

KEWENANGAN RELATIF KANTOR LELANG DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET DEBITUR DI INDONESIA

Oleh : Revy S.M.Korah¹

A. PENDAHULUAN

Lelang di Indonesia sebenarnya bukanlah merupakan suatu masalah yang baru, karena kegiatan ini telah ada seiring tingginya aktivitas kehidupan bermasyarakat di Indonesia sejak jaman dulu. Lelang dapat terjadi karena beberapa faktor misalnya pada saat kita akan menjual barang untuk memenuhi kebutuhan maka kita dapat melakukan lelang terhadap barang yang kita anggap masih layak untuk dijual.

Lelang dapat juga dilakukan karena terjadinya suatu masalah hukum misalnya dilakukannya eksekusi lelang terhadap jaminan yang dimiliki oleh pengusaha, karena pengusaha tersebut tidak dapat memenuhi kewajiban mereka sebagaimana yang diperjanjikan. Eksekusi jaminan merupakan salah satu bentuk jalan keluar, untuk mengatasi ketidakmampuan dalam melakukan pembayaran dari pengusaha tersebut. Pada kasus seperti ini umumnya benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak yang tereksekusi pada suatu perkara tertentu akan dijual dengan perantaraan Kantor Lelang Negara, tetapi sebelumnya benda-benda tersebut telah dikenakan sita jaminan, sehingga lelang merupakan suatu tahap lanjutan dari sita eksekusi.

Dalam praktek, sering terjadi selisih pendapat antara Pengadilan Negeri dengan pihak penggugat (kreditur) mengenai kewenangan untuk menentukan syarat-syarat penjualan lelang yang akan dilaksanakan. Di mana penentuan syarat-syarat penjualan lelang tersebut harus sesuai dengan Peraturan Lelang L.N No. 189 Tahun 1908 sehingga syarat tersebut merupakan syarat yang sah dan mengikat secara materiil. Bila kita lihat menurut tingkatannya juru lelang memiliki tingkatan yang berbeda-beda seperti pada ketentuan Pasal 7 Instruksi Lelang (L.N 1908 No. 190). Jika diperhatikan ketentuan Pasal 7 Instruksi Lelang di atas, ada kesan seolah-olah juru lelang bersatu dan dikaitkan dengan pejabat pemerintah daerah setempat.

Saat ini dapat dilihat bahwa kewenangan dan jabatan juru lelang sudah sepenuhnya berada di bawah kewenangan Departemen

¹ Dosen Fakultas Hukum Unsrat/Mahasiswa program Doktorat Pascasarjana Unsrat

Keuangan, yang fungsi dan kewenangannya berada di bawah Direktorat Pajak Langsung dan pelaksanaannya ditangani Sub Direktorat Lelang. Dengan demikian, tingkat kelas juru lelang disejajarkan dengan kelas Kantor Lelang. Kantor Lelang dan Pejabat juru lelang kelas I berada dan berkedudukan di Kantor Wilayah Dirjen Pajak sedang Kantor Lelang dan Pejabat Juru Lelang kelas II berada dan berkedudukan di Kantor Inspeksi Pajak, yang wilayah hukumnya terkadang meliputi beberapa daerah kabupaten dalam wilayah propinsi di Indonesia.

Berdasarkan tingkatan tersebut tentunya terdapat klasifikasi terhadap kantor lelang yang juga ikut menentukan kewenangan dari masing-masing kantor lelang terutama dalam melaksanakan tindakan-tindakan hukum seperti dalam penjualan lelang, termasuk juga dengan wewenang penentuan syarat-syarat penjualan lelang. Melihat uraian tersebut tentunya masalah ini sangat menarik untuk dikaji secara ilmiah.

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah kewenangan relatif suatu kantor lelang dalam penyelesaian kredit macet debitur ?
2. Siapakah yang berwenang dalam menentukan syarat-syarat penjualan lelang dalam suatu proses pelelangan ?

C. PEMBAHASAN

1. Kewenangan Relatif Kantor Lelang Dalam Penyelesaian Kredit Macet Debitur

Menurut hukum sebenarnya bila dikaji meliputi semua permasalahan yang menyangkut lelang, sehingga terlepas dari sudut pandang pembangunan pembaharuan hukum peraturan perundangan yang menyangkut pelelangan terutama LN. No. 189 Tahun 1908 dan Pasal 200 HIR atau Pasal 216 RBg tersebut masih memadai sebagai sarana yang mengatur tertibnya pelaksanaan penjualan lelang. Secara yuridis pengertian lelang (atau dapat disebut juga penjualan di muka umum) berdasarkan Pasal 1 Peraturan Lelang LN 1908 No. 189 adalah :²

Pasal 1 :

Penjualan di muka umum adalah pelelangan dan penjualan barang-barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, makin menurun atau pendaftaran harga atau di mana kepada

² Effendi Perangin, *Himpunan Peraturan Lelang*, Esa Study, Jakarta, 1979, hal. 1.

orang-orangnya yang di undang untuk itu yang sebelumnya telah diberitahukan tentang pelaksanaan atau penjualan itu diberi kesempatan untuk menawar harga dengan cara yang makin meningkat, makin menurun atau pendaftaran harga.

Uraian Pasal 1 di atas terlihat bahwa lelang menggunakan prinsip harga yang semakin meningkat, makin menurun atau pendaftaran harga dan pihak-pihak yang akan mengikuti lelang sebelumnya telah diberitahukan mengenai pengadaan lelang. Pengertian lelang yang lain diberikan melalui Pasal 215 RBg, ayat (1) dan ayat (2) sebagai berikut :³

- 1) Penjualan barang-barang yang disita dilaksanakan dengan perantaraan kantor lelang atau melihat keadaan, menurut pertimbangan ketua pengadilan atau magistraat yang dikuasakan, oleh pegawai yang menjalankan sita itu atau orang lain yang dapat dipercaya dan cakap melakukannya, yang ditunjuk untuk itu oleh ketua pengadilan atau magistraat dan dimana penjualan harus dilakukan atau di satu tempat tidak jauh dari situ. Penjualan dilaksanakan dengan syarat-syarat yang biasa dipergunakan untuk itu di hadapan umum dan kepada yang menawar tertinggi.
- 2) Akan tetapi apabila penjualan seperti yang dimaksud suatu keputusan hukum yang memuat suatu keputusan untuk membayar sejumlah uang tidak lebih dari tiga ratus rupiah di luar perhitungan ongkos-ongkos perkara ataupun apabila menurut pertimbangan ketua pengadilan dan magistraat tersebut hasil penjualan barang-barang yang telah disita tidak akan menghasilkan lebih dari tiga ratus rupiah, maka penjualan sekali-kali tidak boleh dilaksanakan dengan perantaraan Kantor Lelang.

Ketentuan di atas menunjukkan bahwa penjualan barang-barang yang disita dilaksanakan dengan perantaraan kantor lelang atau melihat keadaan, menurut pertimbangan ketua pengadilan atau yang dikuasakan, oleh pegawai yang menjalankan sita itu atau orang lain yang dapat dipercaya dan cakap untuk melakukannya dimana penjualan dilaksanakan dengan syarat-syarat yang biasa dipergunakan dan akan diberikan kepada yang menawar tertinggi.

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR adalah:⁴

³ Hendry Lee A. Weng, *Peraturan Peradilan Di Daerah Luar Jawa Dan Madura*, Fak. Hukum USU Medan, 1987, hal. 58.

⁴ O Bidara, *Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hal. 80.

Penjualan barang-barang yang disita dilakukan dengan perantaraan Kantor Lelang, atau dengan mengingatkan keadaan menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau oleh orang lain yang cakap dan terpercaya, yang ditunjuk untuk itu oleh ketua yang bertempat tinggal di mana penjualan akan diselenggarakan atau didekatnya.

Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBg dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (L.N 1908 No. 189) akan ditemui pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut : Penjualan di muka umum (pelelangan) terhadap harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi, atau dengan kata lain menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitur). Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya dapat dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru lelang). Cara melakukan penjualan lelang di muka umum, yaitu dengan jalan harga penawar semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawar secara tertulis (penawaran pendaftaran).⁵

Pengertian di atas menunjukkan penjualan lelang dihubungkan dengan fungsi pengadilan, Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBg meletakkan satu syarat, yaitu syarat "penyitaan" pelelangan menurut Pasal ini ialah penjualan barang harta kekayaan tergugat atau debitur yang telah "lebih dulu di sita". Penyitaan itu boleh berbentuk sita jaminan atau sita eksekusi. Sebab sita jaminan pada saatnya dengan sendirinya langsung menjadi *eksecutorial beslag*. Oleh karena itu secara luas barang sitaan yang dijual lelang ialah barang yang telah di sita pada umumnya, baik berupa sita jaminan atau sita eksekusi.

Jika diperhatikan ketentuan Pasal 7 Instruksi Lelang di atas, ada kesan seolah-olah juru lelang bersatu dan dikaitkan dengan pejabat pemerintah daerah setempat. Akan tetapi, pada masa terakhir ini kewenangan dan jabatan juru lelang sudah sepenuhnya berada di bawah kewenangan Departemen Keuangan, yang fungsi dan kewenangannya berada di bawah Direktorat Pajak Langsung dan pelaksanaannya ditangani Sub Direktorat Lelang. Dengan demikian, tingkat kelas juru lelang disejajarkan dengan kelas Kantor Lelang. Kantor Lelang dan Pejabat juru lelang kelas I

⁵ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1988, hal.102.

berada dan berkedudukan di Kantor Wilayah Dirjen Pajak sedang Kantor Lelang dan Pejabat Juru Lelang kelas II berada dan berkedudukan di Kantor Inspeksi Pajak, yang wilayah hukumnya terkadang meliputi beberapa daerah kabupaten. Mengenai klasifikasi Kantor Lelang tersebut, penentuan kawasan wilayah hukum tersebut dengan sendirinya merupakan landasan penentuan kewenangan relatif setiap Kantor Lelang. Penentuan kewenangan relatif yang seperti tersebut di atas, sama halnya dengan kewenangan relatif yang dijumpai pada lingkungan peradilan. Di lingkungan Peradilan Negeri misalnya telah ditentukan batas kewenangan wilayah hukum setiap Pengadilan Negeri yang didasarkan dan dijelaskan dengan daerah hukum kota atau kabupaten.

Demikian pula misalnya dengan kewenangan relatif Kantor Lelang di mana setiap Kantor Lelang hanya berwenang beroperasi dalam batas-batas kawasan wilayah hukum masing-masing pelanggaran atas kewenangan relatif mengakibatkan tindakan penjualan lelang yang dilakukannya batal demi hukum, karena pelelangan yang terjadi dilakukan oleh pejabat lelang yang tidak berkompoten untuk itu. Oleh karena itu, untuk mengetahui Kantor Lelang mana yang berwenang melakukan penjualan lelang yang hendak dilakukan, harus mengacu kepada pembagian kawasan yang telah ditentukan oleh Sub Direktorat Lelang. Jangan sampai terjadi permintaan lelang yang salah alamat, dia harus tahu diri dengan jalan mengembalikan permintaan dan ditujukan ke Kantor Lelang yang sesuai wilayah hukumnya dengan daerah si pemohon.

Lelang dapat ditunda atas permintaan tereksekusi maupun eksekutan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Penundaan lelang dapat dengan alasan banyak hal karena ada kesepakatan untuk mengadakan perdamaian antara kedua belah pihak. Dari pihak tereksekusi mungkin karena alasan *prestise* atau karena penjualan dengan lelang akan menghasilkan harga yang amat rendah yang akan merugikan dirinya. Penundaan atau penangguhan eksekusi atas permintaan tereksekusi akan dapat dikabulkan jika ia bersedia menyetero uang jaminan sekedar untuk membiayai eksekusi ulangan/lanjutan jika pembicaraan tersebut gagal.

Walaupun demikian faktor kepercayaan merupakan pertimbangan yang menentukan karena pengalaman menunjukkan bahwa kesempatan berunding sering dipergunakan untuk menyiapkan rintangan untuk menggagalkan eksekusi, meskipun telah dibuat surat pernyataan yang bertujuan membuat hambatan

sepihak. Banyak jalan yang coba ditempuh antara lain dengan perlawanan, gugatan, perjanjian semu dengan orang lain, perlawanan fisik, mengirim surat ke segala penjuru alamat untuk minta apa yang dinamakan perlindungan hukum yang sekarang sedang populer, bahkan kadang-kadang dilaporkan kepada polisi tentang adanya pemalsuan tulisan, tanda tangan atau bukti surat lainnya. Tanpa pengumuman lelang lagi keadaan seperti melakukan lelang di bawah tangan dan tidak memenuhi syarat lelang di muka umum.

2. Wewenang Penentuan Syarat-Syarat Lelang

Pada kegiatan lelang yang dilakukan dalam prakteknya sering terjadi selisih pendapat antara Pengadilan Negeri dengan pihak pengugat atau kreditur mengenai kewenangan menentukan syarat-syarat penjualan lelang. Untuk itu dicari penyelesaiannya kepada ketentuan peraturan lelang L.N 1908 No. 189 Pasal 1 b yaitu : “penjualan menentukan cara bagaimana akan dilelangkan. Mengenai barang-barang yang sudah dilelangkan tapi belum diluluskan penjual dapat juga menginginkan agar diubah caranya dengan melelangkan”.

Penjual lelang berwenang menentukan syarat-syarat penjualan lelang, kewenangan tersebut bukan berada pada pihak Kantor Lelang dan tidak pula pada pihak kreditur atau pengugat, juga tidak diberikan undang-undang atau peraturan kepada pihak tergugat atau debitur. Secara umum yang disebut pihak penjual pada penjualan lelang ialah orang atau pejabat atau instansi yang ditentukan (ditunjuk) undang-undang dan peraturan yang diberikan kuasa bertindak mewakili pemilik barang yang hendak dilelang. Syarat-syarat penjualan lelang mutlak berada di tangan penjual lelang. Hal ini sejalan dengan pemikiran untuk terbinanya ketertiban dan kepastian dalam pelaksanaan penjualan lelang.

Syarat-syarat lelang tidak bebas dan rumusannya tidak boleh menyimpang maupun bertentangan dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan lelang. Setiap syarat yang menyimpang atau bertentangan dengan peraturan lelang dianggap tidak sah karena bertentangan dengan hukum. Pelaksanaan fungsi dan wewenangnya, juru lelang dapat melimpahkannya kepada seorang kuasa. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 peraturan Lelang, yang memberi hak kepada juru lelang untuk menunjuk kuasa melaksanakan penjualan lelang. Penjualan lelang yang dilakukan kuasa dianggap tetap sebagai penjualan yang dilakukan atas nama

juru lelang, sehingga penjualan yang dilakukan kuasa tadi dianggap dilakukan oleh juru lelang sendiri.

Mengenai siapa yang dapat ditunjuk sebagai kuasa juru lelang, peraturan itu sendiri tidak menentukan. Biasanya, kalau undang-undang atau peraturan tidak menentukan siapa yang diangkat sebagai kuasa, berarti memberi kebebasan bagi juru lelang untuk menunjuk kuasa juru lelang berpegang pada beberapa persyaratan, agar orang yang ditunjuk tidak menyalahgunakan fungsinya. Syaratnya antara lain, kuasa yang ditunjuk memiliki sifat cakap, jujur, dan dapat dipercaya.

Bagaimana jika yang ditunjuk sebagai kuasa adalah pihak kreditur atau pihak penggugat? Misalnya, juru lelang menunjuk sebuah bank sebagai kuasa, padahal bank yang bersangkutan bertindak sebagai pihak penggugat atau pihak kreditur. Apakah cara pengangkatan yang seperti ini diperbolehkan? Jika semata-mata bertitik tolak dari ketentuan peraturan lelang (Pasal 2), tidak dilarang mengangkat pihak kreditur sebagai kuasa. Akan tetapi lelang kurang dapat dipertanggung jawabkan. Sebaiknya yang ditunjuk sebagai kuasa adalah pihak ketiga yang netral. Cara ini dapat ditempuh apabila syarat yang ditetapkan penjual menggariskan secara terinci tata cara kelanjutan lelang apabila penawaran tidak mencapai patokan harga.

Biasanya penjual lelang yang bijaksana akan selalu merumuskan syarat: bila harga patokan tidak tercapai, lelang akan dilanjutkan secara terbuka dengan sistem penawaran semakin meningkat secara lisan. Dan jika dengan penawaran secara lisan pun patokan harga tetap tidak tercapai, pelelangan ditunda pada hari yang akan ditentukan kemudian. Atau bisa juga dibuat syarat, apabila penawaran tertutup secara tertulis (dengan surat) tidak mencapai patokan harga, pelelangan dapat dilanjutkan dengan penawaran terbuka secara lisan, dan jika dengan cara ini pun penawaran tetap tidak mencapai patokan harga, pihak penjual (pengadilan Negeri atau PUPN) dapat menentukan penawaran yang telah dianggap memenuhi nilai harga yang patut sebagai pemenang.

Juru lelang dapat menolak penawaran yang lebih dari satu. Masalah berapa banyak surat tawaran yang boleh diajukan setiap penawar, pada dasarnya tergantung pada syarat lelang yang ditentukan penjual lelang. Penjual lelang dapat menentukan syarat yang memperkenankan peminat lelang mengajukan lebih dari satu surat penawaran. Pada prinsipnya tidak ada larangan bagi peminat

lelang untuk mengajukan dua atau tiga surat penawaran dalam pelelangan terhadap pembelian barang yang sama. Namun demikian, tanpa mengurangi prinsip tersebut, pihak penjual dapat menentukan syarat lelang yang berisi ketentuan yang hanya memperkenankan satu surat penawar bagi setiap peminat lelang.

Sekiranya syarat lelang ditetapkan penjual lelang tidak memuat larangan mengajukan lebih dari satu surat penawaran. Untuk menghadapi penawaran yang seperti itu di dalam *konkreto*, juru lelang dapat mempedomani ketentuan Pasal 9 alinea ketiga.⁶ Penolakan terhadap penawar yang mengajukan surat penawaran lebih dari satu merupakan hak yang diberikan Pasal 9 kepada juru lelang. Cuma sangat disesalkan, Pasal itu sendiri tidak memberikan penegasan atau persyaratan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana hak penolakan dapat dipergunakan juru lelang. Seolah-olah Pasal itu memberikan keleluasaan tanpa syarat kepada juru lelang apakah dia menolak atau tidak seorang peserta lelang yang mengajukan surat sebenarnya, jika semata-mata bertitik tolak dari ketentuan Pasal 9. Karena Pasal itu tidak memberi pembatasan bagi juru lelang untuk menolak atau menerima seorang peserta lelang yang mengajukan beberapa surat penawaran lelang.

Pasal itu hanya berisi penegasan tentang adanya "hak" juru lelang "menolak" seorang peserta lelang yang mengajukan lebih dari satu surat penawaran. Jadi sifat hak menolak lebih dari satu Pasal tersebut kepada juru lelang bersifat "fakultatif". Juru lelang dapat menolak peserta yang mengajukan lebih dari satu surat penawaran. Sebaliknya, dari segi *kontrario*, berarti juru lelang berhak pula menyetujui atau membenarkan beberapa surat penawaran yang diajukan oleh seorang peserta lelang.

D. PENUTUP

Wewenang kantor lelang dapat dilihat dari tingkatan atau kelas juru lelang, kantor lelang dan pejabat juru lelang kelas I berkedudukan di Kanwil Dirjen Pajak sedangkan Kantor Lelang dan Pejabat Juru Lelang kelas II berkedudukan di Kantor Inspeksi Pajak, yang wilayah hukumnya terkadang meliputi beberapa daerah kabupaten. Klasifikasi kantor lelang tersebut menjadi penentu kawasan wilayah hukum yang dengan sendirinya merupakan landasan penentuan kewenangan relatif setiap kantor lelang yang sifatnya sama dengan kewenangan relatif yang dijumpai

⁶ Ridwan Syaharani, *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, 1991, hal. 227.

dilingkungan peradilan. Sehingga setiap kantor lelang hanya berwenang beroperasi dalam batas-batas kawasan wilayah hukum masing-masing dan pelanggaran atas kewenangan relatif mengakibatkan tindakan penjualan lelang yang dilakukannya batal demi hukum.

Yang berwenang menentukan syarat-syarat penjualan lelang adalah penjual lelang sesuai ketentuan peraturan lelang L.N 1908 No.189, sehingga kewenangan tersebut bukan pada pihak kantor lelang dan tidak juga pada pihak kreditur atau pengugat, termasuk pihak tergugat atau debitur. Secara umum yang disebut pihak penjual pada penjualan lelang ialah orang atau pejabat atau instansi yang ditentukan (ditunjuk) undang-undang dan peraturan yang diberikan kuasa bertindak mewakili pemilik barang yang hendak dilelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Bidara O, *Hukum Acara Perdata, Cet. Ke-1*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.
- Harahap Yahya M., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1988.
- Oetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawidjaya, Malang, 1983.
- Perangin Effendi, *Himpunan Peraturan Lelang*, Esa Study, Jakarta, 1979.
- Weng A. Lee Hendry, *Peraturan Peradilan Di Daerah Luar Jawa Dan Madura*, Fak. Hukum USU Medan, 1987.
- Satrio J., *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Subekti R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1984.
- Sutantio Retnowulan, Oeripkartawinata I., *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Syahrani Ridwan, *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, 1991.