

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori Cita Hukum

Teori cita hukum adalah konstruksi pikiran yang membentuk dan mengarahkan hukum kembali sesuai tujuannya. Teori cita hukum pertama kali digagas oleh Gustav Radburch, seorang ahli hukum sekaligus politisi dari Jerman yang mempunyai pandangan klasik tentang tujuan hukum yang dilihat dari sudut pandang filosofis, yuridis, serta empiris (Julyano & Sulistyawan, 2019). Hukum dibuat untuk memenuhi cita-cita keadilan (filosofis), kemanfaatan (empiris), dan kepastian hukum (yuridis). Dalam praktiknya, cita-cita hukum tersebut sering bersinggungan satu sama lain (*spannungsverhaltnis*). Ada waktunya suatu keadilan akan bertentangan dengan kemanfaatan dan/atau kepastian hukum, ada kalanya juga suatu kemanfaatan akan bertentangan dengan kepastian hukum (Buana, 2010).

Dalam dunia peradilan, ketika membuat suatu putusan, hakim acapkali kesulitan dalam mengakomodir ketiga cita tersebut. Ada saatnya hakim harus memilih prioritas cita hukum yang akan diutamakan dalam memutus sebuah perkara. Inilah yang disebut dengan asas prioritas yang kasuistis. Gustav Radburch dalam konstruksi pikirannya membuat jalan keluar untuk menghadapi masalah itu

dengan ajaran prioritas baku (Muslih, 2017). Ajaran prioritas baku memberikan tonggak untuk para hakim dalam mengambil suatu putusan dengan memberikan urutan yang terutama dari ketiga cita tersebut. Pertama, keadilan (*gerechtigheit*); Kedua, kemanfaatan (*zweckmassigkeit*); Ketiga, kepastian hukum (*rechtssicherheit*).

2.1.1 Keadilan

Ketika berhadapan dengan kasus konkret, hakim bukan hanya memandang perkara dalam sudut prosedural atau teknis belaka, Hakim juga mempertimbangkan substansi hukum yang tercermin dalam konsep yang abstrak, yaitu sebuah keadilan (Syamsudin, 2011). Tidak ada tolak ukur yang pasti dalam mengartikan keadilan karena adil untuk salah satu pihak tidak tentu akan dirasakan pihak lainnya. Aristoteles mengemukakan bahwa negara hukum bukanlah sebagai suatu alternatif, melainkan satu-satunya jalan praktis dalam menggapai kehidupan sejahtera dan baik dalam masyarakat. Keadilan menurut Aristoteles dibagi menjadi 3 jenis (Dwisvimiar, 2011), antara lain:

- 1) Keadilan berbasis persamaan, persamaan dapat berupa persamaan numerik maupun proporsional. Numerik berarti setiap orang memiliki kesamaan derajat di depan hukum sementara proporsional berarti setiap orang diberi apa yang menjadi haknya.
- 2) Keadilan distributif, keadilan ini dilatarbelakangi dari persamaan terhadap pemberian hak yang sesuai dengan besar kecilnya jasa yang diberikan atau sesuai porsi setiap individu (proporsional).

- 3) Keadilan korektif, keadilan ini bertumpu dari pemulihan keadaan atas suatu kesalahan yang telah terjadi.

Hans Kelsen (Kelsen & Trevino, 2017) dalam bukunya yang berjudul *General Theory of Law and State*, memiliki pandangan bahwasanya hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil ketika dapat mengatur perbuatan tiap individu dengan cara memuaskan untuk menemukan kebahagiaan di dalamnya. Tatanan yang adil bukanlah kebahagiaan bagi tiap perorangan tapi kebahagiaan sebesar-besarnya untuk kelompok yang lebih besar.

John Rawl (Schenk, 1977) menambahkan tatanan tersebut harus diberikan aturan untuk mengakomodir situasi ketidaksamaan yang menguntungkan golongan lemah. Tatanan dinyatakan adil apabila memenuhi dua syarat. Pertama, situasi ketidaksamaan menjamin *maximum minimorum* bagi golongan orang yang paling lemah. Artinya keuntungan yang paling tinggi dihasilkan oleh golongan orang kecil dengan sedemikian rupa situasi dalam masyarakat. Kedua, ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang. Artinya setiap orang diberikan peluang yang setara dalam hidup tanpa perbedaan.

Cita keadilan menekankan pertimbangan-pertimbangan yang hidup dalam masyarakat, berupa suatu kebiasaan maupun ketentuan hukum yang tidak tertulis. Segala ketentuan yang hakim pertimbangkan saat mengutamakan cita keadilan dalam memutus sebuah perkara harus mengakomodir kebiasaan serta ketentuan hukum yang tidak tertulis sebagai dasar alasannya. Oleh karena itu, keadilan merupakan pertimbangan nilai yang subyektif dengan tidak lupa mengindahkan pengetahuan rasional dan emosional.

2.1.2 Kemanfaatan

Setiap individu berusaha untuk mencari suatu kebahagiaan dan hukum sebagai salah satu alatnya. Hukum berusaha menangkap fenomena atau realitas masyarakat dalam mendistribusikan manfaat. Jeremy Bentham, tokoh aliran utilitas yang mempunyai kecakapan dalam memformulasikan prinsip kemanfaatan menjadi doktrin etika, memperkenalkan aliran utilitarianisme. Aliran ini dilatarbelakangi oleh pikiran kritis dalam menilai suatu kebijakan secara moralitas (Bentham, 1996). Dalam menilai baik atau buruknya suatu kebijakan diperlukan dasar objektif, yaitu hasil yang berguna. Baik atau buruknya suatu hukum diindikasikan dari akibat yang dihasilkan ketika hukum itu diterapkan. Hukum dinyatakan berhasil ketika membawa nilai-nilai yang baik dan dinyatakan gagal ketika membawa nilai-nilai yang buruk. Nilai yang baik didasarkan pada kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan penderitaan yang sekurang-kurangnya.

John Stuart Mill yang juga penganut aliran utilitarianisme menyatakan bahwa kegunaan adalah standar dasar dari suatu keadilan namun latar belakang dari suatu kesadaran akan keadilan itu tidak dapat diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal, yaitu stimulasi dalam mempertahankan diri serta perasaan simpati (Bentham, 1996). Dalam hal ini berarti naluri manusia dalam menolak kerusakan serta membalasnya dalam mengaktualisasi perasaan simpati menjadi asal-usul dari suatu keadilan. Perasaan keadilan untuk memberontak penderitaan yang tidak hanya untuk kepentingan individual, tetapi lebih luas daripada itu (dipersamakan seperti pada pribadi diri sendiri) adalah persyaratan moral fundamental dalam mencapai suatu kesejahteraan.

Cita kemanfaatan harus dipertimbangkan oleh para hakim dalam memutus suatu perkara. Putusan yang mengakomodir akibat baik yang lebih luas akan memberikan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi masyarakat dalam penerapannya dalam kehidupan sosial. Oleh karena itu, kemanfaatan sebagai ajaran moral praktis bertitik fokus menyatakan baik negara maupun hukum mempunyai tujuan agar tercapainya manfaat sejati, yaitu kebahagiaan dari mayoritas masyarakat.

2.1.3 Kepastian Hukum

Hukum tanpa kepastian akan kehilangan maknanya karena tidak dapat dijadikan pedoman. Kepastian akan memberikan norma yang menjadi pegangan masyarakat dalam mencapai suatu ketertiban. Utrecht mengemukakan kepastian hukum mempunyai dua pengertian. Pertama, kepastian membuat individu memahami batas perbuatan boleh dan larangannya. Kedua, kepastian membuat keamanan hukum dari kesewenang-wenangan (Utrecht, 1964). Kepastian hukum sendiri merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang konsisten, jelas, dan konsekuen serta tidak dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat. Kepastian hukum secara normatif adalah suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan khususnya untuk norma hukum tertulis secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas berarti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis berarti tidak menimbulkan konflik antar-norma (Subagiyo, 2018).

Gustav Radbruch menyatakan ada empat hal yang berkaitan dengan kepastian hukum, antara lain: (1) hukum itu positif (perundang-undangan), (2) hukum itu berdasarkan fakta atau kenyataan; (3) fakta harus dirumuskan secara

jelas dan mudah dilaksanakan; (4) hukum positif tidak boleh mudah diubah (Huda, 2020). Kepastian hukum sebagai cita hukum terakhir memiliki hubungan erat dengan hukum positif dan implementasi sesuai dengan bunyinya sehingga kepastian hukum dalam suatu putusan hakim adalah hasil yang bersumber dari fakta-fakta yang relevan secara yuridis.

Cita kepastian hukum harus dipertimbangkan oleh para hakim untuk mengonstruksi perkara secara utuh dan objektif sehingga penerapannya akan sesuai dengan kasus-kasus yang terjadi. Putusan yang mengakomodir kepastian hukum akan membuat keteraturan dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, kepastian hukum akan menghilangkan kekhawatiran bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya.

2.2 Konsep Dasar Jaminan Fidusia

2.2.1 Sejarah Pengaturan Jaminan Fidusia

Fidusia pertama kali dikenal di Jerman sebagai suatu praktik hukum yang bernama *siecherheitsubereiqnung*, kemudian menjadi suatu *brouwerijcontract* yang merupakan perjanjian gadai semu (Kamello, 2022). Dikatakan semu karena pemilik kafe menjual inventarisnya kepada *brouwerij* (pabrik bir) dengan syarat akan membeli barang itu kembali. Menurut Marhainis, awal mula jaminan fidusia dilatarbelakangi kebutuhan untuk mengembangkan usaha pedagang eksportir ke perdagangan luar negeri (Yasir, 2016). Dalam rangka memperluas usahanya, diperlukan cukup modal sehingga diperlukan kredit dari bank. Adapun kredit tersebut memerlukan jaminan berupa persediaan barang dagangan seperti peralatan kantor, toko, bengkel, serta sebagainya. Lembaga *fiduciair eigendom overdracht*

tidak diakui oleh doktrin serta yurisprudensi karena tidak memberikan kepastian hukum serta dianggap meragukan.

Hal ini tentunya bertentangan dengan Pasal 1152 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, barang yang digadaikan seharusnya tidak dalam penguasaan pemberi gadai, melainkan harus dilepaskan penguasaannya untuk diberikan ke penerima gadai sehingga apabila tetap dalam penguasaan pemberi gadai maka hak gadai tidaklah sah. Pada 18 Agustus 1932, lembaga jaminan *fiduciair eigendom overdracht* akhirnya diakui di Indonesia oleh yurisprudensi *Arrest Hogge-rechtshof* yang disebabkan oleh peristiwa *Bataafsche Petroleum Maatschappij* (BPM) melawan Pedro Clignett. Tak hanya itu, setelah kemerdekaan Indonesia juga ada Putusan Mahkamah Agung RI No. 372 K/Sip/1970 antara BNI Unit I Semarang melawan Lo Ding Siong, serta Putusan No. 1500K/Sip/1979 atas perkara BNI 1946 melawan Fa Megaria (Fluita, 2017). Walaupun begitu, lembaga jaminan fidusia telah diakui di Belanda pada 25 Januari 1929 oleh *Arrest Hoge Raad* akibat perkara *Heineken Bierbrouwerij Maatschappij*..

Pengesahan lembaga jaminan *fiduciair eigendom overdracht* dilatarbelakangi juga oleh kebutuhan-kebutuhan mendesak khususnya terhadap pengusaha-pengusaha kecil dan pedagang-pedagang yang terdampak langsung usahanya setelah perang dunia kesatu. Sejarah fidusia yang lahir karena kebutuhan dalam praktiknya, setidaknya memenuhi lima hal yang dibutuhkan masyarakat saat itu antara lain: Pertama, barang bergerak sebagai jaminan hutang; Kedua, hak atas tanah tidak bisa untuk dihipotekkan; Ketiga, barang objek jaminan hutang yang bersifat khusus; Keempat, perkembangan pranata hukum kepemilikan yang baru;

Kelima, barang bergerak objek jaminan hutang tidak dapat diserahkan (Fluita, 2017).

Pada awalnya bentuk jaminan fidusia belum dituangkan dalam bentuk Undang-Undang, namun mengingat kebutuhan-kebutuhan tersebut maka diperlukan aturan hukum yang komprehensif serta jelas tentang ketentuan-ketentuan dalam jaminan fidusia. Oleh karena itu, pada 30 September 1999 lahirlah Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang sebelumnya hanya berdasarkan yurisprudensi. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia memiliki struktur antara lain: ketentuan umum; ruang lingkup; pembebanan, pendaftaran, pengalihan, dan hapusnya jaminan fidusia; hak mendahului; eksekusi jaminan fidusia; ketentuan pidana; ketentuan peralihan; ketentuan penutup; dan penjelasan-penjelasan pasal demi pasalnya.

2.2.2 Perjanjian dan Perikatan Jaminan Fidusia

Perjanjian pembiayaan konsumen ialah perikatan yang lahir dari suatu perjanjian atau kontrak. Kontrak adalah perjanjian berbentuk tertulis sedangkan perjanjian adalah perbuatan ketika satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih orang lain (Khair, 2017). Walaupun begitu, tidak seluruh perjanjian dapat memunculkan suatu perikatan karena hanya perjanjian yang sesuai Undang-Undang yang dapat menumbuhkan perikatan. Jika suatu perjanjian tidak menimbulkan perikatan maka tidak akan menimbulkan akibat. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bunyinya adalah “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik

kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang memiliki risiko yang tinggi. Dalam sebuah perjanjian, tidak semua pihak selalu bisa melaksanakan kewajibannya. Tindakan ketika salah satu pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikannya disebut wanprestasi. Menurut Subekti, bentuk wanprestasi dibedakan menjadi empat (Subekti, 2014) antara lain:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam perjanjian kredit, wanprestasi dapat terjadi ketika debitur terlambat membayar atau tidak membayar sama sekali atau juga jumlah pembayaran tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau lain sebagainya. Dalam melindungi hak kreditur terhadap wanprestasi oleh debitur maka diperlukan jaring pengaman. Salah satu jaring pengaman untuk melindungi perjanjian pokok utang-piutang adalah dengan menjaminkan kebendaan milik debitur dengan melakukan perjanjian *accessoir* (tambahan).

Jaminan merupakan cara debitur untuk menjamin pelunasan utangnya kepada kreditur dengan konsep benda milik debitur yang bernilai ekonomis ditahan sebagai tanggungan terhadap pinjaman yang diterima debitur. Menurut Rahmadi Usman, syarat-syarat jaminan yang baik (Rahmadi, 2009), yaitu:

- 1) Dapat dengan mudah membantu untuk memperoleh pelunasan kredit;
- 2) Tidak melemahkan debitur dalam meneruskan atau melakukan usahanya;
- 3) Memberikan kepastian kepada kreditur atas pinjaman yang diberikannya, artinya jaminan setiap saat tersedia untuk mudah diuangkan jika debitur wanprestasi.

Jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang tergolong mudah dan sederhana dalam proses pemberian kreditnya karena fidusia hanya terfokus dalam prosedur pembebanan serta pendaftarannya. Pembebanan Jaminan Fidusia sesuai Pasal 7 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diperuntukkan bagi:

- 1) Utang yang telah ada;
- 2) Utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu; atau
- 3) Utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Untuk bisa mendapatkan sertifikat jaminan fidusia, akta jaminan fidusia haruslah dibuat di hadapan Notaris yang selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia di daerah setempat. Dalam sertifikat jaminan fidusia tercantum irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap pada sertifikat jaminan fidusia. Kekuatan eksekutorial ini menunjukkan daya kreditur untuk mengeksekusi objek yang dijaminakan saat debitur dinyatakan wanprestasi.

Hal inilah yang menyebabkan eksekusi terhadap sertifikat jaminan fidusia termasuk dalam jenis lelang eksekusi.

2.2.3 Eksekusi Jaminan Fidusia

Eksekusi adalah langkah terakhir yang dapat dilakukan oleh kreditur saat debitur tidak mempunyai kemampuan dalam penyelesaian kewajibannya untuk membayar kredit. Dalam praktiknya, keadaan tidak terpenuhinya kewajiban oleh debitur biasanya disebabkan oleh beberapa alasan, antara lain: kebutuhan tidak terduga yang meningkat, kegagalan usaha, dan itikad buruk dari debitur (Heriawanto, 2019). Dasar-dasar alasan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia (Harahap, 2007) antara lain:

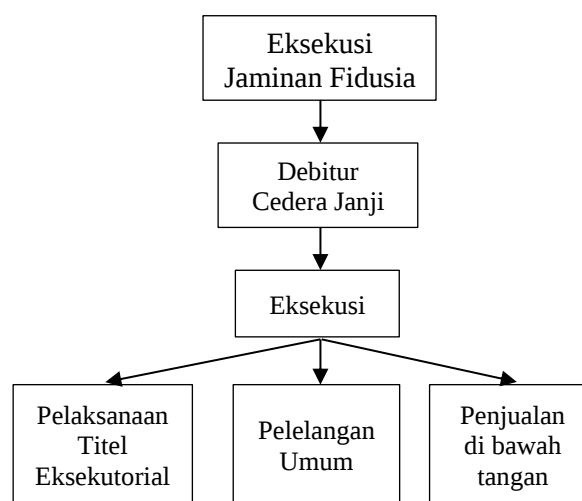
- 1) Didasarkan pada cedera janji:
 - a) Pemberi fidusia berada dalam keadaan cedera janji;
 - b) Ketentuan umum cedera janji diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:
 - (a) lalai memenuhi perjanjian, atau
 - (b) tidak memenuhi prestasi dalam jangka waktu yang ditentukan.
- 2) Tetapi secara khusus dan rinci dapat diatur dalam kontrak oleh para pihak mengenai hal-hal yang berkenaan dengan cedera janji (*event of default*).

Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia mengatur bahwa eksekusi terhadap objek jaminan fidusia bisa dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

- 1) Pelaksanaan titel eksekutorial oleh Penerima Fidusia;

- 2) Penjualan atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- 3) Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara tersebut bisa diperoleh harga tertinggi serta menguntungkan para pihak.

Gambar II.1 Cara Eksekusi Jaminan Fidusia Sebelum Putusan MK

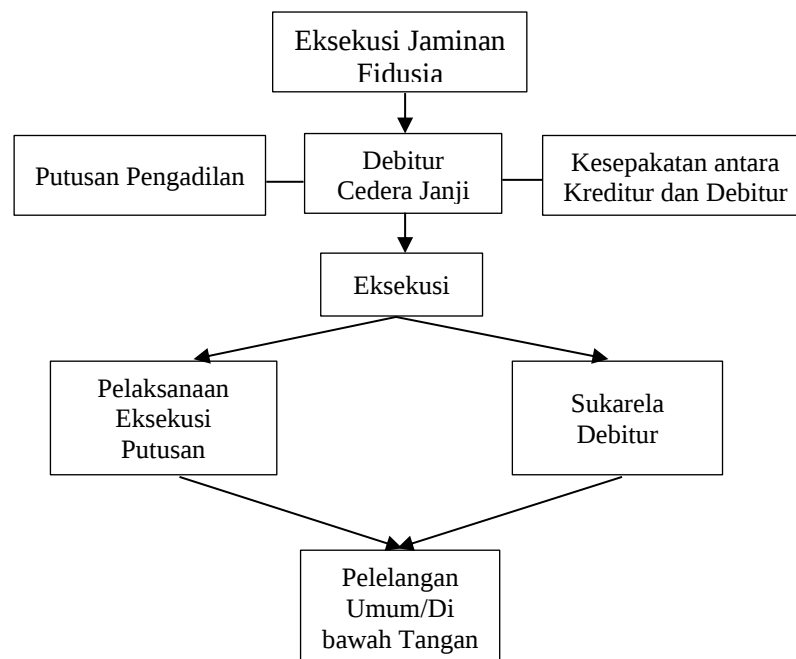


Sumber: Arafat (2021) dalam Webinar Kisworo & Partners Law Firm

Cara-cara untuk mengeksekusi objek jaminan fidusia sebelum diubah oleh Putusan Mahkamah Konstitusi ditunjukkan pada Gambar II.1.

Setelah adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019, cara-cara untuk mengeksekusi objek jaminan fidusia sedikit mengalami perubahan. Ketika debitur dalam keadaan wanprestasi atau cedera janji harus dibuktikan oleh kesepakatan antara kedua belah pihak (kreditur dan debitur). Dalam hal tidak ditemukannya kesepakatan, maka untuk membuktikan keadaan wanprestasi haruslah diputus oleh Pengadilan Negeri. Perubahan cara mengeksekusi objek jaminan fidusia ditunjukkan pada Gambar II.2.

Gambar II.2 Cara Eksekusi Jaminan Fidusia Setelah Putusan MK



Sumber: Arafat (2021) dalam Webinar Kisworo & Partners Law Firm

Ketika debitur telah terbukti dalam keadaan cedera janji, langkah selanjutnya adalah eksekusi terhadap objek yang dijamin. Eksekusi dapat dilaksanakan dalam rangka pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan atau atas kesukarelaan debitur melalui mekanisme pelelangan umum di KPKNL maupun penjualan di bawah tangan.

2.2.4 Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sistem lelang di Indonesia terbagi menjadi 3 (tiga) bentuk, yaitu lelang eksekusi wajib, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang eksekusi adalah lelang yang ditujukan untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang

dipersamakan, dan/atau ketentuan yang ada di dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah salah satu macam dari lelang eksekusi yang mengalami perubahan dalam beberapa tahapannya setelah dilakukan pengujian yudisial ke Mahkamah Konstitusi. Secara umum, tahapan dalam lelang dibagi menjadi tiga bagian. Bagian ini meliputi tahap pra-lelang (administrasi sebelum lelang), pelaksanaan lelang, dan pasca-lelang (administrasi setelah lelang). Namun proses ini bisa jadi berbeda tergantung kepada jenis lelangnya. Untuk lelang eksekusi jaminan fidusia, tahapan-tahapan yang ditempuh sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sebagai berikut.

A. Pra-lelang

- 1) Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang dengan melampirkan secara lengkap dokumen umum dan khusus yang dipersyaratkan.

Dokumen persyaratan umum yang disampaikan saat permohonan lelang eksekusi jaminan fidusia meliputi:

- a) Salinan/fotokopi surat keputusan penunjukan Penjual/surat tugas Penjual/surat kuasa Penjual, kecuali Pemohon Lelang adalah perorangan;
- b) Daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan;
- c) Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang;

- d) Surat keterangan dari Penjual mengenai syarat lelang tambahan (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, berikut ketentuan yang berlaku pada Penjual dan/atau peraturan perundang-undangan yang mendukungnya;
- e) Surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa objek lelang dalam penguasaan secara fisik Penjual, dalam hal objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud; dan
- f) Foto objek lelang.

Adapun dokumen persyaratan yang bersifat khusus meliputi:

1. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang eksekusi jaminan fidusia terdiri dari:
 - a) Salinan/fotokopi perjanjian kredit/akta pengakuan hutang/surat pengakuan hutang/dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal jaminan fidusia berasal dari pengalihan piutang karena *cessie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPerdata;
 - b) Salinan/fotokopi sertifikat jaminan fidusia dan akta jaminan fidusia;
 - c) Asli/fotokopi dokumen kepemilikan barang yang dijaminkan;
 - d) Salinan/fotokopi rincian hutang;
 - e) Salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - (a) Debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan; atau
 - (b) Debitur telah pailit, berupa:

- i. Putusan pailit; dan
 - ii. Salinan penetapan/keterangan tertulis dari Hakim Pengawas atau BAR Kreditor yang ditandatangani oleh Kurator dan Hakim Pengawas yang berisi dimulainya keadaan insolvensi, untuk kepailitan yang tidak berasal dari proses PKPU atau perdamaian; atau
- (c) Debitur merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- f) Surat pernyataan dari Penjual bahwa barang yang akan dilelang dalam penguasaan Penjual karena telah diserahkan secara sukarela, dan debitur telah sepakat terjadinya wanprestasi serta tidak ada keberatan dari debitur;
 - g) Surat pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
 - h) Surat pemberitahuan dari kreditor baru kepada debitur mengenai adanya pengalihan piutang, dalam hal jaminan fidusia berasal dari pengalihan piutang karena *cessie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPerdata;
 - i) BAR kreditur terkait rencana perdamaian dalam PKPU atau pengesahan perdamaian (homologasi) yang menunjukkan adanya

penolakan kreditur atas rencana perdamaian dalam PKPU, dalam hal kreditur separatis tidak menyetujui perdamaian dalam PKPU;

j) Surat persetujuan kurator atau Hakim Pengawas, dalam hal permohonan lelang dilaksanakan pada masa penangguhan (*stay*) dalam kepailitan;

k) Asli/fotokopi daftar nominatif yang memuat rincian hak tagih, dalam hal objek lelang berupa aset kredit (hak tagih) yang diikat fidusia;

l) Asli/fotokopi surat pemberitahuan kepada debitur bahwa aset kredit akan dijual kepada kreditur baru, dalam hal objek lelang berupa aset kredit yang diikat fidusia; dan

m) Salinan/fotokopi laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/ penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

2. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan sebelum pelaksanaan lelang eksekusi jaminan fidusia terdiri dari:

a) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur. Dalam hal pemilik jaminan bukan

debitur maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;

- b) Bukti pengumuman lelang;
- c) Salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang;
- d) Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (*Akte de Command*); dan
- e) Berita acara pelaksanaan *aanwijzing* dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit total paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

- 2) Setelah semua berkas terkumpul, Penyelenggara Lelang harus meneliti secara legalitas formal subjek dan objek lelang terhadap dokumen persyaratannya serta kelengkapannya seperti legalisir terhadap dokumen yang berupa fotokopi yang dilakukan oleh pihak penjual.
- 3) Ketika persyaratan yang diteliti telah sesuai dengan peraturan maka Penyelenggara Lelang menetapkan pelaksanaan lelang dan mengumumkan jadwalnya kepada Pemohon Lelang kemudian penjual menerbitkan pengumuman lelang. Dalam hal lelang dilaksanakan *online* tanpa kehadiran peserta, KPKNL menayangkan data, persyaratan, dan ketentuan lelang terkait pada aplikasi setelah terbitnya pengumuman.

- 4) Untuk mengikuti pelaksanaan lelang eksekusi jaminan fidusia, peserta lelang mendaftarkan dirinya dan terlebih dahulu melakukan penyetoran uang jaminan penawaran lelang.

B. Pelaksanaan Lelang

Tahap pelaksanaan lelang dimulai dengan pembacaan atau penayangan kepala risalah lelang oleh Pejabat Lelang yang disaksikan Pejabat Penjual dan Peserta Lelang serta tanya jawab pelaksanaan lelang. Tak lupa, Pejabat Lelang melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap Peserta Lelang dengan bukti setoran uang jaminan. Kemudian jika telah sesuai, Pejabat Lelang memimpin lelang dan Peserta Lelang boleh mengajukan penawaran dengan cara yang telah ditetapkan dalam pengumuman lelang. Penawaran lelang sesuai Pasal 63 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dilakukan dengan tiga cara, antara lain:

- 1) Lisan;
- 2) Tertulis; atau
- 3) Tertulis dilanjutkan dengan lisan.

Lisan berarti dilakukan dengan kehadiran peserta bisa dengan metode meningkat maupun menurun sedangkan tertulis berarti dapat dengan kehadiran peserta atau tanpa kehadiran peserta. Lelang tanpa kehadiran peserta dapat dilakukan melalui surat tromol pos, surat elektronik, aplikasi lelang baik dengan penawaran terbuka atau tertutup, atau juga dapat dilakukan melalui *platform e-marketplace auction*. Cara lainnya adalah tertulis yang dilanjutkan dengan lisan, hal ini dapat terjadi ketika penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.

Dalam pelaksanaannya, lelang dapat dikatakan batal. Pembatalan sebelum lelang ini didasarkan pada beberapa sebab, antara lain: pembatalan lelang atas permintaan penjual; pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan; hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang seperti pembatalan lelang karena penjual tidak melakukan pengumuman lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, penjual tidak mengunggah selebaran pada situs web Penyelenggara Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan/atau penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang.

Setelah Peserta Lelang melakukan penawaran lelang, tahap selanjutnya adalah pengesahan serta penetapan Pemenang Lelang. Peserta dengan penawaran tertinggi yang melebihi nilai limit disahkan menjadi Pemenang Lelang. Setelah ditemukannya Pemenang Lelang, Pejabat Lelang menutup risalah lelang dengan proses tanda tangan oleh Penjual, Pembeli, Para Saksi, dan Pejabat Lelang yang bertugas.

C. Pasca-lelang

Tahap ini adalah kegiatan yang dilakukan setelah pelaksanaan lelang, kegiatan yang dilakukan adalah pelunasan harga pokok lelang dan bea lelang oleh pembeli selaku pemenang lelang. Pelunasan ini dilakukan paling lambat 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila pemenang lelang tidak melunasi atau wanprestasi maka Pejabat Lelang wajib membuat surat pernyataan pembatalan untuk membatalkan pengesahan Pembeli. Kegiatan selanjutnya adalah pengembalian uang jaminan kepada peserta lelang yang tidak ditetapkan sebagai

pembeli, Peserta lelang mengajukan permintaan pengembalian uang jaminan penawaran lelang dengan melampirkan asli bukti setor dan fotokopi identitas diri dengan menunjukkan aslinya. Uang jaminan penawaran lelang akan dikembalikan tanpa potongan apapun kecuali jika ada biaya transaksi yang dikenakan perbankan.

Setelah harga dan bea lelang dilunasi, Pemohon Lelang menerima hasil bersih lelang dan mendapatkan salinan risalah lelang dari Pejabat Lelang. Salinan risalah lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh risalah lelang yang sebelumnya dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang sendiri adalah berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Kemudian setelah itu semua, Pejabat Lelang menyetorkan bea lelang dan pajak terkait ke rekening kas negara. Penyerahan kuitansi serta kutipan risalah lelang kepada pembeli sebagai aktivitas terakhir dari tahapan pra-lelang.