

BAB III

KERANGKA TEORITIS

A. Pengertian Jual Beli

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d Pasal 1450 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).¹

Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga, Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam artikel 1493 NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*eneigendum te leveren*) dan menjaminnya (*virjwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan.²

Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya serta membayar harga. Didalam hukum Inggris, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. *Sale (actual sale)* dan
2. *Agreement to sell*, hal ini terlihat dalam *Section 1* ayat (3) dari *sale of Goods Act 1930*.

¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2007), h. 126

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, (Yogyakarta:Liberty Offset, 1980), h. 37

Sale adalah suatu perjanjian sekaligus dengan pemindahan hak milik (*compeyance*), sedangkan *agreement to sell* adalah tidak lebih dari suatu *koop overeenkomst* (perjanjian jual beli) biasa menurut KUH Perdata. Apabila dalam suatu *sale* si penjual melakukan wanprestasi maka si pembeli dapat menggunakan semua upaya dari seorang pemilik, sedangkan dalam *agreement to sell*, si pembeli hanya mempunyai *personal remedy* (kesalahan perorangan) terhadap si penjual yang masih merupakan pemilik dari barangnya (penjual) jatuh pailit, barang itu masuk *boedel* kepailitan.

Dalam hukum Inggris diatas terlihat, bahwa ada perbedaan prinsip antara *sale* dan *agreement sale*. *Sale* terdiri atas perjanjian jual dan pemindahan hak milik, *agreement to sell* belum tentu ada penyerahan hak milik. Dari berbagai definisi tersebut, dapat penulis formulasikan definisi perjanjian jual beli secara lengkap. Perjanjian jual beli adalah:³

“Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Didalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.”⁴

Unsur-unsur yang tercantum dalam kedua definisi diatas adalah:

1. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

³ Gunawan Widjaja, Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2009), h. 13

⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak*, (Mataram:Sinar Grafika, 2003), h. 48

Asas-asas dalam perjanjian yaitu:⁵

- a. Asas kepribadian, yaitu suatu asas yang menyatakan seseorang hanya boleh melakukan perjanjian untuk dirinya sendiri
- b. Asas konsensual/kesepakatan, yaitu suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, selama syarat-syarat lainnya sudah terpenuhi. Asas kesepakatan ini merupakan salah satu syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Tanpa adanya kesepakatan ini, perjanjian tersebut batal demi hukum. Kesepakatan maksudnya seia-sekata tentang apa yang diperjanjikan. Dan kesepakatan ini dicapai dengan penuh kesadaran, tanpa paksaan dan tekanan salah satu pihak.
- c. Perjanjian batal demi hukum, yaitu asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian akan batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat objektif.⁶
- d. Keadaan memaksa (*overmacht*), yaitu suatu kejadian yang tak terduga dan terjadi diluar kemampuannya sehingga terbebas dari keharusan membayar ganti kerugian.
- e. Asas conseling, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dimintakan pembatalan
- f. Asas kebebasan berkontrak, yaitu para pihak bebas membuat kontrak dan menentukan sendiri isi kontrak tersebut sepanjang tidak bertentangan undang-undang, ketertiban umum dan kebiasaan dan didasari atas iktikad baik. Dengan demikian, asas ini mengandung makna bahwa kedua belah

⁵ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis*, (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada, 2012), h. 26

⁶ Salim H.S, *Hukum Kontrak*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2003), h. 33

pihak bebas menentukan isi perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan perundangan.

- g. Asas obligator, yaitu suatu kontrak maksudnya bahwa setelah sahnya suatu kontrak, kontrak tersebut sudah mengikat, tetapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak
- h. Zakwaarneming (1345 KUHPerdata), dimana bagi seseorang yang melakukan pengurusan terhadap benda orang lain tanpa diminta oleh orang yang bersangkutan, ia harus mengurusnya sampai selesai
- i. Asas Pacta Sunt Servanda, yaitu suatu kontrak atau perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Pada dasarnya kontrak jual beli antara pihak penjual dan pembeli adalah saat terjadi persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas (Pasal 1458 KUHPerdata).⁷

Walaupun telah terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (levering) benda. Penyerahan ini tergantung pada jenis bendanya.

1. Benda bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:Intermasa, 1963), h.79

2. Benda tidak bergerak

Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek⁸

3. Benda/barang yang sudah ditentukan (Pasal 1460 KUHPerdara).

Benda/barang yang sudah ditentukan dijual maka barang itu saat pembelian menjadi tanggungan si pembeli, walaupun barang itu belum diserahkan (Pasal 1460 KUHPerdara). Namun ketentuan itu telah dicabut dengan SEMA Nomor 3 Tahun 1963, sehingga ketentuan ini tidak dapat diterapkan secara tegas, namun penerapannya harus memperhatikan:

- a. bergantung pada letak dan tempat beradanya barang itu, dan
- b. bergantung pada yang melakukan kesalahan atas musnahnya barang tersebut

B. Pengertian Lelang

Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan 1940 Nomor 56) yang masih berlaku saat ini sebagai dasar hukum lelang, menyebutkan.

*“Penjualan umum atau openbare verkooping en verstaan veilingen en verkooping van zoken, welke in het openbaar bij opbod, Afslag of inschrijving worden gehouden, of waarbij aan daartoe genoodigden of tevoren met de veiling of verkooping in kennis gestelde, dan wel tot die veilingen of verkooping toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te bieden, temijnen of in te schrijven.”*⁹

“Artinya penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam

⁸ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Bandung:PTMizan Pustaka,2010),h.16

⁹Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 diubah Staatsblad 1941:3

sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Pengertian *openbare verkooping* adalah pelelangan dan (en) penjualan benda yang dijual dimuka umum. Kata ‘en’ disini menunjukkan bahwa yang pertama-tama dimaksud *Vendu Reglement* sebagai lelang adalah pelelangan, kemudian baru diklasifikasikan lagi dengan penjualan barang (menunjuk secara khusus barang). Dengan demikian, pada dasarnya peraturan ini melihat bahwa lelang juga berlaku baik pada penjualan barang-barang maupun pada lelang pembangunan proyek-proyek tertentu.¹⁰

Dapat disimpulkan menurut *Vendu Reglement* lelang juga termasuk pemborongan pekerjaan (tender). Peraturan teknis yang utama mengenai pelaksanaan lelang yang saat ini berlaku. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1, mengatur lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Berdasarkan pengertian tersebut.

Kantor Lelang membatasi pengertian lelang hanya pada penjualan dimuka umum saja tidak termasuk lelang tender atau lelang pemborongan pekerjaan. Terdapat kerancuan pengertian antara lelang dalam arti penjualan barang dan lelang dalam arti pembelian barang. Lelang dalam arti pembelian,

¹⁰Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung:PT Mandar Maju, 2008), h. 52

khususnya dalam rangka pengadaan barang dan jasa dalam kaitan Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara (APBN) dikenal juga dengan istilah “*lelang tender*” diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2004.

Lelang dalam arti penjualan dikenal dengan istilah “lelang” dengan pengertian sebagaimana diatur *Vendu Reglement* Pasal 1. Pengertian lelang menurut pendapat Polderman dalam disertasinya tahun 1913 berjudul “*Het Openbare aanbod*” menyebutkan bahwa: “penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat”.¹¹

Polderman selanjutnya mengatakan bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Dengan demikian syaratnya ada 3, yaitu:

1. Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*)
2. Ada kehendak untuk mengikat diri
3. Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, pengertian lelang adalah cara penjualan

¹¹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung:PT ERESKO, 1987),h.15

barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan unsur yang terkandung dalam pengertian lelang adalah:¹²

1. Cara penjualan barang
2. Terbuka untuk umum
3. Penawaran dilakukan secara kompetisi
4. Pengumuman lelang dan atau adanya upaya mengumpulkan peminat
5. Cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut diatas harus dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang

Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis. Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut:

1. Penjualan barang di muka umum
2. Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman
3. Dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang
4. Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis

Henry Campbell Black memberikan pengertian lelang atau *auction is a public sale of property to the highest bidder by one licensed and authorized for the purpose. The auctioneer is employed by the seller and is primarily his*

¹² Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Medan:Mandar Maju, 2008), h. 53

agent of the buyer to the extent of binding the parties by his memorandum of sale. This satisfying the statute of frauds.

“Artinya lelang adalah penjualan dimuka umum atas satu properti kepada penawar tertinggi oleh seorang yang mempunyai lisensi atau kewenangan untuk itu. Pejabat lelang diperintahkan oleh penjual dan berfungsi sebagai agen jika *property* tadi sudah laku, dia juga agen si pembeli dalam pengertian yang mengikat kedua belah pihak yang diatur dalam perjanjiannya”.

Pengertian tersebut diatas menekankan pejabat lelang berfungsi sebagai agen penjual sekaligus menjadi agen pembeli setelah penunjukan pembeli lelang. Zdzislaw Brodecki menyatakan lelang sebagai bentuk kontrak yang hanya sah jika diumumkan dengan memberikan secara detil mengenai waktu, tempat, para pihak dan persyaratan dari lelang dan suatu penawaran yang dibuat mengikat ketika seorang penawar penawaran tertinggi, tujuan lelang barang terjual kepada penawar tertinggi.

GHL Fridman, juga menyatakan lelang sebagai perjanjian keagenan, dengan memasukkan pejabat lelang sebagai agen yang menjual dalam lelang umum, dengan penjualan yang terbuka atas barang atau property, baik pejabat lelang diberi hak menguasai atas barang atau tidak. Pejabat lelang sebagai agen dari para pihak dapat menuntut pelunasan harga barang dan menyerahkan barang tersebut.

C. Jenis Lelang

Jenis Lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 lelang terdiri dari 3 (tiga) jenis yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.¹³

Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

1. Lelang Eksekusi

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Lelang eksekusi PUPN adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/BUPLN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang Negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.¹⁴

Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN (Badan Urusan Piutang Negara), yaitu hasil lelang dari benda-benda

¹³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁴ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: PT Mandar Maju, 2008), h. 57

jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya. Misalnya hasil lelang benda yang menjadi benda jaminan kredit yang macet dari bank pemerintah, dibayarkan oleh BUPN kepada kreditur yang bersangkutan.

b. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA)

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* eksekusi kepada ketua pengadilan. Lelang benda asal sitaan pengadilan negeri, yaitu lelang benda yang bersangkutan dalam perkara perdata, hasil lelangnya diserahkan kepada panitera dan bergantung pada putusan hakim. Hasil lelang itu digunakan untuk memenuhi untuk memenuhi kewajiban-kewajiban debitur kepada si kreditur. Contoh penjualan aset-aset jaminan bank yang telah disita oleh bank, karena pemiliknya tidak dapat mengembalikan kredit yang diterimanya (macet)

c. Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan Kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan Kejaksaan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk Negara, termasuk dalam kaitan itu adalah lelang eksekusi Pasal 45

KUHAP yaitu lelang barang bukti yang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi

- d. Lelang Eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (Barang tak Bertuan)

Lelang barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara. Direktorat Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

- e. Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan (UUHT)¹⁵

Lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada Pemegang Hak tanggungan Pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cidera janji. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan didasarkan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang berbunyi:¹⁶

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Perbankan*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2007), h. 130

¹⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang penjualan tersebut”.

2.Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/pemerintah daerah adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai Negara, termasuk dalam pengertian barang milik/dikuasai Negara adalah aset pemerintah pusat/daerah. Peraturan Menteri Keuangan pengertian Lelang Non Eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.¹⁷

Seperti contoh 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 tidak termasuk kekayaan Negara yang dipisahkan

3.Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan lelang ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/jual beli biasa yang dikenal dimasyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang-barang milik kedutaan/korps

¹⁷Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

diplomatik, lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, lelang sukarela yang diadakan oleh Balai Lelang

a. Lelang sukarela BUMN (persero)

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 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. Sampai saat ini di Indonesia penjualan secara lelang masih terkesan hanya sebagai sarana untuk melaksanakan keputusan dan eksekusi, baik yang berdasarkan peraturan perUndang-Undangan maupun keputusan instansi/PUPN. Padahal lelang eksekusi dan penjualan barang milik pemerintah tersebut hanya merupakan salah satu jenis lelang dari sekian banyak jenis lelang yang ada. Dari jenis-jenis lelang tersebut, diberikan perhatian yang lebih terhadap jual beli melalui lelang

atas barang eksekusi PUPN, eksekusi PN, eksekusi Hak tanggungan yang sering menimbulkan gugatan terhadap pelaksanaan lelang karena adanya karakter.

D. Prosedur Pelaksanaan Lelang

Adapun prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut prosedur atau persiapan lelang/pra lelang.

1. Permohonan lelang disertai dokumen persyaratan lelang

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, suatu permohonan lelang harus diajukan secara tertulis. Permohonan Lelang harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang. Pejabat Lelang Kelas II menentukan syarat-syarat umum dalam pelaksanaan lelang, sedang Penjual dapat menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat khusus, yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan umum lelang dan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, artinya terdapat pada setiap permohonan lelang untuk tiap jenis lelang, seperti Surat Keputusan Penunjukan Penjual, Daftar Barang. Dalam suatu permohonan lelang, Penjual pada umumnya bukan perorangan, kecuali lelang sukarela yang diajukan oleh perorangan. Penjual yang merupakan instansi pemerintah, BUMN melakukan penunjukan pada seseorang yang

berwenang mewakili penjual yang disebut Pejabat Penjual, dengan menerbitkan Surat Keputusan Penunjukan Pejabat Penjual.

Demikian juga daftar barang merupakan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, karena setiap permohonan lelang harus jelas barang yang dimintakan untuk dilelang dalam daftar barang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur.

- (1) Penjual/pemilik barang bertanggungjawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh Balai lelang.
- (2) penjual bertanggungjawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh balai lelang.

2. Waktu dan tempat lelang

Pasal7 *Vendu Reglement*, mengatur “Barang siapa mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal ini kepada juru lelang, atau ditempat-tempat dimana ditempatkan pemegang buku, kepada pemegang buku, dengan memberitahukan pada hari atau hari-hari apa penjualan hendak diadakan.”¹⁸

Mengenai tempat lelang Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

¹⁸ *Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 diubah Staatblad 1941:3

mengatur pelaksanaan lelang berdasarkan waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang.

3. *Mengenai Pengumuman Lelang*

Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur penjualan secara lelang wajib didahului pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:¹⁹

- (a).identitas penjual,
- (b).hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan,
- (c).jenis dan jumlah barang.

Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian harus mempunyai jumlah/harga:²⁰

- a. Paling rendah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah), jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten, atau
- b. Paling rendah Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah), jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi, atau
- c. Paling rendah Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah), jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara

¹⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 42

²⁰ Ibid. Pasal 43

Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian, Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras/oplah paling tinggi. Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

4. *Mengenai Uang Jaminan*

Uang jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang, bagi lelang yang dipersyaratkan adanya uang jaminan.

Menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa setiap lelang disyaratkan adanya jaminan penawaran lelang dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan. Bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual berupa uang jaminan penawaran lelang dan garansi bank jaminan penawaran lelang.

Jaminan penawaran lelang berupa garansi bank dapat digunakan untuk lelang dengan nilai jaminan paling sedikit Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah). Jaminan penawaran lelang berupa garansi bank diserahkan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan lelang kepada KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan yang pertama penilaian oleh penilai maksudnya merupakan

pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, yang kedua penaksir/tim penaksir maksudnya merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.

Nilai limit pada lelang NonEksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang, nilai limit pada Lelang NonEksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

5. *Mengenai Penawaran*

Berdasarkan *Vendu Reglement*, lelang ditinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, maka dikenal:

- a. Lelang tertulis yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup
- b. Lelang terbuka yaitu lelang dengan penawaran dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun
- c. Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau terbuka dilanjutkan dengan tertulis yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka, atau sebaliknya

Peraturan Menteri Keuangann Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 54 Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:

1. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun
2. Tertulis, atau
3. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit

Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:

- a. Dengan kehadiran Peserta Lelang, atau
- b. Tanpa kehadiran Peserta Lelang

Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:

- a. Melalui surat elektronik (*email*)
- b. Melalui surat tromol pos, atau
- c. Melalui internet

Penawaran lelang melalui surat elektronik (*email*) atau surat tromol pos hanya dapat diajukan 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang. Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran melalui surat elektronik (*email*) atau surat tromol pos lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang dengan nilai penawaran yang lebih rendah atau lebih tinggi dari penawaran sebelumnya, maka nilai penawaran yang lebih tinggi dianggap sah dan mengikat.

Penawaran Lelang melalui surat elektronik (*email*) atau surat tromol pos dibuka pada saat pelaksanaan lelang, oleh Pejabat Lelang bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL/Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari Penjual. Setiap Peserta Lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit sama dengan Nilai Limit dalam hal lelang dengan Nilai Limit diumumkan.

Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang. Dalam penawaran lelang yang dilakukan dengan kehadiran Peserta Lelang tidak hadir atau hadir namun tidak melakukan penawaran dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 (tiga) bulan diwilayah kerja Kanwil yang membawahi KPKNL yang melaksanakan lelang.

Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit. Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit. Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (*email*), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli.

Dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela berupa barang bergerak, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar tertinggi yang tidak

mencapai Nilai Limit sebagai Pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pemilik Barang. Pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai/*cash* atau *cek/giro* paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

6. *Mengenai Pembayaran Harga Lelang, Bea Lelang dan Penyetorannya*

Pembayaran dan Penyetoran Uang Hasil Lelang yaitu hasil bersih lelang dan biaya lelang, Pasal 74 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang hasil bersih lelang atas lelang barang milik Negara/Daerah, dan barang-barang yang sesuai peraturan perundang-undangan harus disetor ke Kas Negara/Daerah, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.

Hasil bersih Lelang atas lelang Barang Temuan, Barang Rampasan dan Barang yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai, harus disetor ke Penjual, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL, untuk selanjutnya wajib disetor langsung secepatnya ke Kas Negara oleh Penjual.

Penyetoran Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II. Hasil bersih Lelang harus disetor ke Penjual/Pemilik Barang, paling lama

5 (lima) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

E. Istilah-Istilah dalam Lelang

1. Pengertian Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.²¹
2. Pejabat Lelang Kelas 1 adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang NonEksekusi Wajib, dan Lelang Non Eksekusi Sukarela.
3. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang NonEksekusi Sukarela.
4. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
5. Pemandu Lelang (*Afslager*) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
6. Pengawas Lelang (*Superintenden*) adalah Pejabat yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.
7. Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
8. Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
9. Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
10. Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

²¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

11. Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.
12. Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang.
13. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang adalah jaminan pembayaran yang diberikan bank kepada KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II selaku pihak penerimaan jaminan, apabila Peserta Lelang selaku pihak yang dijamin tidak memenuhi kewajibannya membayar Harga Lelang dan Bea Lelang.
14. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
15. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
16. Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif.
17. Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.
18. Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
19. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

20. Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen/arsip Negara.
21. Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang.²²
22. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang.
23. Grosse Risalah Lelang adalah Salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

F. Pengertian Balai Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 yang dimaksud Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang Lelang. Pasal 2 Balai Lelang didirikan dalam bentuk Perseroan Terbatas, Balai Lelang dapat didirikan oleh:²³

1. Swasta Nasional
2. BUMN
3. BUMD
4. Swasta nasional, BUMN dan/atau BUMD yang bekerja sama dalam bentuk patungan, atau
5. Swasta nasional, BUMN dan/atau BUMD yang bekerja sama dengan swasta asing dalam bentuk patungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perseroan Terbatas harus memiliki modal disetor paling sedikit sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Kepemilikan saham oleh swasta asing ditentukan paling banyak 49% (empat puluh Sembilan

²² Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II, Pasal 15

²³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang, Pasal 2

perseratus) dari modal disetor. Direksi Balai Lelang mengajukan permohonan izin operasional Balai Lelang secara tertulis kepada Direktur Jenderal dengan format sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini. Permohonan izin operasional harus dilengkapi dokumen persyaratan:

1. Akta pendirian Balai Lelang, yang dibuat dihadapan Notaris dan telah disahkan oleh instansi yang berwenang
2. Bukti modal disetor paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
3. Rekening Koran atas nama Balai Lelang yang bersangkutan
4. Proposal pendirian Balai Lelang memuat antara lain:
 - a. Ruang lingkup kegiatan Balai Lelang
 - b. Struktur organisasi berikut personil, termasuk tenaga penilai, tenaga hukum, apabila tenaga penilai dan tenaga hukum bekerja karyawan Balai Lelang yang bersangkutan, dan
 - c. Rencana awal Balai Lelang yang bersangkutan

Neraca awal Balai Lelang yang bersangkutan. Sertifikat atau tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun serta foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor dengan luas paling kurang 60 m² dan gudang/tempat penyimpanan barang dengan luas paling kurang 100 m². Fotokopi identitas para pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya.

Balai Lelang dapat melakukan kegiatan usaha lelang di Tempat Lelang Berikat dan bertindak sebagai Penyelenggara Tempat Lelang Berikat sekaligus Pengusaha Tempat Lelang Berikat. Untuk dapat melakukan kegiatan usaha lelang Balai Lelang harus mengajukan permohonan surat izin usaha lelang di Tempat Lelang Berikat secara tertulis kepada Direktur Jenderal cq. Direktur Lelang dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah. Permohonan surat izin usaha lelang di Tempat Lelang Berikat harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan:

- a. Surat keputusan Izin Operasional Balai Lelang
- b. Bukti telah terdaftar di Bea Cukai sebagai Pengusaha yang memiliki Nomor Induk Kependudukan (NIK)
- c. Dokumen kepemilikan atau penguasaan Tempat Lelang paling singkat 3 (tiga) tahun yang dilengkapi dengan rencana denah yang menggambarkan tempat penimbunan barang yang akan dilelang dan tempat lelang, dan
- d. Fotokopi kartu identitas para pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Balai Lelang berkewajiban:

- a. Membayar imbalan jasa Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan;

- b. Menyerahkan bukti pembayaran Jaminan Penawaran Lelang dari peserta lelang dan salinan rekening Koran Balai Lelang yang mencantumkan data penyetoran Jaminan Penawaran Lelang sesuai dengan ketentuan kepada Pejabat Lelang yang melaksanakan
- c. Mengembalikan Jaminan Penawaran Lelang tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli
- d. Menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Harga Lelang dibayar oleh Pembeli
- e. Menyetorkan Jaminan Penawaran Lelang dari pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II
- f. Menyetorkan Jaminan Penawaran Lelang dari Pembeli yang wanprestasi sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang atau 1 (satu) hari kerja setelah hasil klaim garansi Bank diterima oleh Balai Lelang dan sebesar 50% (lima puluh persen) kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I
- g. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor/transfer, salinan rekening Koran Balai Lelang yang mencantumkan data pelunasan harga lelang, bukti setor Bea

Lelang, PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, kepada Pejabat Lelang pada saat meminta Salinan Risalah Lelang

- h. Menyerahkan Kutipan Risalah Lelang dan kuitansi pembayaran lelang kepada Pembeli setelah kewajiban Pembeli dipenuhi
- i. Menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan objek lelang kepada Pembeli setelah kewajiban Pembeli dipenuhi
- j. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima, dan
- k. Menyelenggarakan administrasi perkantoran dan pelaporan Terhadap Balai Lelang yang tidak memenuhi surat peringatan atas tidak dipenuhinya kewajiban, dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal surat peringatan, diberikan surat peringatan terakhir oleh Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang. Terhadap Balai Lelang yang tidak mengindahkan surat peringatan atas pelanggaran, diberikan surat peringatan terakhir oleh Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan Balai Lelang. Dalam hal Balai Lelang tidak memenuhi atau tidak mengindahkan surat peringatan terakhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal surat peringatan terakhir, Kepala Kantor Wilayah mengajukan usul pemberian sanksi pembekuan izin operasional Balai Lelang. Direktur Jenderal atas nama Menteri melakukan pembekuan izin

operasional Balai Lelang yang melakukan pelanggaran berdasarkan usul dari Kepala Kantor Wilayah setempat dan pertimbangan dari Direktur. Direktur Jenderal menerbitkan surat keputusan pembekuan izin operasional Balai Lelang dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya usul pembekuan izin operasional dari Kepala Kantor Wilayah dengan menggunakan format sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini. Pembekuan izin operasional Balai Lelang disampaikan kepada para Kepala Kantor Wilayah untuk disebarluaskan. Pembekuan izin operasional diberikan untuk jangka waktu 6 (enam) bulan. Izin operasional Balai Lelang dicabut tanpa didahului dengan surat peringatan, surat peringatan terakhir dan pembekuan izin operasional jika:

- a. Setelah izin operasional diberikan ternyata diperoleh keterangan/data yang tidak benar atau palsu
- b. Menjual barang yang diserahkan kepadanya selain dengan cara lelang

Melaksanakan lelang tidak dihadapan Pejabat Lelang

- c. Melaksanakan Lelang Eksekusi dan/atau Lelang Noneksekusi Wajib

- d. Melakukan kegiatan usaha diluar izin yang diberikan, antara lain melakukan tindakan pemanggilan kepada debitor, penagihan piutang (*debt collector*)
- e. Membeli sendiri barang yang dilelang baik langsung maupun tidak langsung, dan/atau
- f. Ada permohonan pencabutan izin operasional secara tertulis dari Direksi Balai Lelang, dengan melampirkan akta keputusan RUPS mengenai pembubaran Balai Lelang

Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang

- a. Permohonan izin operasional Balai Lelang dan permohonan izin perubahan pemegang saham yang masih dalam proses penyelesaian, tetap diproses sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang
- b. Izin operasional Balai Lelang dengan besaran modal disetor sesuai dengan ketentuan pada saat izin operasional Balai Lelang diterbitkan dinyatakan tetap berlaku
- c. Balai Lelang dengan kepemilikan saham terdiri dari swasta nasional, BUMN dan/atau BUMD yang bekerja sama dengan swasta asing dalam bentuk patungan, harus menyesuaikan komposisi kepemilikan saham oleh swasta asing menjadi paling banyak 49% (empat puluh Sembilan

perseratus) dari modal disetor paling lama dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

G. Pengertian Perseroan Terbatas (PT)

Menurut Undang-Undang No. 40 tahun 2007 Pengertian Perseroan Terbatas (PT) yang disebut Persero adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.²⁴

Proses Pendirian Perseroan Terbatas (PT) Pasal 7 yaitu:²⁵

- (1).Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia
- (2).Setiap pendiri Perseroan wajib mengambil bagian saham pada saat Perseroan didirikan
- (3).Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak berlaku dalam rangka Peleburan
- (4).Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya keputusan menteri mengenai pengesahan badan hokum Perseroan
- (5).Setelah Perseroan memperoleh status badan hukum dan pemegang saham menjadi kurang dari 2 (dua) orang, dalam jangka waktu paling 6 (enam) bulan terhitung sejak keadaan tersebut pemegang saham yang bersangkutan wajib mengalihkan

²⁴ Farida Hasyim, *Hukum Dagang*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2009)h.147

²⁵ Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 7

sebagian sahamnya kepada orang lain atau Perseroan mengeluarkan saham baru kepada orang lain

(6). Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah dilampaui, pemegang saham tetap kurang dari 2 (dua) orang, pemegang saham bertanggung jawab secara pribadi atas segala perikatan dan kerugian Perseroan dan atas permohonan pihak yang berkepentingan pengadilan negeri dapat membubarkan Perseroan terbatas

(7). Ketentuan yang mewajibkan Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ketentuan pada ayat (5), serta ayat (6) tidak berlaku bagi:

a. Persero yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Negara, atau

b. Perseroan yang mengelola bursa efek, lembaga kliring dan penjaminan, lembaga penyimpanan dan penyelesaian, dan lembaga lain sebagaimana diatur dalam undang-undang tentang Pasar Modal

Modal dan Saham

Pasal 32 Undang-undang nomor 40 tahun 2007

tentang Perseroan Terbatas

- (1).Modal dasar Perseroan paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- (2).Undang-undang yang mengatur kegiatan usaha tertentu dapat menentukan jumlah minimum modal Perseroan yang lebih besar daripada ketentuan modal dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
- (3).Perubahan besarnya modal dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan peraturan pemerintah