
- d. Wakil Ketua .
- e. Sekrtaris.
- f. Anggota dan
- g. Staf Administrasi.

Tugas dan kewenangan panitia:

- a. Menyusun tata tertib pelaksana sewa tahunan.
- b. Menyiapkan blanco permohonan sewa tahunan.
- c. Menetapkan dan mengumumkan waktu pelaksanaan sewa tahunan.
- d. Menerima pendaftaran calon penyewa.
- e. Melakukan verifikasi terhadap kelengkapan dan kebenaran syarat-syarat administrasi dari tiap warga masyarakat yang mendaftar sebagai calon penyewa.
- f. Menetapkan dan mengumumkan nama-nama calon penyewa yang ditetapkan sebagai pemegang hak sewa tanah.

Dalam Pelaksanaan Lelang Sewa Tahunan Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima, dalam hal pelaksana lelang atau panitia lelang tidak terdapat unsur KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II maupun Balai Lelang sebagai pejabat lelang umum padahal didalam Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang berbunyi Penyelenggara Lelang adalah KPKNL, Balai Lelang, atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang menyelenggarakan Lelang.

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Bupati Bima No 30 Tahun 2019 huruf E diterangkan bahwa selain BPPKAD, Bagian Administrasi Pemerintahan, Sekretariat Daerah dan Bagian Hukum Sekretariat Daerah sesungguhnya terdapat unsur terkait lainnya yang juga menjadi bagian dari panitia lelang, unsur terkait lainnya sebagaimana yang dimaksud tidak dijelaskan lebih lanjut namun dapat kita pahami bahwa setiap unsur terkait ini diperlukan dengan mempertimbangkan aspek kebutuhan, kompetensi dan koordinasi dalam rangka kelancaran pelaksanaan sewa tahunan dan berbagai pertimbangan, mulai dari pertimbangan administrasi, pertimbangan teknis dan juga pertimbangan hukum.

sementara pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Hal ini sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan pasal 1a ayat (1) dan ayat (2) *Vendu Reglement*, bahwa “*penjualan dimuka umum tidak bisa dilakukan selain di hadapan juru lelang. Dengan peraturan pemerintah, penjualan umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang*”. Kemudian keharusan atau kewajiban pelaksanaan dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang ini di pertegas lagi dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2013, yang menyatakan bahwa “*setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah*”

2. Peserta Lelang

Peserta lelang merupakan terjemahan dari istilah *atteders*, *bidders*, *the righest bidders*, *buyers*, atau, *purchasers*. yang artinya bisa peserta, penawar, penawar tertinggi/pemenang lelang, atau pembeli lelang, sementara peserta lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. dan adapun pembeli lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang.

Mengenai peserta lelang yang dapat menjadi calon penyewa terhadap objek sewa Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima. ditentukan dalam pasal 4 A Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 sebagaimana yang berbunyi “setiap warga masyarakat bima berhak menjadi calon penyewa dan mengajukan

permohonan sewa Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima.

Peserta lelang sebagaimana yang dimaksud pada pasal 4 A harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Telah berusia 18 tahun atau lebih dan/atau sudah menikah atau pernah menikah
- b. Bertempat tinggal di kecamatan yang wilayahnya meliputi letak tanah yang menjadi objek sewa menyewa yang dibuktikan dengan kartu tanda penduduk (KTP).
- c. Mengambil blanco permohonan sewa yang disediakan panitia.
- d. Membuka rekening pada bank yang ditunjuk panitia.

Dalam hal tanah yang menjadi objek sewa berada diluar wilayah kabupaten bima permohonan sewa menyewa hanya dapat dilakukan oleh:

- a. Warga masyarakat bima yang tinggal diwilayah yang berbatasan langsung dengan wilayah lokasi letak tanah objek sewa dan.
- b. Warga masyarakat diluar wilayah kabupaten bima yang bertempat tinggal di wilayah kecamatan lokasi objek sewa.

Selanjutnya pasal 4 A ayat 2 mengecualikan bahwa warga masyarakat bima sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 tidak termasuk:

- a. Pegawai Negeri Sipil.
- b. Tentara Negara Republik Indonesia dan
- c. Polisi Negara Republik Indonesia.

Sementara Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Tekhnis Pelaksana Lelang subjek hukum yang tidak dapat mengikuti atau yang tidak dapat menjadi peserta lelang adalah antara lain:

- a. Pejabat Lelang
- b. Pejabat Penjual
- c. Pemandu Lelang
- d. Hakim
- e. Jaksa
- f. Juru Sita
- g. Panitera
- h. Notaris
- i. PPAT
- j. Penilai
- k. Pegawai DJPLN
- l. Pegawai Balai Lelang
- m. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II

Menurut penulis terkait dengan kualifikasi dan pengecualiaan peserta lelang sebagaimana yang diatur dalam pasal 4 A ayat (2) Peraturan Bupati Bima No 30 Tahun 2019 masih sangat sempit karena belum mengakomodir kepentingan dan tujuan dari proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima yang tidak hanya mencari penawar tertinggi tapi juga memperuntukan dan memprioritaskan Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima untuk masyarakat yang tidak memiliki lahan garap.

Oleh karena itu menurut penulis syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam pasal 4 A Peraturan Bupati Bima harus ditambah guna memperketat dan memberi peluang yang besar agar peserta lelang benar-benar merupakan masyarakat kabupaten bima yang tidak memiliki lahan garap. Syarat tambahan yang dimaksud penulis antara lain peserta lelang harus menyertai surat keterangan tidak mempunyai lahan garap dari pemerintah desa setempat, sehingga peserta lelang yang benar-benar tidak mempunyai lahan garap ini dapat ditetapkan sebagai peserta yang diprioritaskan.

3. Pengumuman

- a. Panitia mengumumkan pelaksanaan sewa tahunan
- b. Pengumuman sebagaimana yang dimaksud pada huruf a dilakukan pada papan pengumuman pemerintah pada sekretari kabupaten, sekretaris panitia kecamatan pada papan pengumuman di kantor camat dan kantor desa sekabupaten bima.
- c. Pengumuman sebagaimana yang dimaksud pada huruf b sekurang-kurangnya memuat
 - a) Tata tertib pelaksanaan sewa tahunan
 - b) Waktu dan tempat mengajukan permohonan/permintaan sewa tanah
 - c) Syarat-syarat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 5 Perbup Bima No 30 tahun 2019 tentang Lelang Sewa Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima.
 - d) Lokasi dan luas tanah yang menjadi objek sewa dan
 - e) Harga standar tanah

4. Nilai Limit

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Bupati Bima No 30 Tahun 2019

Pasal 4

- 1) Panitia mengumumkan harga standar sewa tanah yang menjadi objek sewa menyewa berdasarkan harga standar yang ditetapkan.
- 2) Harga standar sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan mempertimbangkan
 - a. Nilai potensi lokasi tanah/kelas tanah.
 - b. Harga yang berkembang di masyarakat.
- 3) Harga standar sewa tahunan tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan bupati.

Berdasarkan PP No 28 tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Atau Daerah Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:

- a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara atau
 - b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.
5. Pemenang Lelang

Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 tentang Lelang Sewa Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima penentuan dan penetapan pemenang dan/atau pemegang Hak Sewa dilakukan berdasarkan.

- 1) Penentuan dan penetapan pemegang hak sewa tahunan berdasarkan:
 - a. Hasil pemeriksaan perlengkapan syarat dan verifikasi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 11 Perbup Bima No 30 tahun 2019 tentang Lelang

Sewa Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima.

- b. Harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh calon penyewa.
- 2) Dalam hal terdapat lebih dari satu calon penyewa yang memenuhi persyaratan untuk suatu objek sewa dan harga penawaran yang sama, maka untuk menentukan pemegang hak sewa dilakukan musyawarah mufakat yang difasilitasi oleh panitia dan dimuat dalam berita acara musyawarah.
 - 3) Calon penyewa yang telah ditetapkan oleh panitia sebagai pemegang hak sewa diumumkan melalui papan pengumuman pemerintah daerah pada sekretariat daerah kabupaten, papan pengumuman di kantor camat, papan pengumuman sekretariat panitia kecamatan dan kantor desa.
 - 4) Pengumuman sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (3) memuat:
 - a. Nama dan alamat pemegang hak sewa.
 - b. Lokasi/asal tanah/persil/kelas dan luas tanah yang disewa
 - c. Harga penetapan pemegang hak sewa.

Menurut Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, pejabat lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai nilai limit sebagai pembeli, Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli. Dalam pelaksanaan Lelang Nonsekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai Pembeli berdasarkan persetujuan Penjual. Dalam pelaksanaan Lelang Terjadwal Khusus, pengesahan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai Pembeli dilakukan mengikuti ketentuan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

Pada lelang yang dilanjutkan dengan penawaran beli sekarang (get it now) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2) huruf a, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang sebagai Pembeli yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- c) penawaran pertama diterima melalui Platform e-Marketplace Auction; dan
- d) telah mencapai atau melampaui Nilai Limit, atau sesuai harga yang dikehendaki Perijual.

Dalam hal terdapat lebih dari satu Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/ atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dalam Lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan melakukan:

- c) penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan; atau.
- d) pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan.

Dalam hal terdapat lebih dari satu Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama dalam penawaran lelang melalui surat elektronik (e-mail) atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (closed bidding), Pejabat

Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima terlebih dahulu sebagai Pembeli.

Dalam hal terdapat lebih dari satu Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama pada pelaksanaan lelang secara tertulis dengan kehadiran peserta lelang yang dilakukan bersamaan dengan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang sebagaimana dimaksud pada pasal 63 ayat (8), Pejabat Lelang mengesahkan Pembeli dengan cara melakukan pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama.

Pada pelaksanaan Lelang Terjadwal Khusus, apabila Pembeli Wanprestasi berlaku ketentuan sebagai berikut:

- c) Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua dapat disahkan sebagai Pembeli; atau.
- d) dalam hal Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua tidak bersedia disahkan sebagai Pembeli, Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat ketiga dapat disahkan sebagai Pembeli.

Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua atau Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disahkan sebagai Pembeli sesuai dengan harga penawaran yang diajukannya, dalam hal:

- c) penawaran yang diajukan Peserta Lelang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit; atau.
- d) disetujui oleh Penjual untuk Lelang yang tidak menggunakan Nilai Limit

Dalam hal Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua atau Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 1 (satu) orang, pengesahan Pembeli oleh Pejabat Lelang dilakukan berdasarkan:

- c) pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua atau Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat ketiga tersebut, untuk Lelang Terjadwal Khusus dengan kehadiran peserta; atau.
- d) penawaran yang diterima lebih dulu, untuk Lelang Terjadwal Khusus melalui Platform e-Marketplace Auction.

Pengesahan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran peringkat kedua atau peringkat ketiga sebagai Pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pejabat Lelang pada hari kerja berikutnya setelah dilakukan pembatalan terhadap Pembeli yang Wanprestasi.

Lembagajasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan.

Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.

Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli.

Jika kita tinjau berdasarkan Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Terdapat kesamaan dalam penentuan pemenang lelang, yaitu ditentukan berdasarkan pada: penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang atau calon penyewa, disamping itu dalam hal terdapat beberapa peserta lelang atau calon penyewa dengan penawaran harga yang sama berdasarkan Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 penentuan pemenang lelang atau pemegang hak sewa didasarkan pada hasil musyawara mufakat para peserta lelang atau calon penyewa dengan penawaran harga yang sama. Musyawara mufakat ini dilakukan untuk mencari, menemukan dan menentukan calon penyewa yang tepat, karena sasaran utama atau yang menjadi prioritas utama calon penyewa adalah masyarakat yang tidak memiliki lahan garap karena dalam proses lelang tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah kabupaten bima tidak semata-mata untuk mendapatkan harga tertinggi, tapi juga melihat nilai manfaat bagi pembangunan daerah dan kesejahteraan masyarakat khususnya masyarakat tani.

Sementara menurut Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 dalam hal terdapat peserta lelang dengan penawaran yang sama maka pejabat lelang berhak melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan atau pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pertama tidak dapat dilaksanakan.

Menurut penulis terkait dengan perbedaan cara menentukan/penetapan calon pemenang lelang sebagaimana yang diatur didalam Pasal 12 Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 dengan apa yang diatur dalam Pasal 77

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tidaklah bertentangan antara satu dengan yang lainnya. Sehingga Pasal 12 Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 tidak harus disesuaikan dengan Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

Pasal 77 ayat (1) menentukan bahwa Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli. menurut penulis apa yang diatur dalam pasal 77 ayat (1) diatas sepenuhnya sudah diakomodir didalam pasal 12 ayat (1) huruf b Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 yang berbunyi panitia menentukan dan menetapkan pemegang hak sewa berdasarkan harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh calon penyewa. Dari bunyi pasal 77 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 di atas dalam hal terdapat lebih dari satu calon penyewa yang mengajukan penawaran yang sama panitia lelang tidak wajib mengajukan penawan ulang untuk peningkatan harga. Yang terpenting adalah nilai tawar yang diajukan oleh calon penyewa sudah melampaui nilai limit.

C. Akibat Hukum Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa Dan/Atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima Yang Tidak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

Akibat hukum dari proses lelang tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah kabupaten bima yang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan dapat batal demi hukum. Hal ini karena proses lelang merupakan proses jual beli dan merupakan perbuatan hukum perdata yang yang pelaksanaannya sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam hal tidak ditetapkannya peserta lelang dengan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang. Sebagaimana dalam contoh kasus, lelang tanah eks jaminan Kaur Kesra Desa Kananta yang berlokasi di Desa Moggo, penawar tertinggi atas nama Muhtar dengan nilai tawar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) sementara di papan pengumuman dimenangkan Muhsin dengan nilai tawar Rp. 4.550.000, (empat juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) jelas melanggar ketentuan pasal 77 PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga Pasal 11 huruf b Peraturan Bupati Bima Nomor 30 Tahun 2019 tentang Lelang Sewa Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima yang mana menjelaskan bahwa penentuan dan penetapan pemenang dan/atau pemegang Hak Sewa dilakukan berdasarkan.

Penentuan dan penetapan pemegang hak sewa tahunan berdasarkan:

- a. Hasil pemeriksaan perlengkapan syarat dan verifikasi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 11 Perbup Bima No 30 tahun 2019 tentang Lelang Sewa Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima.
- b. Harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh calon penyewa.

Padahal klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang ditemukan asas-asas lelang antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (competition), asas keadilan, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului oleh pengumuman lelang. Asas ini juga untuk

mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotismr (KKN)⁸⁶

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.⁸⁷

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang merugikan pihak tereksekusi.⁸⁸

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risala lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risala lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibanya.⁸⁹

⁸⁶ Sudiarto, 2021, Pengantar Hukum Lelang Indonesia, Kencana, Jakarta, hlm. 128.

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid.*

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.⁹⁰

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.⁹¹

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi “syarat sah suatu perjanjian yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.” Pada kasus ini, perjanjian dinyatakan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian mengenai suatu kausa atau sebab yang halal yang mana sebab tersebut adalah tidak ditetapkannya peserta lelang dengan penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang dan justru disewakan kepada pihak yang lainnya dengan penawaran yang lebih rendah. Sehingga perjanjian penyewa tersebut tidak sah atau batal demi hukum.

Dari apa yang dipaparkan diatas dapatlah kita kemukakan bahwa dalam proses lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima terdapat perbuatan curang yang dilakukan oleh panitia lelang yang merugikan peserta lelang lainnya. Maka dalam hal ini setiap warga negara yang merasa hak-haknya terlanggar karena suatu pelaksanaan lelang, maka ia berhak mengajukan gugatan (bantahan) melalui pengadilan. Pokok gugatan pada umumnya didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan melawan

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ *Ibid.*

hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”.

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait lelang adalah gugatan yang memenuhi minimal 4 (empat) unsur kumulatif yaitu:

- a. Perbuatan lelang itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*).
- b. Perbuatan lelang itu harus menimbulkan kerugian.
- c. Perbuatan lelang itu harus dilakukan dengan kesalahan.
- d. Antara perbuatan lelang dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal yang nyata.

Selain pertanggungjawaban perdata seorang pejabat lelang atau panitia lelang yang melaksanakan lelang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan dibidang lelang juga dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana apabila terbukti melaksanakan lelang yang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang lelang.

Tindak pidana adalah suatu pelanggaran norma atau gangguan terhadap tertib hukum yang dengan sengaja ataupun karena kealpaan telah dilakukan oleh seorang pelaku dimana penjatuhan hukuman terhadap orang tersebut adalah perlu demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaganya kepentingan umum. Didalam hukum pidana terdapat azas hukum pidana yang wajib dijalankan oleh para penegak hukum, sehingga penegak hukum tidak dengan mudah memutus suatu perkara pidana begitu saja. Azas pidana dimaksud adalah:

- a. *Geen Straf Zonder Schuld* (Tiada pidana tanpa kesalahan). Asas ini menunjukkan bahwa seseorang hanya dapat dihukum atas perbuatannya apabila pada dirinya benar-benar terdapat kesalahan, atau tidak akan dipidana seorang

Pejabat Lelang sepanjang tidak adanya unsur kesalahan dalam pelaksanaan lelang,

b. *Nullum delictum nulla poena, sine praevia lege* atau asas Legalitas yang tertera dalam Pasal 1 ayat (1) *Wetboek van Strafrecht voor Nederlandsch Indie* (KUHP), asas tersebut mengandung beberapa pokok pemikiran yaitu:

- 1) Hukum Pidana harus didasarkan oleh undang-undang yang tertulis atau asas Legalitas, maksudnya adalah tidak ada suatu perbuatan yang dapat dihukum kecuali telah ada hukumnya.
- 2) Hukum pidana tidak berlaku surut (retroaktif), maksudnya adalah hukum pidana tidak dapat diterapkan untuk menghukum orang yang melakukan kejahatan dan /atau pelanggaran selama belum ada undang-undangnya.
- 3) Tidak boleh melakukan analogi hukum, yaitu membandingkan sesuatu yang hampir sama. Dalam hukum pidana hakim tidak boleh melakukan analogi suatu tindak pidana dengan tindak pidana yang lain termasuk tidak boleh melakukan analogi terhadap suatu tindakan lelang karena konteksnya berbeda.

Dalam bahasa yang sederhana, dapat dinyatakan bahwa suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika dan hanya jika perbuatan tersebut telah terbukti memenuhi syarat pidana yaitu:

- 1) Ada unsur kesengajaan.
- 2) Ada unsur kelalaian (*Negligence, Culpa*).
- 3) Tidak ada alasan pembenaran atau tidak ada alasan pemaaf (*Rechtvaardiging-ground*) contohnya alasan *overmacht*, alasan membela diri, alasan pelaku merupakan orang yang tidak waras (dalam pengampuan) dan lain-lain.

- c. *Mens Rea*. Terdapat niat jahat. Jika memang tidak ada unsur niat dari dalam diri Pejabat Lelang, maka pidananya akan terhindar atau dalam kondisi terburuk pidananya akan lebih ringan.

D. Akibat Hukum Akta Risalah Lelang Dari Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima Yang Tidak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

Berdasarkan pasal 15 Peraturan Bupati Bima Nomor 30 tahun 2019 pemegang hak sewa wajib menandatangani perjanjian sewa menyewa tanah bersama pemerintah daerah yang diwakili oleh pejabat yang berwenang, penandatanganan perjanjian itu dilakukan setelah penyewa menunjukkan kwitansi pembayaran yang dilakukan di sekretarian panitia kabupaten.

Selanjutnya Perjanjian sewa menyewa tanah merupakan bukti bagi pemegang hak sewa tahunan untuk menguasai, mengarap dan memanfaatkan tanah objek sewa menyewa dengan hak sewa yang sah menurut hukum.

Berdasarkan pasal 29 ayat (7) PP Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah. Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan perjanjian, paling sedikit memuat:

- a. para pihak yang terikat dalam perjanjian.
- b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran Sewa, dan jangka waktu.
- c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa.
- d. hak dan kewajiban para pihak.

Dalam pelaksanaannya sewa tahunan ini dilakukan melalui proses lelang guna mencari calon penyewa dengan harga tertinggi. Maka sewa barang milik Negara atau Daerah ini harus dilaksanakan dengan akta risalah lelang. Yang mana akta risalah lelang itu harus mengkomodir apa yang ditentukan pada pasal 29 ayat (7) PP Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah. Sewa Barang Milik Negara/Daerah.

Risalah Lelang memiliki salah satu ciri khusus yaitu dibuat oleh Pejabat Lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk membuat Risalah Lelang pada akhir proses lelang, diatur dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Keberadaan Risalah Lelang sangat penting dalam proses lelang baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Kekuatan pembuktiannya terdiri dari kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka timbul suatu pertanyaan apakah Risalah Lelang termasuk Akta Autentik.

Sebagai bukti pelaksanaan lelang, pejabat lelang wajib membuat berita acara lelang, yang dinamakan dengan akta risalah lelang, kewajiban membuat akta risalah lelang tersebut ditentukan dalam pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, yang menyatakan bahwa *“Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.”*

Sebelumnya pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan, bahwa *“dari tiap tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”* dari ketentuan ini, maka pejabat lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan

untuk membuat berita cara lelang, yang kemudian dinamakan dengan istilah “risalah lelang”

Ketentuan pasal 35 vendu reglement tersebut mengatur risalah lelang sama artinya dengan berita acara lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, sementara itu menurut ketentuan pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, risalah lelang itu adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Berdasarkan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, suatu akta ootentik adalah tulisan yang dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akat itu dibuat, akta mana yang mempunya pembuktian penuh.

Undang-undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta otentik apabila:

- d. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang
- e. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
- f. Dibuat dalam wilayah kewenangan pejabat yang membuat akta itu.

Berkenaan dengan diperlukanya adanya akata ootentik sebagai alat bukti keperdataan yang terkuat menurut tatanan hukum yang berlaku, maka diperlukanlah adanya pejabat umum yang ditugaskan oleh undang-undang untuk melaksanakan pembuatan akta ootentik itu. Perwujudan tentang perlunya kehadiran pejabat umum untuk lahirnya akta ootentik dengan demikian tidak dapat dihindarkan. Agar suatu tulisan mempunyai nilai bobot akta ootentik yang bentuknya di tentukan dengan undang-undang membawa konsekuensi logis bahwa pejabat umum yang melaksanakan pembuatan akta ootentik itupun harus pula diatur dengan undang-undang.

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukannya atau dilihat di hadapannya.

Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”.

Dalam Pasal 165 HIR disebutkan bahwa “Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka”. Akta itu disebut autentik apabila memenuhi 3 unsur, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang.
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.
- c. Pejabat umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhi syarat formal suatu akta autentik, yaitu:

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- c. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Akta Autentik merupakan alat bukti yang sempurna, tentang apa yang diperbuat/ dinyatakan dalam akta. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan “Bukti Wajib/Keharusan”.

Suatu akta merupakan akta autentik, maka akta tersebut mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:

- a. sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
- b. sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
- c. sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Berdasarkan definisi tersebut diketahui bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik harus memenuhi syarat-syarat yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang, dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, dan pejabat atau pegawai umum tersebut harus berwenang untuk membuat akta tersebut ditempat di mana akta dibuat.

Akta Risalah Lelang

1. Risalah Lelang terdiri dari:

- a. bagian kepala.
- b. bagian badan.
- c. bagian kaki.

Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia.

Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut sesuai standar penomoran Risalah Lelang.

2. Bagian Kepala Risalah Lelang paling sedikit memuat:

- a. hari, tanggal, dan waktu pelaksanaan lelang ditulis dengan huruf dan angka.
- b. nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang.
- c. nama lengkap, pekerjaan, tempat kedudukan atau domisili, dan mekanisme kehadiran Penjual.
- d. tempat pelaksanaan lelang.
- e. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang.
- f. dalam hal Objek Lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus diuraikan:
 - 1) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan.
 - 2) Nomor dan tanggal Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan, dan.
 - 3) keterangan lain yang membebani, apabila ada.
- g. dalam hal Objek Lelang berupa barang bergerak harus diuraikan jumlah, jenis dan spesifikasi barang.
- h. dalam hal Objek Lelang berupa Hak Menikmati, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada.
- i. dalam hal Objek Lelang berupa hak tagih, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada, dan.
- j. syarat dan ketentuan Lelang.

3. Bagian Badan Risalah Lelang paling sedikit memuat:

- a. identitas Pembeli yang meliputi nama, pekerjaan dan alamat, atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain.

- b. lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli.
 - c. Barga Lelang dengan angka dan huruf terbilang; dan.
 - d. uraian barang yang laku terjual.
4. Bagian Kaki Risalah Lelang paling sedikit memuat:
- a. jumlah barang yang ditawarkan atau dilelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
 - b. jumlah barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
 - c. jumlah harga barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
 - d. jumlah harga barang yang ditahan, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
 - e. banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang.
 - f. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal Lelang atas barang bergerak.
 - g. tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan.
 - h. tanda tangan saksi untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib atas barang tidak bergerak dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui tromol pos, surat elektronik (e-mail) atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (closed bidding).

Berdasarkan ketentuan pasal pasal 35 VR jo.1868 KUHPperdata terdapat 3 unsur yang harus dipenuhi agar Risalah Lelang memiliki ciri autentik yaitu:

- a. Akta tersebut dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, terkait Risalah Lelang sebagai akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang di bidang lelang, yang dimaksud bentuk adalah format akta tersebut. Mengenai format pembuatan Risalah Lelang telah diatur dalam pasal 37, 38, 39 VR jo. Pasal 87, 88, 89, 90, dan 91. Serta disempurnakan pada Lampiran huruf E Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- b. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum.

Pejabat Umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan autentik dalam bidang hukum perdata. Berkaitan dengan pelaksanaan lelang, Risalah Lelang sebagai suatu akta autentik harus dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang yaitu Pejabat Lelang.

- c. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan Pejabat yang berwenang membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.

Akta Autentik harus dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang bersangkutan, artinya dalam pembuatan akta autentik harus diperhatikan daerah hukum atau wilayah jabatandimana pejabat umum itu berwenang. Hal ini berarti bahwa akta autentik tidak boleh dibuat oleh pejabat umum yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan di tempat itu. Pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang juga harus memperhatikan wilayah kerja yang telah ditentukan sesuai dengan yang ditetapkan dalam

Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Risalah Lelang merupakan akta autentik karena telah memenuhi unsur-unsur atau syarat-syarat Akta Autentik sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 1868 KUHPerdara, Risalah Lelang sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna, yang mempunyai kekuatan pembuktian:

- a. Lahiriah, yaitu bahwa akta itu sendiri mempunyai kekuatan atau kemampuan untuk membuktikan sendiri sebagai akta autentik, mengingat kehadirannya itu telah sesuai dengan ketentuan akta autentik dalam KUHPerdara.
- b. Formal, yaitu bahwa akta itu membuktikan kebenarannya daripada yang disaksikan, dilihat, didengar dan juga dilakukan oleh Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya, terjamin kebenaran dari tanggalnya, tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas para pihak dan orang-orang yang hadir, serta kebenaran tempat dimana akta itu dibuat.
- c. Materiil, yaitu bahwa keterangan yang dimuat dalam risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bila dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya

Kekuatan Pembuktian Pada Risalah Lelang Dalam Hukum (Acara)

Perdata, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum, terdiri dari:

- a. bukti tulisan;
- b. bukti dengan saksi-saksi;

- c. persangkaan-persangkaan;
- d. pengakuan; dan
- e. sumpah.

Pembuktian bertujuan untuk menetapkan hukum diantara kedua belah pihak yang menyangkut suatu hak sehingga diperoleh suatu kebenaran yang memiliki nilai kepastian, keadilan, dan kepastian hukum.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan autentik berupa akta autentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut di buat. Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat umum yang berwenang. Baik akta autentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa Risalah Lelang dikatakan autentik dapat dilihat dari cara pembuatan Risalah Lelang tersebut. Risalah Lelang dikatakan akta autentik apabila pembuatan atau terjadinya akta tersebut dilakukan oleh dan atau di hadapan seorang Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya yaitu Pejabat Lelang. Dengan demikian Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai suatu akta yang autentik.

Unsur-unsur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila diterapkan dalam Risalah Lelang maka terdapat pembuktian bahwa risalah lelang merupakan Akta Autentik, yaitu:

- a. Risalah Lelang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang (Pasal 37, 38, 39, VenduReglement/Peraturan Lelang);
- b. Pembuatan Risalah Lelang dilakukan dihadapan atau oleh Pejabat Lelang;
- c. Pejabat Lelang yang membuat Risalah Lelang memiliki wewenang:
 - a) Membuat Akta yang dibuatnya (Pejabat Lelang kelas II berwenang membuat Risalah Lelang dan jenis Lelang Sukarela)
 - b) Saat akta itu dibuat (masih aktif sebagai Pejabat Lelang atau tidak)
 - c) Dimana akta itu dibuat (terkait dengan wilayah jabatan) Untuk siapa akta itu dibuat (untuk kepentingan pengguna jasa lelang).
- d. Risalah Lelang sebagai Akta Autentik
Menurut hukum, bahwa Risalah Lelang termasuk kategori akta autentik. Syarat-syarat sebagai Akta adalah:
 - a) Surat harus ditanda tangani
 - b) Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas suatu perikatan.
 - c) Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.

Risalah Lelang jika dihubungkan dengan definisi akta sebagaimana telah disebutkan diatas yaitu sebagai berikut:

 - a. Bahwa setiap Risalah Lelang harus ditandatangani oleh para pihak baik Pejabat Lelang, Penjual maupun Pembeli (vide Pasal 38 Vendu Reglement);
 - b. Isi Risalah Lelang adalah Berita Acara dari peristiwa atau apa yang terjadi dan dialami para pihak yaitu jual beli dimuka umum/lelang. Sehingga isi Risalah Lelang tersebut merupakan rangkaian peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas suatu perikatan.

- c. Risalah Lelang dari semula dibuat oleh pejabat lelang memang dimaksudkan sebagai bukti yang sah sesuai pengertian dari Risalah Lelang itu sendiri.
- d. Tentang ketentuan dari akta autentik sebagai alat pembuktian terdapat pada hukum pembuktian (*bewijsrecht*) yang diatur dalam buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa alat bukti tertulis khususnya akta autentik dan apa syarat- syaratnya melihat pada Pasal 1869 dan 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1869 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan: “Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik akan tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika akta itu ditandatangani para pihak”.

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang Undang Hukum Perdata diatas, ketika suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu maka akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik yaitu kekuatan pembuktian sempurna melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Pejabat umum yang tidak berwenang dalam hal ini yaitu selain yang disebutkan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PMK No.94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I, dan PMK No.189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Demikian pula jika terdapat cacat bentuk dari akta autentik itu, misalnya bentuknya menyimpang dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang bersangkutan maka

kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta autentik itu menjadi turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima merupakan lelang hak sewa, yaitu hak untuk Menikmati yang memberi wewenang untuk menikmati atau memanfaatkan barang milik pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang dengan tidak mengubah status kepemilikan dan merupakan lelang non eksekusi wajib terjadwal khusus yang dilaksanakan setiap tahun berdasarkan jadwal lelang yang ditetapkan oleh panitia lelang.

Dalam melakukan proses lelang Pelaksanaan Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima dilaksanakan oleh panitia lelang yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Bupati.

Proses pelaksanaan lelang dimulai dengan pengumuman lelang yang memuat, tata tertib pelaksanaan, waktu dan tempat mengajukan permohonan, lokasi dan luas tanah yang menjadi objek sewa serta harga standar tanah yang menjadi objek sewa. Tahap selanjutnya setelah pengumuman lelang adalah pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang peserta lelang mengajukan permohonan sewa yang disertai dengan nilai tawar sewa tahunan kepada panitia lelang. setelahnya panitia menetapkan peserta lelang dengan nilai tawar tertinggi sebagai pemenang lelang. Dan apabila terdapat lebih dari satu peserta lelang dengan penawaran tertinggi yang sama maka paniti lelang memanggil setiap peserta lelang dengan nilai tawar yang sama untuk melakukan musyawarah dalam menentukan pemenang lelang, dan yang

terakhir adalah pelunasan dan penandatanganan surat perjanjian penggunaan tanah/akta risala lelang yang memuat hak dan kewajiban para pihak.

Dalam proses lelang tanah eks jaminan aparat desa dan/atau tanah cadangan pembangunan milik pemerintah kabupaten bima masih terdapat cacat hukum, antara lain salah satunya adalah tidak terlibatnya Balai Lelang, KPKNL dan/atau Pejabat Lelang Kelas II sebagai Pejabat Lelang Umum. Hal ini mengakibatkan pelaksanaan lelang dapat dibatalkan keran pelaksanaanya tidak dilaksanakan oleh pejabat umum yang berwenang dan akta risalah lelangnya dapat batal demi hukum. Karena bertentangan dengan ketentuan pasal 1a ayat (1) dan ayat (2) *Vendu Reglement*. ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 dan Pasal 1869 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

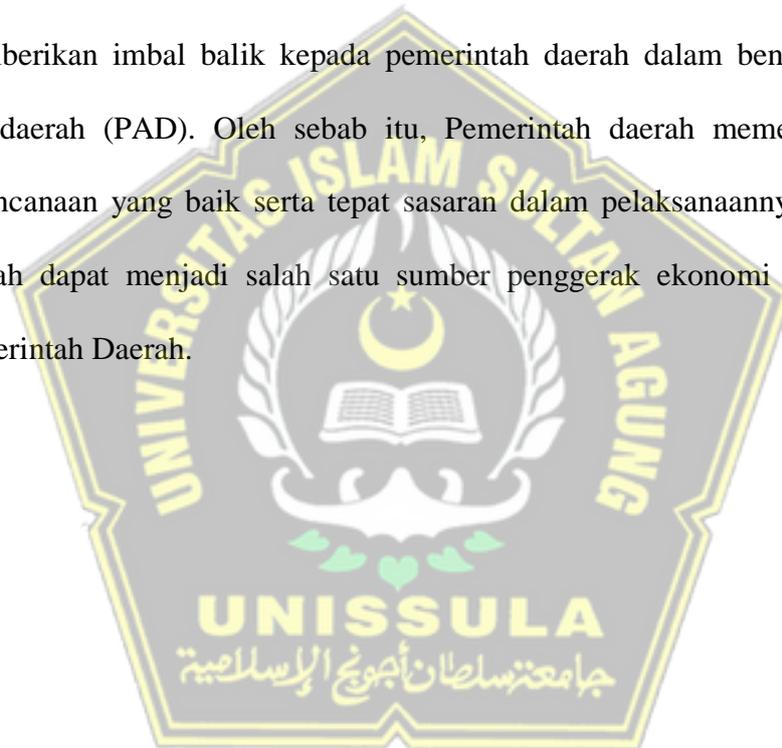
B. Saran

1. Menurut peneliti dalam Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima perlu melibatkan KPKNL, hal ini dilakukan karena KPKNL memiliki peran strategis dan merupakan salah satu kantor pelayanan yang langsung bersentuhan dengan stakeholder terkait pengelolaan barang milik Negara atau Daerah dalam optimalisasi pengelolaan barang milik negara atau daerah melalui pemanfaatan untuk meningkatkan penerimaan negara atau daerah.

Selain itu keterlibatan KPKNL dalam Proses Lelang Tanah Eks Jaminan Aparat Desa dan/atau Tanah Cadangan Pembangunan Milik Pemerintah Kabupaten Bima diharapkan mampu untuk mewujudkan proses lelang yang profesional, efisien, akuntabel, berkeadilan, dan menjamin kepastian hukum bagi semua

pihak terkait. Hal ini juga dapat menekan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

2. Pemerintah daerah perlu merumuskan suatu kebijakan terkait dengan pengelolaan barang milik daerah. Khususnya mengenai pengelolaan, pemanfaatan dan peruntukan aset daerah berupa tanah yang tepat guna dan tepat sasaran. Hal ini karena aset daerah selain memberikan manfaat bagi masyarakat, pengelolaan dan pemanfaatan barang milik daerah dilakukan dalam rangka menunjang perekonomian daerah (misalnya penyediaan infrastruktur) sehingga dapat memberikan imbal balik kepada pemerintah daerah dalam bentuk pendapatan asli daerah (PAD). Oleh sebab itu, Pemerintah daerah memerlukan strategi perencanaan yang baik serta tepat sasaran dalam pelaksanaannya sehingga aset daerah dapat menjadi salah satu sumber penggerak ekonomi dan PAD bagi Pemerintah Daerah.



Daftar Pustaka

A. Buku

Supriyadi, 2010, Aspek Hukum Tanah Aset Daerah, Prestasi Pustaka Publiser, Jakarta.

Urip Santoso, 2020, Hukum Agrarian Dan Perkembanganya Perspektif Politik Hukum, Kencana, Jakarta.

Sudiarto, 2021, Pengantar Hukum Lelang Indonesia, Kencana, Jakarta.

Rachmadi Usman, 2015, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Meuwisen, 2008, Tentang Pengembangan Hukum (Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum, Refika Aditama, Bandung,

Jan Gissel dan Mark Van Hoccke, 2000, What Is Rechtheorie (Apakah Teori Hukum Itu), Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Prahyanan.

Ahmad Syahrus Sikti, 2022, Menggugat Kepastian Hukum, CV. Mandar Maju, Bandung.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta.

Achmad Ali, 2010, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Riduan Syahrani, 1999, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.

Cst Kansil, Christine, 2009, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988, Kamusbesar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka.

N.E. Alrga, DKK, 1983, Kamus Istilah Hukum Forckema Andreae Belanda Indonesia, Binacipta, Jakarta.

Salim HS dan Erlieas Septiana Nurbani, 2014, penerapan Teori Hukum Dalam Penelitian Disertasi Dan Tesis, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.

Muhammad Ainul Syamsu, 2016, Penjatuhan Pidana dan Dua Prinsip Dasar Hukum Pidana (cetakan ke-1), Pranadamedia Group, Jakarta.

Dwidja Priyatno, 2017, Sistem Pertanggungjawaban Korporasi dalam Kebijakan Legislasi, Kencana, Depok.

Roeslan Saleh, 1983, Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana “Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana”, Aksara Baru, Jakarta.

Hanafi Amrin dan Mahrus Ali, 2015, Sistem Pertanggungjawaban Pidana “Perkembangan dan Penerapan”, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.

Sudarto, 1988, Hukum Pidana I, Badan Penyedia Bahan-Bahan Kuliah, FH UNDIP, Semarang.

Salim HS dan Erlieas Septiana Nurbani, 2014, penerapan Teori Hukum Dalam Penelitian Disertasi Dan Tesis, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.

Bambang Waluyo, 2002, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta.

Soejono Soekanto, 2005, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

Suteki Dan Galang Taufani. 2022, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik), Rajawali Pers, Depok.

B. Jurnal

Chairul Huda, Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan, Jurnal Hukum Vol V, No. 11 Tahun 1999

Agung Nugroho Dan Sukarmi, 2020, Notaruy Authority In Instaling Mortgage As Effort To Serrie Bad Credit (Second Way Out), Sultan Agung Notary Law Review, Vol. 2, No. 2

C. Undang-undang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020

Peraturan Pemerintah Nomor: 03/2018, tentang Jenis dan Tarif atas jenis PNPB yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 254/PMK .06 / 2016, tentang Penatausahaan Jaminan Penawaran Lelang Pada Balai Lelang Dan Pejabat Lelang Kelas II.

Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 90/PMK. 06/ 2016, tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Melalui Internet.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 189/PMK.06/2017, tanggal 8 Desember 2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan.

Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Staatsblaab 1908 : 198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staablaad 1941 : 3

VenduInstructie (Instruksi Lelang) Staatsblaab 1908 : 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblaab 1930 : 85

Undang –Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lebaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687).

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan.

KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl.1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1).

RBG (Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927 / 227
Pasal 206 - 228.

RIB/HIR (Reglement Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941 / 44 Pasal 195-208.

D. Internet

Ajeng hanifa Zahra Caesar aprilia, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca_artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html, diakses pada tanggal 14 februari 2023.

Siska Nadia, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca_artikel/15109/-KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html, diakses pada tanggal 14 februari 2023.

