



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

**SALINAN**

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 27/PMK.06/2016

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa ketentuan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang telah diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013;
- b. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, dipandang perlu untuk melakukan penyempurnaan ketentuan mengenai lelang sebagaimana tersebut pada huruf a;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*);
2. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);

3. Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 51);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
3. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
4. 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.
5. Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
6. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.



7. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
10. Kantor Wilayah DJKN, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal.
11. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
12. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
13. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
14. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
15. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
16. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela.
17. Pemandu Lelang (*Afslager*) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.



18. Pengawas Lelang (*Superintenden*) adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.
19. Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
20. Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
21. Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti Lelang.
22. Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
23. Penyelenggara Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang.
24. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
25. Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.
26. Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah sejumlah uang yang disetor kepada Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang.
27. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang adalah jaminan pembayaran yang diberikan bank kepada KPKNL



atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II selaku pihak penerima jaminan, apabila Peserta Lelang selaku pihak yang dijamin tidak memenuhi kewajibannya membayar Harga Lelang dan Bea Lelang.

28. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
29. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
30. 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.
31. 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.
32. Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.
33. Wanprestasi adalah suatu keadaan saat Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
34. 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.
35. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
36. Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen atau arsip Negara.



37. Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang.
38. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang.
39. *Grosse* Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

## BAB II PRINSIP DAN JENIS LELANG

### Pasal 2

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

### Pasal 3

- (1) Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.
- (2) Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang.
- (3) Dalam hal tidak ada Peserta Lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang.

### Pasal 4

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

### Pasal 5

Jenis Lelang terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi;
- b. Lelang Noneksekusi Wajib; dan
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela.

### Pasal 6

Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;





- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai;
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;
- k. Lelang Eksekusi gadai;
- l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan
- m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 7

Lelang Noneksekusi Wajib terdiri dari:

- a. Lelang Barang Milik Negara/Daerah;
- b. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah;
- c. Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
- d. Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks kepabeanan dan cukai;
- e. Lelang Barang gratifikasi;
- f. Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan;
- g. Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi;
- h. Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset;
- i. Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional;



- j. Lelang Balai Harta Peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir;
- k. Lelang aset Bank Indonesia;
- l. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama; dan
- m. Lelang lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 8

Lelang Noneksekusi Sukarela terdiri dari:

- a. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero;
- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- c. Lelang Barang milik perwakilan negara asing; dan
- d. Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha swasta.

### BAB III

#### PEJABAT LELANG

#### Pasal 9

- (1) Pejabat Lelang terdiri dari:
  - a. Pejabat Lelang Kelas I; dan
  - b. Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual.
- (3) Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual.

#### Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut mengenai Pejabat Lelang Kelas I, Pejabat Lelang Kelas II, dan Balai Lelang, diatur dengan Peraturan Menteri tersendiri.





## BAB IV PERSIAPAN LELANG

### Bagian Kesatu Permohonan Lelang

#### Pasal 11

- (1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
- (2) Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- (3) Dalam hal Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Umum KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- (4) Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL, melalui faksimili atau surat elektronik (*email*).
- (5) Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

#### Pasal 12

- (1) Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin



Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

- (2) Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, serta Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pimpinan Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

#### Pasal 13

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

#### Pasal 14

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.



Pasal 15

Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.

Pasal 16

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kedua

Penjual

Pasal 17

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
  - a. keabsahan kepemilikan barang;
  - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
  - c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
  - d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
  - e. penetapan Nilai Limit.
- (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
- (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, antara lain hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten.
- (5) Penjual dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pasca lelang.



Pasal 18

- (1) Penjual menentukan cara penawaran lelang dengan mencantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- (2) Dalam hal Penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang.

Pasal 19

- (1) Penjual dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan kepada peserta lelang, yaitu:
  - a. jangka waktu bagi Peserta Lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
  - b. jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli;
  - c. jadwal penjelasan lelang kepada Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Syarat-syarat lelang tambahan selain ayat (1) dapat diajukan sepanjang ada Peraturan Perundang-undangan yang mendukungnya.
- (3) Syarat-syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Pasal 20

- (1) Dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), Penjual harus mengadakan *aanwijzing* dan memberi kesempatan calon Peserta Lelang untuk melihat barang.
- (2) Pelaksanaan kegiatan sebagaimana diatur pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara dan diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang.

#

- (3) Calon Peserta Lelang yang tidak menghadiri *aanwijzing* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap mengetahui dan menerima hasil *aanwijzing*.

#### Pasal 21

- (1) Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual tidak harus memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan, untuk Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual.
- (3) Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkannya kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
- (4) Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkannya kepada Peserta Lelang dan/atau Pejabat Lelang sebelum lelang dimulai.

#### Bagian Ketiga

#### Tempat Pelaksanaan Lelang

#### Pasal 22

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

#### Pasal 23

- (1) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 hanya dapat dilaksanakan untuk Lelang Kayu dan Hasil Hutan lainnya dari tangan pertama



setelah mendapat persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Wilayah.

- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

#### Bagian Keempat Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang

##### Pasal 24

- (1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:
  - a. Kepala KPKNL; atau
  - b. Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan waktu pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk:
  - a. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHP berupa barang yang mudah busuk/rusak/kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dengan ketentuan KPKNL harus memberitahukan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;
  - b. Lelang Noneksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa, dengan ketentuan KPKNL harus memberitahukan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;
  - c. Lelang Noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat.
- (4) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c diajukan oleh Penjual.
- (5) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.





Bagian Kelima  
Surat Keterangan Tanah/  
Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT)

Pasal 25

- (1) Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Dalam hal Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan Barang.
- (4) Berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT/SKPT ke Kantor Pertanahan setempat.
- (5) Biaya pengurusan SKT/SKPT atau Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual.

Pasal 26

- (1) SKT/SKPT dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang, sepanjang tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang dan dokumen kepemilikan dikuasai oleh Penjual.
- (2) Dalam hal tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual harus mencantumkan hal tersebut dalam surat permohonan lelang.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan



yang akan dilelang ulang, Penjual harus menginformasikan secara tertulis hal tersebut kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dibuatkan permintaan SKT/SKPT baru kepada Kantor Pertanahan setempat.

- (4) Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap akan dilaksanakan Lelang harus dimintakan SKT/SKPT baru kepada Kantor Pertanahan setempat.

#### Bagian Keenam Pembatalan Sebelum Lelang

##### Pasal 27

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

##### Pasal 28

- (1) Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
- (2) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dan/atau Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

##### Pasal 29

- (1) Pembatalan sebelum lelang atas permintaan Penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Penjual.
- (2) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.



- (3) Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dan/atau Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.
- (4) Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual apabila:
  - a. Penjual tidak melakukan pengumuman lelang; atau
  - b. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran Peserta Lelang.
- (5) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4), dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

#### Pasal 30

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;



- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- i. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

#### Pasal 31

Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; atau
- b. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.

#### Pasal 32

Dalam hal terjadi pembatalan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang dengan penawaran melalui surat elektronik (*email*), tromol pos atau internet, Penyelenggara Lelang atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang tersebut kepada Peserta Lelang melalui aplikasi lelang internet, surat elektronik (*email*), telepon, *website*, *short message service*, dan/atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang.

#### Pasal 33

Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Pasal 30 dan Pasal 31, Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang atau menyerahkan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.



Bagian Ketujuh  
Jaminan Penawaran Lelang

Pasal 34

- (1) Dalam setiap pelaksanaan Lelang, Peserta Lelang harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang.
- (2) Selain menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peserta Lelang harus menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak, dalam hal:
  - a. barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
  - b. barang yang dilelang berupa selain tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - c. lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui internet;atau
  - d. lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui surat elektronik (*email*).
- (3) Bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual berupa:
  - a. Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
  - b. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.
- (4) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dapat digunakan untuk Lelang dengan nilai jaminan Penawaran Lelang paling sedikit Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).
- (5) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada:
  - a. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama; dan
  - b. Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak.



Pasal 35

- (1) Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan:
  - a. melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk Lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL;
  - b. melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis Lelang Noneksekusi Sukarela, yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II; atau
  - c. melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam setiap pelaksanaan Lelang, 1 (satu) jaminan penawaran lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan.

Pasal 36

- (1) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank diserahkan Peserta Lelang kepada Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan lelang.
- (2) Garansi Bank diterima sebagai jaminan penawaran lelang dalam hal :
  - a. diterbitkan oleh Bank yang berstatus sebagai Badan Usaha Milik Negara;
  - b. batasan waktu klaim Garansi Bank masih berlaku sampai dengan 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pelaksanaan lelang; dan
  - c. memuat ketentuan antara lain:
    1. bahwa Bank Penerbit melepaskan hak istimewanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 KUH Perdata dan memilih menerapkan Pasal 1832 KUH Perdata;



2. bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang, dalam hal Pembeli Wanprestasi; dan
  3. bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak klaim diterima.
- (3) Kepala KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II meminta konfirmasi secara tertulis kepada Bank Penerbit mengenai keaslian dan keabsahan Garansi Bank, disertai fotokopi Garansi Bank sejak Garansi Bank diterima.
  - (4) Garansi Bank dinyatakan sah sebagai jaminan penawaran lelang apabila dinyatakan asli dan sah secara tertulis oleh Bank Penerbit.
  - (5) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank hanya dapat digunakan sebagai jaminan penawaran untuk 1 (satu) kali lelang.

#### Pasal 37

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan jumlah paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat sebelum lelang dimulai.
- (2) Dalam penawaran lelang dengan kehadiran Peserta Lelang, Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.



- (3) Dalam penawaran lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang, Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.
- (4) Dikecualikan dari ayat (2) dan ayat (3), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak/kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan Lelang Noneksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa, harus sudah efektif pada rekening Bendahara Penerimaan KPKNL paling lambat 1 (satu) jam sebelum pelaksanaan lelang.

#### Pasal 38

Besarnya jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.

#### Pasal 39

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya kepada Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh Perbankan, menjadi tanggungan Peserta Lelang.
- (2) Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian dari Peserta Lelang diterima.
- (3) Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai penyerahan asli bukti setor dan fotokopi identitas Peserta Lelang dengan menunjukkan aslinya serta dokumen pendukung lainnya.
- (4) Untuk lelang tanpa kehadiran peserta dengan penawaran melalui internet oleh KPKNL, pengembalian uang jaminan



dapat dilakukan dengan pemindahbukuan sesuai syarat ketentuan lelang internet.

- (5) Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang disahkan sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.

#### Pasal 40

- (1) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank dikembalikan kepada Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian diterima oleh KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank dikembalikan kepada Pembeli setelah yang bersangkutan melunasi kewajiban pembayaran lelang, paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian diterima oleh KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disertai penyerahan fotokopi identitas dengan menunjukkan aslinya serta bukti tanda terima penyerahan Garansi Bank.

#### Pasal 41

Dalam hal Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang :

- a. disetorkan seluruhnya ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang pada jenis Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib;
- b. disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang pada jenis lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL;



- c. disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang pada jenis Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas I;
- d. menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang pada jenis Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas II;
- e. menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Pejabat Lelang Kelas II pada jenis lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

#### Pasal 42

- (1) Dalam hal Pembeli dengan jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (Wanprestasi), Kepala KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II mengajukan klaim kepada Bank Penerbit Garansi Bank dengan melampirkan surat yang menyatakan Pembeli Lelang telah Wanprestasi.
- (2) Hasil klaim jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke Kas Negara atau Pemilik Barang atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan dalam Pasal 41.

#### Bagian Kedelapan

##### Nilai Limit

#### Pasal 43

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.



- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- (3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

#### Pasal 44

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
  - a. penilaian oleh Penilai; atau
  - b. penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- (4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

#### Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.



#### Pasal 46

- (1) Nilai Limit bersifat tidak rahasia.
- (2) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- (3) Untuk Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama serta Lelang Noneksekusi Sukarela barang bergerak, Nilai Limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

#### Pasal 47

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

- a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai; atau
- b. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir.

#### Pasal 48

Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum Lelang dimulai dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

#### Pasal 49

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

#### Pasal 50

- (1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk





jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.

- (2) Dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan.
- (3) Penjual melampirkan laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (4) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II melakukan pengecekan masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (5) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

#### Bagian Kesembilan Pengumuman Lelang

##### Pasal 51

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
- (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

##### Pasal 52

- (1) Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:
  - a. identitas Penjual;
  - b. hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
  - c. jenis dan jumlah barang;



- d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
  - e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
  - f. waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*.
  - g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
  - h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
  - i. cara penawaran lelang;
  - j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;
  - k. alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (*email*) KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (*email*); dan
  - l. syarat tambahan dari Penjual (jika ada).
- (2) Pengumuman Lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak/ kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan Lelang Noneksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa.

#### Pasal 53

- (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi

atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.

- (3) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras atau oplah:
  - a. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;
  - b. paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau
  - c. paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.
- (4) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras atau oplah paling tinggi.
- (5) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.
- (6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

#### Pasal 54

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga



Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;

- b. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
  - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa :
- a. barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
  - b. ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.

#### Pasal 55

- (1) Pengumuman Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan melalui surat kabar harian dalam bentuk iklan baris paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditambahkan Pengumuman Lelang melalui selebaran atau tempelan pada hari yang sama untuk ditempel di tempat yang mudah dibaca oleh umum atau

paling kurang pada papan pengumuman di KPKNL dan di Kantor Penjual, yang memuat hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

- (3) Pengumuman Lelang dalam bentuk iklan baris melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat identitas Penjual, nama barang yang dilelang, tempat dan waktu lelang, serta informasi adanya Pengumuman Lelang melalui selebaran atau tempelan.

#### Pasal 56

Pengumuman Lelang Eksekusi Pajak untuk barang bergerak dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, pengumuman lelang dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan atau selebaran yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik;
- b. untuk pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit keseluruhan lebih dari Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, pengumuman lelang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian.

#### Pasal 57

- (1) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:
    1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari



kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir;  
atau

2. Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1), jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.
- b. lelang barang bergerak, pengumuman Lelang ulang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2).
- (2) Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 harus menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

#### Pasal 58

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang;
  - b. Lelang barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang;
  - c. Lelang barang yang mudah busuk/kedaluwarsa pada Lelang Noneksekusi Wajib, dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian dapat dilakukan kurang dari 5 (lima) hari kalender, namun tidak dapat dilakukan kurang dari 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).





Pasal 59

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dari Penjual dengan menyebutkan alasan mengumumkan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik.
- (3) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 60

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela terhadap barang bergerak yang penawarannya dilakukan tanpa kehadiran peserta melalui internet, dapat dilakukan 1 (satu) kali tanpa melalui surat kabar harian, dengan ketentuan:
  - a. Diumumkan melalui selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang; dan
  - b. Diumumkan melalui media elektronik berbasis internet (media *online*) yang tertaut dengan *website* Penyelenggara Lelang dengan masa tayang paling singkat selama 5 (lima) hari berturut-turut sebelum hari pelaksanaan lelang.



- (2) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela terhadap barang bergerak yang penawarannya dilakukan tanpa kehadiran peserta melalui internet, berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 61

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang sudah terjadwal setiap bulan, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan, dilakukan paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang pertama.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. identitas Penjual;
  - b. barang yang akan dilelang;
  - c. tempat dan waktu pelaksanaan lelang; dan
  - d. informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci melalui tempelan/selebaran/brosur atau media elektronik.

#### Pasal 62

- (1) Pengumuman Lelang yang sudah diterbitkan melalui surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan harus segera diralat oleh Penjual.
- (2) Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut:
  - a. mengubah besarnya jaminan penawaran lelang;
  - b. memajukan batas waktu penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang atau Penyerahan Garansi Bank;
  - c. mengubah besarnya Nilai Limit;
  - d. memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang;atau



- e. memindahkan lokasi dari tempat pelaksanaan lelang semula.
- (3) Ralat Pengumuman Lelang harus diumumkan melalui surat kabar harian atau media yang sama dengan menunjuk Pengumuman Lelang sebelumnya dan dilakukan paling singkat 1 (satu) hari kerja sebelum hari pelaksanaan lelang.

## BAB V PELAKSANAAN LELANG

### Bagian Kesatu Pemandu Lelang

#### Pasal 63

- (1) Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.
- (2) Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN.
- (3) Persyaratan menjadi Pemandu Lelang:
  - a. Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJKN:
    - 1. sehat jasmani dan rohani;
    - 2. pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
    - 3. lulus Diklat Pemandu Lelang atau memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang, dan mendapat surat tugas dari Pejabat yang berwenang.
  - b. Pemandu Lelang yang berasal dari luar DJKN:
    - 1. sehat jasmani dan rohani;
    - 2. pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
    - 3. memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang.
- (4) Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Penjual atau Balai Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas



II paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Bagian Kedua  
Penawaran Lelang

Pasal 64

- (1) Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:
  - a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
  - b. tertulis; atau
  - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
- (2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:
  - a. dengan kehadiran Peserta Lelang; atau
  - b. tanpa kehadiran Peserta Lelang.
- (3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:
  - a. melalui surat elektronik (*email*);
  - b. melalui surat tromol pos; atau
  - c. melalui internet baik cara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*).
- (4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

Pasal 65

- (1) Penawaran lelang melalui surat elektronik (*email*), surat tromol pos atau internet sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (3) dapat diajukan lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap Barang, dengan nilai penawaran yang tertinggi dianggap sah dan mengikat.
- (2) Penawaran Lelang melalui surat elektronik (*email*), surat tromol pos atau internet cara tertutup (*closed bidding*), dibuka pada saat pelaksanaan lelang, oleh Pejabat Lelang bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari Penjual.



Pasal 66

- (1) Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan Harga Lelang inklusif atau dengan Harga Lelang eksklusif.
- (2) Lelang dengan Harga Lelang inklusif dilakukan dengan harga penawaran sudah termasuk Bea Lelang Pembeli.
- (3) Lelang dengan Harga Lelang eksklusif dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk Bea Lelang Pembeli.

Pasal 67

- (1) Setiap Peserta Lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan Nilai Limit dalam hal lelang dengan Nilai Limit diumumkan.
- (2) Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang, kecuali pada lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup (*closed bidding*) yang dilakukan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.

Pasal 68

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

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



Pasal 69

Dalam Lelang Eksekusi untuk pembayaran hutang atas 1 (satu) debitur terhadap beberapa obyek lelang, Pejabat Lelang berkewajiban untuk tidak melanjutkan penjualan objek lelang berikutnya, apabila obyek lelang yang ditawarkan sebelumnya sudah memenuhi kewajiban pembayaran hutang.

Pasal 70

- (1) Penjualan objek lelang yang terdiri dari beberapa bidang tanah atau tanah dan bangunan, atau unit rumah susun dapat ditawarkan dalam 1 (satu) paket untuk efisiensi dan efektifitas, berdasarkan pertimbangan Penjual, yang dinyatakan dalam surat permohonan.
- (2) Penjualan objek lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan sepanjang masih dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang.

Pasal 71

Ketentuan lebih lanjut mengenai penawaran lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Ketiga

Bea Lelang

Pasal 72

Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Pasal 73

- (1) Pembatalan terhadap rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Penjual dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara





Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, kecuali lelang Barang Milik Negara/Daerah.

- (2) Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh Penjual.
- (3) Bea Lelang Batal tidak dikenakan terhadap pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan atau pembatalan oleh Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1), Pasal 30, dan Pasal 31.

#### Bagian Keempat

##### Pembeli

##### Pasal 74

- (1) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit.
- (2) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit.
- (3) Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (*email*) atau internet (*secara closed bidding*), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli.
- (4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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.

##### Pasal 75

Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.



Pasal 76

- (1) Peserta Lelang yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermeterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya.
- (2) Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.

Pasal 77

- (1) Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah:
  - a. Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
  - b. Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang;
  - c. Pejabat Penjual;
  - d. Pemandu Lelang;
  - e. Hakim;
  - f. Jaksa;
  - g. Panitera;
  - h. Juru Sita;
  - i. Pengacara atau Advokat;
  - j. Notaris;
  - k. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - l. Penilai;
  - m. Pegawai DJKN;
  - n. Pegawai Balai Lelang; dan
  - o. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang.
- (2) Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi Peserta Lelang.



Pasal 78

- (1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

Bagian Kelima

Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 79

Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai (*cash*) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Pasal 80

- (1) Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam hal Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan dengan cek atau giro, pembayaran harus sudah diterima efektif pada rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (3) Setiap Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh



Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 81

Dalam hal Pembeli tidak melunasi Pembayaran Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 pada hari kerja berikutnya, Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan.

Pasal 82

- (1) Penyetoran 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 lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.
- (2) Dalam hal Hasil Bersih Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan atau diserahkan ke Penjual atas permintaan Penjual, penyetoran atau penyerahan ke Penjual dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL, untuk selanjutnya wajib disetor secepatnya ke Kas Negara oleh Penjual.
- (3) Penyetoran Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPh) ke Kas Negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (4) Hasil Bersih Lelang selain lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus disetor ke Penjual paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 83

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembayaran dan penyetoran diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.



Bagian Keenam  
Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Pasal 84

- (1) Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.
- (2) Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) kepada Pejabat Lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor BPHTB jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

BAB VI  
RISALAH LELANG

Pasal 85

- (1) Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.
- (2) Risalah Lelang terdiri atas:
  - a. Bagian Kepala;
  - b. Bagian Badan; dan
  - c. Bagian Kaki.
- (3) Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia.
- (4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut.



#### Pasal 86

Bagian Kepala Risalah Lelang paling sedikit memuat:

- a. hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
- c. nomor dan tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;
- d. nomor dan tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I;
- e. nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan atau domisili Penjual;
- f. nomor atau tanggal surat permohonan lelang;
- g. tempat pelaksanaan lelang;
- h. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- i. dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:
  1. status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
  2. Nomor dan tanggal SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan; dan
  3. keterangan lain yang membebani, apabila ada;
- j. dalam hal objek lelang berupa barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
- k. cara Pengumuman Lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual;
- l. cara penawaran lelang; dan
- m. syarat dan ketentuan lelang.

#### Pasal 87

Bagian Badan Risalah Lelang paling sedikit memuat:

- a. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- b. nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- c. nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;





- d. bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli Lelang;
- e. harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- f. daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan harga, nama, dan alamat Peserta Lelang yang menawar tertinggi.

#### Pasal 88

Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan angka dan huruf;
- b. banyaknya barang yang laku atau terjual dengan angka dan huruf;
- c. jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- d. jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- e. banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- g. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
- h. tanda tangan saksi-saksi untuk lelang dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui surat elektronik (*email*), tromol pos atau internet (*closed bidding*).

#### Pasal 89

- (1) Pembetulan kesalahan redaksional Risalah Lelang berupa pencoretan, penambahan dan/atau perubahan, dilakukan sebagai berikut:



- a. pencoretan, kesalahan kata, huruf, atau angka dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan/atau
  - b. tambahan kata atau kalimat, ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu, apabila penulisan di pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang tidak mencukupi.
- (2) Jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret atau ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar Risalah Lelang, begitu pula banyaknya kata atau angka yang ditambahkan.
  - (3) Pembetulan kesalahan redaksional sesudah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan, kecuali kesalahan redaksional yang bersifat prinsipil terkait Legalitas subjek dan objek lelang yang dapat merugikan Penjual dan/atau Pembeli apabila tidak dilakukan pembetulan.
  - (4) Pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara dan dicatat pada bagian bawah setelah kaki Minuta Risalah Lelang.
  - (5) Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Minuta Risalah Lelang.
  - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil dan pembuatan Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

#### Pasal 90

- (1) Minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang.
- (2) Penandatanganan Minuta Risalah Lelang dilakukan oleh:



- a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar terakhir;
  - b. Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak; atau
  - c. Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.
- (3) Dalam hal Lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang, jika Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha dengan objek lelang berupa barang tidak bergerak tidak menandatangani Risalah Lelang sampai dengan batas terakhir pelunasan harga lelang, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Pembeli.
- (4) Dalam hal Penjual atau kuasa Penjual tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada Bagian Kaki Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual.
- (5) Dalam hal Pejabat Lelang berhalangan tetap, penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan pembuatan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan oleh Kepala KPKNL untuk Pejabat Lelang Kelas I dan oleh Pengawas Lelang (*Superintenden*) untuk Pejabat Lelang Kelas II.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4) dan ayat (5), tidak mengurangi legalitas kesepakatan para pihak dalam pelaksanaan lelang.

#### Pasal 91

- (1) Dalam hal terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Pejabat Lelang harus membuat catatan hal-hal tersebut pada bagian bawah



setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan.

- (2) Hal-hal penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. adanya *verzet* terhadap hasil lelang;
  - b. adanya Pembeli wanprestasi;
  - c. adanya penerbitan pengganti Kutipan Risalah Lelang
  - d. adanya penerbitan *Grosse* Risalah Lelang atas permintaan Pembeli atau Penjual;
  - e. adanya Penjual yang tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup;
  - f. adanya Pembatalan Risalah Lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap;
  - g. adanya Pembeli yang ditunjuk oleh Bank dalam hal bank selaku kreditur membeli agunannya sendiri; atau
  - h. adanya Berita Acara pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (4).
- (3) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas I dibebastugaskan, cuti, berhalangan tetap atau dipindahtugaskan, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala KPKNL.
- (4) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah setempat selaku Pengawas Lelang (*Superintenden*).

#### Pasal 92

- (1) Minuta Risalah Lelang dibuat dan diselesaikan paling lambat 6 (enam) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I disimpan pada KPKNL.



- (3) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh yang bersangkutan.
- (4) Jangka waktu simpan Minuta Risalah Lelang selama 30 (tiga puluh) tahun sejak pelaksanaan lelang.

#### Pasal 93

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 94

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/*Grosse* yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.
- (2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
  - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
  - c. Pengawas Lelang (*Superintenden*) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
  - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
- (3) Kutipan/Salinan/*Grosse* yang otentik dari Minuta Risalah Lelang ditandatangani, diberikan teraan cap atau stempel basah dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.



- (4) Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (5) Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak dapat diterbitkan pengganti atas permintaan Pembeli.
- (6) Kutipan Risalah Lelang yang ditolak oleh instansi yang berwenang dalam balik nama karena kesalahan redaksional dapat dilakukan perbaikan atas permintaan Pembeli.

#### Pasal 95

- (1) Dalam rangka kepentingan proses peradilan, fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dapat diberikan kepada penyidik, penuntut umum atau hakim, dengan persetujuan Kepala KPKNL bagi Pejabat Lelang Kelas I atau Pengawas Lelang (*Superintenden*) bagi Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat Berita Acara Penyerahan.

#### Pasal 96

Ketentuan lebih lanjut mengenai Risalah Lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

### BAB VII

#### ADMINISTRASI PERKANTORAN DAN PELAPORAN

#### Pasal 97

- (1) KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib:
  - a. menyelenggarakan administrasi perkantoran;
  - b. membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada superintenden;





- c. membuat laporan transaksi lelang kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK).
- (2) Kantor Wilayah dan Kantor Pusat DJKN membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang sesuai jenis lelangnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada KPKNL dan Pejabat Lelang Kelas II diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

## BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 98

Permohonan lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

## BAB IX KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 99

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

### Pasal 100

Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 19 Februari 2016

MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,  
ttd.

BAMBANG P.S. BRODJONEGORO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 22 Februari 2016

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,  
ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 270

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Biro Umum

u.b.  
Kepala Bagian T.U. Kementerian

GIARTO  
NIP 195904201984021001

