



MEKANISME PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI DAN LELANG SUKARELA
TERHADAP OBJEK JAMINAN FIDUSIA

Oleh
Ardian Ganef Ramadhan¹, Ali Abdulah², Yoelianto³
^{1,2,3}Universitas Pancasila
Email: 1ardianganef@gmail.com

Abstrak

Perkembangan lelang terbagi menjadi dua metode yaitu lelang menggunakan proses Konvensional (tanpa internet) dan lelang menggunakan media internet. Perkembangan lelang melalui internet ini tidak terlepas dari banyaknya kredit bermasalah yang terjadi pada saat ini, sehingga proses lelang mengalami inovasi agar dapat menjalankan proses lelang dengan cepat. Lelang menggunakan internet diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Dalam penelitian ini permasalahan yang diangkat ialah Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Sukarela Terhadap Objek Jaminan Fidusia serta Dampaknya terhadap Pemenuhan Kepentingan Para Pihak yang Terlibat?. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan Bahwa Bahwa Balai Lelang Swasta dalam menentukan mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang sukarela memiliki peran yang signifikan dalam pemenuhan kepentingan para pihak yang terlibat. Lelang eksekusi, yang biasanya dilakukan untuk menyelesaikan sengketa atau memenuhi kewajiban hukum, sering menghadapi tantangan seperti proses administrasi yang rumit dan resistensi dari pihak debitur

Kata kunci: pelaksanaan Lelang, Lelang Konvensional, Lelang Online

PENDAHULUAN

Dalam pemberian kredit, kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur adalah merupakan faktor yang penting. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank oleh debitur, antara lain jelasnya peruntukan kredit, adanya jaminan atau agunan dan lain-lain. Makna kepercayaan tersebut, adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu sesuai kesepakatan.¹ Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus

melakukan penilaian kepada debitur dengan seksama terhadap *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan) dan *condition of economic* (prospek usaha dari debitur) dan ditambah dengan *personality* (kepribadian), *purpose* (tujuan), *prospect* (prospek), dan *payment* (pembayaran utang).²

Problematika pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidak selalu berjalan mulus sesuai harapan sehingga dalam pelaksanaannya bank perlu melakukan penerapan atas prinsip kehati-hatian. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan

¹ Atik Indriyani, *Hukum Jaminan Benda-benda Selain Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Semesta Asa Bersama, 2008), hlm. 11.

² I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 11-12.



pinjaman atau kredit kepada masyarakat, sehingga dalam hal ini pihak bank harus memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk*, risiko, prestasi/ objek kredit.³ Indikator dari pemberian kredit ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan agunan.

Dalam hal menjamin bahwa jika suatu saat debitur tidak mampu membayar utangnya, maka objek jaminan harus bisa dijadikan alternatif sarana pelunasan utang dengan cara menjualnya secara lelang untuk menutupi kewajiban pembayaran debitur yang terhutang. Agar utang itu dapat ditarik pelunasannya dengan mudah pada saat debitur wanprestasi, maka kreditur atau lembaga pembiayaan harus memilih jenis-jenis jaminan yang memberikan kemudahan dan kepraktisan yaitu dengan menempatkan kreditur sebagai pemegang kedudukan yang khusus dan diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya.⁴ Selain itu, objek jaminan disarankan memiliki nilai yang setidaknya sama atau bahkan lebih dari nilai kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak debitur.

Lembaga jaminan kebendaan yang banyak diterapkan dalam perjanjian kredit adalah hipotik atau hak tanggungan, gadai dan jaminan fidusia. Lembaga jaminan hipotik digunakan apabila objek jaminan atau agunannya adalah benda tetap (benda tidak bergerak). Apabila objek agunannya adalah benda-benda bergerak maka dapat dikatakan dengan gadai atau dengan jaminan fidusia. Lembaga jaminan fidusia sebagai suatu perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit yang merupakan perkembangan dari lembaga jaminan gadai. Perbedaan prinsipal antara

lembaga jaminan gadai dengan lembaga jaminan fidusia terletak pada aspek penguasaan atas objek jaminannya. Pada lembaga gadai, objek jaminan diserahkan dan dikuasai oleh pihak penerima gadai (kreditur), sedangkan dalam perjanjian jaminan fidusia, objek jaminan tetap dikuasai oleh pihak pemberi fidusia (Debitur)⁵

Penyelesaian kredit macet tahap awal sebelum terjadinya eksekusi biasanya dilakukan melalui negosiasi antara kreditur dengan debitur untuk menghasilkan hasil yang terbaik, tetapi apabila hasil negosiasi memperoleh hasil kebuntuan, maka upaya terakhir yang dilakukan melalui litigasi, hal ini merupakan proses dalam melakukan eksekusi atau menjual barang yang dijadikan jaminan utang melalui penjualan lelang.

Pelelangan merupakan sebuah proses jual beli dengan metode penawaran secara langsung kepada penawar. Penawar dengan tawaran harga tertinggi mendapatkan barang dijual. Perkembangan teknologi internet saat ini menjadikan berbagai layanan yang tersedia secara fisik dapat disediakan secara maya (online). Teknologi internet yang telah mendukung sistem perdagangan dengan baik dan lebih mudah, menyebabkan perusahaan leasing menggunakan pelelangan terhadap jaminan fidusia melalui media internet.⁶

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 kreditur tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang

³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 394.

⁴ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 6.

⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Edisi 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007) , hlm. 4

⁶ F.X Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang : Perjalanannya Saat ini, Tantangan dan Pro Prospeknya ke Depan*, (akarta, 2007), hlm. 15.



jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitor cedera janji atau wanprestasi.⁷

Eksekusi terhadap objek jaminan fidusia melalui lelang dilakukan oleh suatu lembaga pemerintah dibawah naungan Kementerian Keuangan, yaitu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) melalui kantor operasionalnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL). Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) sama halnya dengan Balai Lelang Swasta lahir berdasarkan pada Peraturan Menteri keuangan, namun jika dilihat lebih jauh, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan kedudukan Balai Lelang Swasta lebih ditekankan pada tahap pra lelang.⁸

Lelang dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi melalui Balai Lelang Swasta.⁹

Secara keseluruhan, peranan Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang objek fidusia sangat penting dan membutuhkan keseimbangan antara kepatuhan hukum, efisiensi proses lelang, dan penjaminan keadilan untuk semua pihak. Peran ini menjadi lebih kritis dalam konteks ekonomi yang dinamis dan hukum yang terus berkembang, dimana balai lelang harus terus menerapkan praktik terbaik dan beradaptasi dengan perubahan untuk memenuhi kebutuhan pasar dan regulasi.¹⁰

Manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil, mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang

dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang. Cepat dan efisien, karena sebelum proses lelang dilakukan selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat berkumpul pada saat lelang dilaksanakan. Aman, karena dalam proses lelang disaksikan oleh pimpinan serta dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yang bersifat independent. Adil, hal ini dikarenakan bersifat terbuka atau transparan dan objektif. Dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang (dulu disebut Juru Lelang), serta Pengawas Lelang (*Superintendent*).¹¹

Secara keseluruhan, lelang objek fidusia memiliki dampak yang kompleks dan beragam, baik secara sosial maupun ekonomi. Penting bagi semua pihak yang terlibat, termasuk balai lelang, kreditur, peminjam, dan pengatur, untuk mempertimbangkan dampak ini dalam pengambilan keputusan mereka dan berusaha untuk mencapai keseimbangan antara pemulihan utang dan tanggung jawab sosial dan ekonomi.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Sukarela Terhadap Objek Jaminan Fidusia?

B. Metode

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normative. Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian

⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 60.

⁸ Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar, Isnaini Harahap, *Op. Cit.*, hlm 51.

⁹ I Made Soewandi, *Op. Cit.*, hlm 11-12.

¹⁰ Man Suparman Sastrawidjaja, et.al., *Hukum Asuransi Perlindungan Tertanggung, Asuransi Deposito, Usaha Perasuransian*, (Bandung: PT. Alumni), 2004, hlm. 76.

¹¹ *Ibid*



yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum.¹² Jenis penelitian ini dipergunakan karena peneliti ingin mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan mekanisme pelaksanaan serta peranan Balai Lelang Swasta terhadap lelang eksekusi dan lelang sukarela.

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan Dalam metode penelitian Normatif ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

3. Jenis Data.

- a. Bahan Hukum Primer, yang merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif*, artinya memiliki suatu otoritas, mutlak dan mengikat. terdiri atas peraturan perundang-undangan yang disusun secara hierarkis yang isinya memiliki kekuatan hukum mengikat kepada masyarakat yaitu perundang-undangan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, serta *symposium* yang dilakukan para pakar yang terkait.¹³ Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini sebagai bahan hukum yang tidak mengikat namun merupakan bahan hukum yang bisa menjelaskan bahan hukum primer, yang meliputi studi kepustakaan,

literatur, jurnal, dan artikel yang berkaitan dengan penelitian.

- c. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.¹⁴

4. Teknik Penyajian Data

Penyajian data merupakan salah satu dari teknik data Deduktif adalah bentuk penelitian yang dimulai dengan sebuah teori atau hipotesis dan berusaha menguji validitasnya melalui pengumpulan dan analisis data. Peneliti memulai dengan teori atau gagasan umum dan kemudian mengembangkan hipotesis spesifik berdasarkan teori tersebut. Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan.

5. Teknik Analisis Data

Data-data yang sesuai dengan kebutuhan yang diperoleh dari hasil penelitian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif. Penelitian ini dilakukan secara deduktif yaitu dengan cara berpikir yang mendasar pada hal-hal bersifat umum selanjutnya ditarik kesimpulan secara khusus mengenai peranan Balai Lelang Swasta terhadap pelaksanaan lelang objek fidusia dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang objek fidusia serta upaya penyelesaiannya.¹⁵

PEMBAHASAN

Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi Dan Lelang Sukarela Terhadap Objek

¹² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 93.

¹³ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing), 2012, hlm. 392.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2006), hlm 248



Jaminan Fidusia

Dalam Jaminan Fidusia nasabah atau debitor disebut sebagai Pemberi Fidusia, sedangkan Perusahaan Pembiayaan atau Kreditor disebut sebagai Penerima Fidusia. Setelah terciptanya Perjanjian antara nasabah dan perusahaan maka barang jaminan harus segera didaftarkan fidusia paling lambat 30 (tigapuluh) hari setelah perjanjian dibuat dan didaftarkan terlebih dahulu pada Kantor Pendaftaran Fidusia sesuai dengan Pasal 22 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 29/PJOK.5/2014 yang menyatakan: Perusahaan pembiayaan wajib mendaftarkan jaminan fidusia pada kantor pendaftaran fidusia paling lambat 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal perjanjian pembiayaan. Sedangkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2015 yang menyatakan: Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta Jaminan Fidusia”.¹⁶

Sebelum dilakukannya proses lelang terhadap objek jaminan fidusia, hal pertama yang perlu diperhatikan adalah status terhadap objek jaminan fidusia tersebut dimana diperlukan adanya pelepasan terhadap objek jaminan fidusia. Pasal 25 ayat (1) UUFJ menyatakan bahwa:

- (1) Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 1. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
 2. pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia; atau
 3. musnahnya Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Akibat terjadi hapusnya jaminan fidusia maka penerima fidusia wajib memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia tentang hapusnya jaminan fidusia dengan cara melampirkan pernyataan tertulis tentang hapusnya jaminan fidusia tersebut.¹⁷ Dengan hapusnya jaminan fidusia tersebut maka berdasarkan Pasal 26 UUFJ, Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan jaminan fidusia dan buku daftar fidusia kemudian Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

Jaminan fidusia menjadi hapus atau gugur karena adanya pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia sebagaimana dalam Pasal 25 ayat (1) UUFJ. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia adalah berupa pernyataan dari penerima fidusia bahwa jika status tanah tersebut ditingkatkan dari Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik atau Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan, maka penerima fidusia harus mengajukan permohonan penghapusan Sertifikat Jaminan fidusia. Ini berdasarkan Surat Edaran Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C.HT.01.10-22 tertanggal 15 Maret 2005 tertanggal 15 Maret 2005 tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran fidusia, pada point 8 (delapan) sub (b).¹⁸

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, ada beberapa objek jaminan utang piutang yang diikat dalam lembaga jaminan, yang salah satu cara pengambilan pelunasannya melalui lelang, yakni UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan UU Nomor 42 Tahun 1999

¹⁶ Indonesia (d), Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang *Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia*, Pasal 21.

¹⁷ Indonesia (g), Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Pasal 25 ayat (3).

¹⁸ Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*, (Surabaya: Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, 2018), hlm. 367.



tentang Jaminan Fidusia. Lelang yang diamanatkan dalam undang-undang dimaksud termasuk kategori Lelang Eksekusi, yang harus dilakukan dengan melibatkan negara cq Kantor Lelang Negara, sehingga dalam UU Jaminan Fidusia dan UU Hak Tanggungan, bagi pemberi fidusia dan pemberi hak tanggungan yang melakukan cidera janji, atas objek jaminannya dieksekusi dengan cara dilelang *vide* pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999 (“UUJF”) dan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Pasal 29 UUJF menegaskan bahwa model-model eksekusi atas objek jaminan fidusia dengan beberapa cara yakni:

- a. Apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:
 - 1) Pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia;
 - 2) Penjualan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
 - 3) Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.
- b. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan atau Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan”.

Lelang eksekusi atas objek jaminan fidusia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dilaksanakan oleh dan

melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang negara (KP2LN). mengingat lelang eksekusi merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem hukum dan keuangan yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa utang piutang secara efektif dan efisien. Lelang eksekusi dilaksanakan sebagai upaya untuk menegakkan putusan pengadilan atau perjanjian utang yang tidak dipenuhi oleh debitur.

Pasal 1 angka (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Seiring dengan perkembangan ekonomi dan meningkatnya volume transaksi kredit, risiko kredit macet menjadi tantangan yang signifikan bagi lembaga keuangan. Lelang eksekusi hadir sebagai mekanisme yang memungkinkan kreditur, seperti bank dan lembaga pembiayaan, untuk memulihkan sebagian atau seluruh piutangnya dengan cara menjual aset jaminan milik debitur yang gagal memenuhi kewajibannya. Hal ini penting untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Selain itu, lelang eksekusi juga memiliki implikasi sosial dan ekonomi yang luas. Dari perspektif kreditur, lelang eksekusi memberikan kepastian dan perlindungan hukum, serta menjadi alat untuk memitigasi risiko. Sementara itu, bagi debitur, meskipun menghadapi kehilangan aset, lelang eksekusi dapat memberikan pelajaran berharga tentang pentingnya pengelolaan keuangan yang baik dan kewajiban untuk memenuhi kontrak yang telah disepakati.

pelaksanaan lelang eksekusi tidak selalu berjalan lancar. Banyak kasus menunjukkan adanya tantangan dalam implementasinya,



seperti proses administrasi yang rumit, resistensi dari debitur, serta kurangnya transparansi dalam beberapa kasus. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang efektivitas mekanisme lelang eksekusi dalam mencapai tujuannya dan bagaimana dampaknya terhadap kepentingan para pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, lelang sukarela dapat dijadikan sebagai alternatif yang lebih fleksibel dan transparan bagi para pemilik aset yang ingin menjual barang tanpa adanya tekanan hukum yang memaksa. Pasal 1 angka (7) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: "Lelang Non eksekusi Sukarela yang selanjutnya disebut Lelang Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela".

Lelang sukarela merupakan salah satu mekanisme penjualan yang banyak digunakan dalam pasar modern untuk mencapai harga yang optimal melalui proses penawaran yang kompetitif. Berbeda dengan lelang eksekusi yang bersifat memaksa dan dilaksanakan untuk menyelesaikan utang atau sengketa hukum, lelang sukarela dilakukan atas inisiatif pemilik aset yang ingin menjual barang atau propertinya secara terbuka dan transparan. Mekanisme ini diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang memberikan kerangka hukum bagi pelaksanaan lelang yang adil dan efisien.

Lelang sukarela memiliki beberapa keunggulan yang menjadikannya pilihan menarik bagi banyak penjual. Pertama, lelang ini memberikan kesempatan bagi penjual untuk mendapatkan harga jual yang maksimal melalui kompetisi antar pembeli. Proses penawaran yang terbuka memungkinkan penentuan harga yang mencerminkan nilai pasar dari barang atau properti yang dijual. Kedua, lelang sukarela

menawarkan transparansi dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dengan proses yang diatur secara ketat, baik penjual maupun pembeli memiliki jaminan bahwa transaksi yang dilakukan adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Perbedaan mendasar antara lelang eksekusi dengan lelang Sukarela adalah tujuan dari lelang tersebut. Lelang eksekusi adalah lelang atau penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang samakan dengan putusan pengadilan sedangkan lelang Sukarela merupakan penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan. Balai Lelang Swasta menyediakan jasa pelelangan terhadap objek fidusia yang akan dilelang oleh bank dengan tahapan sebagai berikut:¹⁹

1. Pra Lelang

- a. Surat Perintah Kerja (SPK). Surat Perintah Kerja (SPK) merupakan suatu surat kerjasama sebagai bentuk perintah kepada Balai Lelang Swasta untuk melakukan pekerjaan pra lelang sampai pelaksanaan lelang atas aset-aset yang akan dilakukan lelang.
- b. Kelengkapan Administrasi. Persyaratan administrasi dari aset-aset tersebut, maka yang harus dilengkapi:
 - 1) Surat Keputusan penunjukan penjual dan daftar aset;
 - 2) Surat bahwa debitur wanprestasi;
 - 3) Rincian hutang per debitur;
 - 4) Surat permohonan lelang;
 - 5) Surat pernyataan;
 - 6) Surat kuasa penjual/penunjukan;

¹⁹ Balai Lelang Mandiri, *Proposal Penjualan Melalui Lelang*, (Jakarta: Balindo, 2009), hlm. 16-25.



- 7) Harga limit.
- c. Koordinasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan/atau Pejabat Lelang Kelas II Balai Lelang Swasta dalam melaksanakan lelang, harus berkoordinasi terlebih dahulu dengan KPKNL untuk lelang eksekusi dan Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang non eksekusi sukarela, agar dapat menerbitkan penetapan tanggal lelang serta dapat menerbitkan risalah lelang bagi pemenang lelang hal ini sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan 40/PML.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 5 ayat (1). Balai Lelang Swasta harus berkoordinasi dengan KP2LN untuk eksekusi objek fidusia guna memperoleh penetapan hari dan tanggal lelang. Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan pemilik aset telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan kepada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya. Dalam hal Pemimpin Balai Lelang juga berstatus sebagai Pejabat Lelang Kelas II, surat pengantar untuk penetapan jadwal pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pemimpin lain yang bertindak sebagai Penjual ada di Balai Lelang tersebut.²⁰
- d. Koordinasi ke Pemerintah Daerah. Koordinasi ini sangat diperlukan karena berhubungan dengan proses pemasaran (*marketing*) yang akan Balai Lelang Swasta lakukan, yakni izin untuk pemasangan banner, spanduk dan umbul-umbul.
- e. Koordinasi dengan Kepolisian. Koordinasi dengan kepolisian setempat guna meminta izin keramaian dalam pelaksanaan lelang dan minta bantuan.
- f. Fisik. Setiap aset akan dicek kondisi fisiknya dan dokumennya oleh tim Balai Lelang Swasta dan pihak penjual yang dibuatkan dalam suatu berita acara.
- g. Pemasaran (*Marketing*)
- 1) Penilaian
Setiap aset yang akan dilelang, dinilai terlebih dahulu oleh *Appraisal Independent* untuk mengetahui harga pasar dan harga likuidasi terhadap objek yang akan dilelang.
 - 2) Promosi
 - a) Foto/ cek aset
Aset yang dilelang, sebelumnya akan dilakukan pengecekan kembali dan difoto untuk dimasukkan ke dalam suatu bentuk brosur sebagai sarana informasi kepada seluruh masyarakat.
 - b) RKS (Rencana Kerja Syarat)
RKS ini bertujuan untuk memberikan informasi yang jelas kepada seluruh calon peserta lelang mengenai syarat-syarat dan hal-hal yang harus dipenuhi bagi calon peserta lelang.
 - c) Flier/ Brosur
Flier atau brosur merupakan sarana informasi yang paling efektif dalam memasarkan aset yang akan diterangkan kepada calon peserta lelang yang di dalamnya memuat

²⁰ *Op. cit*, Rachmadi Usman, hlm. 121.



- foto-foto aset yang akan dilelang serta prasyarat yang harus dipenuhi oleh calon peserta lelang.
- d) Pengumuman Lelang
Sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 63 ayat (2): Pengumuman Lelang atas Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum hari pelaksanaan Lelang.
Sedangkan, Pasal 64 ayat (6): Pengumuman Lelang untuk Lelang Sukarela atas barang bergerak dilakukan melalui:
- (1) Selebaran atau surat kabar harian paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan Lelang; atau
 - (2) Penayangan data terkait Lelang pada situs web Penyelenggara Lelang paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan Lelang secara terus menerus sampai dengan hari pelaksanaan Lelang.
 - (3) Iklan media pada pengumuman Lelang Sukarela massa sangat diperlukan untuk memaksimalkan proses marketing. Iklan tersebut digunakan dengan
- tujuan sebagai berikut:
- (a) Sebagai syarat sahnya penjual melalui mekanisme lelang;
 - (b) Sebagai pemberitahuan kepada masyarakat luas dan calon pembeli.
- e) Pemasangan spanduk dan umbul-umbul. Suatu bentuk promosi bersama baik bagi penjual dan Balai Lelang Swasta sehingga mudah dikenal bagi masyarakat pada umumnya yang akan dipasang, antara lain:
- (1) Di lokasi-lokasi yang strategis di wilayah lelang.
 - (2) Umbul-umbul pada lokasi-lokasi open house dan tempat pelaksanaan lelang.
- 3) *Open House*. Suatu waktu dimana seluruh barang yang akan dilelang akan dilihat oleh calon peserta lelang dalam satu tempat yang ditentukan bertujuan barang yang dilelang akan dijual apa adanya sesuai dengan kondisinya, dengan begitu kepada para calon peserta diberikan kesempatan untuk mengecek fisik aset serta sanggahan dokumen-dokumen yang akan dilelang, sehingga tidak ada komplain di kemudian hari.
- 4) Balai Lelang Swasta juga melakukan pemasaran melalui :
- a) Pembinaan hubungan, Balai Lelang Swasta selalu menjaga hubungan baik dengan peserta-peserta



- lelang yang ikut dalam lelang yang diselenggarakan oleh Perseroan;
- b) *Net Working*, untuk menunjang aktivitas Balai Lelang Swasta, perseroan melakukan kerjasama dengan property agent.
- h. Koordinasi ke Jaringan
- 1) Distribusi Informasi. Seluruh aset-aset penjual yang akan dilelang, Balai Lelang Swasta menginformasikan ke seluruh investor tetap dan masyarakat pada umumnya melalui jaringan marketing Balai Lelang Swasta.
 - 2) Penyebaran *Flyer* dan Brosur. Penyebaran *flyer* dan brosur akan dilakukan oleh team Balai Lelang Mandiri di lokasi-lokasi strategis pada waktu yang sudah ditentukan.
 - 3) *Direct Mail* ke *data base*. Selain penyebaran *flyer* dan brosur kami melakukan *direct mail* ke seluruh *data base*/langganan Balai Lelang Swasta yang sering membeli aset barang bergerak dan tidak bergerak melalui lelang.
2. Lelang.
- Lelang adalah penjualan barang 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.
- a. Laporan.
- Bentuk pertanggungjawaban yang diberikan Balai Lelang Swasta kepada penjual adalah laporan yang disajikan secara berkala:
- 1) Sebelum pelaksanaan lelang
 - a) Laporan progress marketing setiap 2 (dua) minggu;
 - b) Laporan *due diligence* (pengecekan dokumen legal dengan fisik lapangan);
 - c) Laporan opini atas nilai aset (jika diperlukan).
 - 2) Sesudah pelaksanaan lelang
 - a) Laporan hasil lelang (harga terbentuk dan prestasi);
 - b) Laporan serah terima aset;
 - c) Dan lain-lain yang dianggap perlu.
- b. Pelaksanaan Lelang. Setelah adanya Surat Perintah Kerja (SPK) dari penjual, Balai Lelang Swasta langsung berkoordinasi kepada KPKNL setempat untuk menentukan jadwal lelang dan penugasan pejabat lelang untuk meninjau ulang dokumen- dokumen yang diperlukan terhadap obyek lelang aset yang diserahkan dan yang akan dilelang oleh Balai Lelang Swasta. Sebelum lelang dilaksanakan, penjual harus melengkapi dokumen-dokumen seperti tersebut di atas sebelumnya.
- Pelaksanaan lelang adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari seluruh kegiatan lelang, setelah melewati tahapan pra lelang. Tahapan pelaksanaan lelang terdiri dari:
- 1) Hari Lelang (*Auction Day*). Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib melakukan :
 - a) Penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan oleh penjual/kreditur untuk Lelang Eksekusi paling rendah sebesar 10%-50% dari nilai limit dan untuk Lelang Sukarela paling rendah 0%-100% dari nilai limit. Dalam hal penyetoran uang jaminan penawaran lelang dilakukan melalui



- rekening milik Penyelenggara Lelang paling lambat 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang. (Sesuai dengan Pasal 52 dan 53 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
- b) Peserta lelang minimal 2 (dua) peserta setiap event pelaksanaan lelang;
 - c) Calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran biaya/pajak yang dikeluarkan sesuai peraturan yang berlaku;
 - d) Dipastikan bahwa aset yang akan dibeli sudah dilihat (*open house*) dalam kondisi sebagaimana adanya untuk menghindari keluhan di kemudian hari, karena penjualan dengan sistem lelang merupakan penjualan apa adanya.
- 2) Metode Lelang. Metode pelaksanaan lelang untuk aset bergerak maupun aset tidak bergerak akan digunakan lelang lisan/terbuka, yaitu:
- a) Dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai dan menghadirkan calon pembeli;
 - b) Harga minimum (limit) langsung ditawarkan kepada pengunjung lelang dengan sistem lelang naik-naik;
 - c) Penawaran harga dipandu oleh pemandu lelang (*asflager*);
 - d) Calon pembeli yang setuju akan mengangkat *panel bid* (Nomor Induk Peserta Lelang) pembeli pada harga yang tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang.
- 3) Pemenang Lelang
- Setelah pelaksanaan lelang selesai pemenang lelang akan diberikan berita acara pemenang lelang.
- a) Selanjutnya pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang.
 - b) Apabila pemenang lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya, maka akan diberikan "risalah lelang".
 - c) Acara inti pelaksanaan lelang adalah :
 - (1) Pembukaan oleh MC;
 - (2) Sambutan dari penjual;
 - (3) Pembacaan risalah lelang (pejabat lelang);
 - (4) Penyerahan harga limit (amplop tertutup) dari penjual kepada pejabat lelang;
 - (5) Lelang dipandu oleh *asflager* (pemandu lelang);
 - (a) Penyebutan harga limit (per obyek);
 - (b) Penawaran terbuka per obyek dengan cara penawaran dilakukan dengan



mengangkat NIPL (Nomor Induk Peserta Lelang) sebagai tanda persetujuan harga.

- (6) Pengikatan pemenang lelang dengan Surat Pengikatan Pemenang Lelang (SPPL) berikut pemberian perincian kewajiban pembayaran, yaitu: pelunasan harga lelang, dan biaya.

4) Pasca Lelang

- a) Jika terdapat keberatan komplain dari pemenang lelang, maka keberatan ditujukan kepada Balai Lelang Swasta (tidak ke penjual) tetapi penyelesaian kasus tersebut akan dikonsultasikan dengan pihak penjual.
- b) Bagi pemenang lelang, Balai Lelang Swasta membantu dalam jasa pengurusan balik nama dengan instansi terkait.
- c) Layanan purna jual (*after sales service*) baik kepada pemenang dan juga penjual meliputi :
- (1) Proses pelunasan pemenang;
 - (2) Penyetoran pajak, biaya lelang;
 - (3) Serah terima objek lelang;
 - (4) Laporan akhir.

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis mengklasifikasikan perbedaan

mendasar antara lelang eksekusi dan lelang sukarela sebagai berikut:

	Lelang Eksekusi	Lelang Sukarela
Tujuan	Dilaksanakan untuk menegakkan putusan pengadilan atau memenuhi perjanjian utang yang tidak dipenuhi oleh debitur. Lelang ini bertujuan untuk melunasi utang dengan menjual aset yang dijadikan jaminan oleh debitur yang wanprestasi.	Dilaksanakan atas inisiatif pemilik aset (penjual) yang ingin menjual barang atau properti melalui mekanisme lelang. Tujuannya adalah untuk mencapai harga jual yang optimal melalui penawaran kompetitif.
Konteks	penagihan utang, penyelesaian sengketa, atau pelaksanaan putusan pengadilan.	penjualan biasa, seperti pelelangan barang antik, kendaraan, atau properti oleh



		pemilik yang sah.
Inisiasi	Dimulai atas permintaan kreditur atau pihak yang berhak berdasarkan putusan pengadilan atau perjanjian utang.	Dimulai atas inisiatif pemilik aset yang secara sukarela ingin menjual barangnya melalui lelang.
Persetujuan	Tidak memerlukan persetujuan debitur karena bersifat memaksa berdasarkan hukum.	Penjual memiliki kendali penuh dan persetujuan penuh terhadap pelaksanaan lelang.
Penetapan Harga	Harga limit ditetapkan berdasarkan penilaian independen dan seringkali harus mendapat persetujuan dari pihak berwenang atau	Harga limit atau harga pembuka ditetapkan oleh penjual atau atas saran dari rumah lelang yang mengelola proses tersebut.

	pengadilan.	
Pengumuman	Pengumuman lelang eksekusi harus dilakukan secara luas untuk memastikan transparansi dan menjangkau calon pembeli yang potensial.	Pengumuman lelang dilakukan sesuai kesepakatan antara penjual dan rumah lelang, dengan tujuan menarik minat pembeli.

Pelaksanaan lelang, baik secara eksekusi maupun secara sukarela, memainkan peran penting dalam sistem ekonomi dan hukum di Indonesia. Kedua jenis lelang ini tidak hanya menyediakan mekanisme bagi pemindahan hak atas barang atau properti, tetapi juga membawa dampak yang signifikan bagi para pihak yang terlibat.

PENUTUP

Balai Lelang Swasta dalam menentukan mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang sukarela memiliki peran yang signifikan dalam pemenuhan kepentingan para pihak yang terlibat. Lelang eksekusi, yang biasanya dilakukan untuk menyelesaikan sengketa atau memenuhi kewajiban hukum, sering menghadapi tantangan seperti proses administrasi yang rumit dan resistensi dari pihak debitur. Sebaliknya, lelang sukarela biasanya lebih fleksibel dan transparan, karena dilakukan atas dasar kesepakatan bersama dan tanpa adanya tekanan hukum. Kedua jenis lelang ini memiliki dampak yang berbeda terhadap para pihak yang terlibat, pada lelang eksekusi dapat memberikan penyelesaian cepat tetapi sering kali menimbulkan ketegangan,



.....

sementara lelang sukarela cenderung lebih harmonis dan menguntungkan bagi semua pihak. Keberhasilan Balai Lelang Swasta dalam melaksanakan lelang eksekusi dan lelang sukarela sangat bergantung pada penerapan tahapan yang terstruktur dan pengawasan yang efektif, yang pada akhirnya akan meningkatkan kepercayaan dan kepuasan para pihak yang terlibat dalam proses lelang. Peran dan keterlibatan Balai Lelang Swasta dalam pengawasan terhadap lelang eksekusi dan lelang sukarela sangat penting untuk memastikan integritas dan transparansi proses lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Atik Indriyani, *Hukum Jaminan Benda-benda Selain Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Semesta Asa Bersama, 2008.
- [2] Balai Lelang Mandiri, *Proposal Penjualan Melalui Lelang*, Jakarta: Balindo, 2009.
- [3] Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- [4] Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*, Surabaya: Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, 2018
- [5] F.X Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat ini, Tantangan dan Pro Prospeknya ke Depan*, Jakarta, 2007.
- [6] I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005.
- [7] J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993.
- [8] Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing, 2012.
- [9] Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2006.
- [10] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Edisi 1, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- [11] Man Suparman Sastrawidjaja, et.al., *Hukum Asuransi Perlindungan Tertanggung, Asuransi Deposito, Usaha Perasuransian*, Bandung: PT. Alumni, 2004.
- [12] Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- [13] Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.