

BAB III

KEWAJIBAN PEJABAT LELANG DALAM PELAKSANAANNYA

3.1 Prosedur Pelaksanaan Lelang Melalui Internet

3.1.1 SEJARAH LELANG

Lelang di Indonesia mempunyai sejarah cukup panjang semenjak dan sebelum kemerdekaan. Sistem lelang masuk di Indonesia sejak zaman Hindia Belanda, pada masa itu penduduk Hindia Belanda dibedakan menjadi tiga golongan dan masing-masing golongan berlaku Hukum Perdata yang berbedabeda, yaitu:

- a. Golongan Eropa berlaku Hukum Perdata dan Hukum Dagang di Negara Belanda;
- b. Golongan Timur Asing berlaku bab-bab tertentu Hukum Perdata dan Hukum Dagang golongan Eropa;
- c. Golongan Bumi putera berlaku hukum adat.

Kedatangan Vereenigde Oostindische Compagnie (Perserikatan Perusahaan Hindia Timur) atau VOC yang didirikan pada tanggal 20 Maret 1602 adalah perusahaan Belanda yang memiliki monopoli untuk aktivitas perdagangan di Asia dan pada tahun 1506 VOC berhasil mendarat di Banten. VOC dibubarkan pada tahun 1798 karena kesulitan finansial setelah Belanda diserang oleh Napoleon, selanjutnya wilayah koloni VOC di Hindia Timur diserahkan kepada Kerajaan Belanda. Jabatan pemerintahan dan perusahaan-perusahaan Belanda di Hindia Belanda dijabat oleh orang-orang Belanda.

Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak Februari tahun 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement*, Stbl.1908 No.189 dan *Vendu Instructie* Stbl. 1908 No.190. sebagai bahan pertimbangan pemerintah Hindia Belanda pada penjualan barang-barang milik pejabat yang mutasi. Sejalan dengan hal tersebut, berdirilah Unit Lelang Negara di Indonesia untuk penyelesaian jika terjadi masalah pada perpindahan/mutasi pejabat Belanda tersebut mengenai penjualan barang-barang milik pejabat yang dimutasi tersebut. Dan peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.

Tahun 1908 Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan *Staatsblad* 1908 Nomor 189 tentang *Vendu Reglement*, dimana pada saat itu belum ada *Volksraad* (DPR), meskipun *Vendu Reglement* adalah peraturan setingkat Peraturan Pemerintah, tetapi *Vendu Reglement* merupakan peraturan lelang yang tertinggi hingga saat ini, Oleh karena itu tidak salah jika *Vendu Reglement* disebut sebagai Undang-Undang Lelang. *Vendu Reglement* diberlakukan untuk memperbesar penerimaan.

Dikala itu dari sektor pajak lelang, selain itu juga untuk melindungi kepentingan para Pejabat Belanda yang pindah dari Hindia Belanda untuk menjual aset-asetnya. Setelah keluar *Staatsblad* 1908 Nomor 189, terbentuklah Inspeksi Lelang yang bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan (Direktuur van Financie), kemudian berdiri Direktorat Jenderal Pajak yang

bernama Inspeksi Keuangan, namun posisinya tidak sama dengan Inspeksi Lelang.

Di bawah Menteri Keuangan terdapat unit operasional yang disebut Kantor Lelang Negeri (VenduKantoren). Barulah pada tahun 1919, Gubernur Jenderal Nederlandsch Indie mengangkat Pejabat Lelang Kelas II (Vendumesteer Klas II) untuk menjangkau daerah-daerah yang belum terdapat Kantor Lelang Negeri dan frekuensi pelaksanaan lelang yang rendah. Pada saat itu jabatan Pejabat Lelang Kelas II dirangkap oleh Notaris/PPAT, Pejabat Pemda Tk. II, Bupati, Walikota, dan pejabat pemda lainnya seiring dengan meningkatnya permintaan lelang, jabatan tersebut ditingkatkan menjadi Kantor Lelang Negeri Kelas I.

Tidak diketahui secara pasti perubahan istilah Vendumeester, menjadi Juru Lelang dan kemudian Pejabat Lelang namun, diperkirakan pada tahun 1970-an dalam praktek dan peraturan yang mengatur tentang lelang telah digunakan istilah Pejabat Lelang.

Sejak Pemerintahan Hindia Belanda telah dikenal adanya tata urutan dalam peraturan perundang-undangan. Tata urutan pada masa Hindia Belanda yaitu³³ :

1. Undang-undang dasar Kerajaan Belanda
2. Undang-undang Belanda (ditetapkan Oleh pemerintah Belanda bersama-sama dengan dean perwakilan rakyat saat itu)

³³ E. Utrecht, Pengantar dalam Hukum Indonesia, PT Ictir, Jakarta, catatan ke-7, 1961, hlm 161.

3. Ordonasi (ditetapkan oleh Gubernur Jendral bersama-sama dengan (dewan Rakyat)
4. Peraturan Pemerintah, ditetapkan oelh Gubernur Jendral
5. Peraturan Daerah

Sebagaimana yang dikemukakan oleh E. Utrecht diatas, suatu Undang-undang (Bld.:wet), ditetapkan oleh pemerintah belanda bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat belanda. Jadi,apa yang dinamakan wet yang biasanya diterjemahkan dalam bahasa Indonesia sebagai : undang-undang, merupakan wewenang dari para pejabat di Negara Beanda. Pemerintah Hinida Belanda tidak berwenang untuk menetapkan suatu wet (undang-undang).

Ordonasi merupakan peraturan tertinggi yang dapat dibuat di Hindia Belanda. Suatu Ordonasi dibuat oleh Gubernur Jenral Hinida Belanda bersama sama dengan Dewan Rakyat. Jadi, dalam segi prosedur pembuatannya, suatu ordonasi dapat dibandingkan dengan suatu Undang-undang sekarang ini.

Sekarang ini, tata urutan peraturan perundang-undangan di Indinesia ditetapkan dalam ketetapan MPR No.III/MPR/2000 tetentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perudang-undangan. Pada Pasal 2 alinea 2 Ketetapan MPR ini ditentukan bahwa tata urutan peraturan perundang-undangan Republik Inonesia adalah

1. Undang-Undang Dasar 1945

2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia
3. Undang-Undang
4. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
5. Peraturan Pemerintah
6. Keputusan Presiden
7. Peraturan Daerah

Pada pasal 2 alinea 1 Ketetapan MPR peraturan perundang-undangan merupakan pedoman dalam pembuatan aturan hukum dibawahnya. Dasar kekuatan mengikat suatu peraturan adalah pada peraturan yang lebih tinggi, demikian seterusnya ke atas, sehingga dari segi materi aturan, peraturan yang lebih tinggi menjadi pedoman dalam pembuatan peraturan dibawahnya.

Konsekuensinya, suatu peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Dengan kata lain, peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah. Untuk itu didalam ilmu hukum dikenal adagium *lex superior derogat legi inferiori*, yaitu undang-undang lebih tinggi tingkatannya didahulukan berlakunya daripada undang-undang yang lebih rendah³⁴

Pada tahun 1970, penyebutan Kantor Lelang Negeri diubah menjadi Kantor Lelang Negara. Struktur organisasi Kantor Lelang Negara pada waktu itu berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak c.q Dinas Lelang. Pada tahun 1975, dibentuk unit lelang negara di tingkat Kanwil Ditjen Pajak setingkat

³⁴ S. Adiwinata, *Istilah Hukum Latin-Indonesia*, PT Intermasa, Jakarta, 1977, hlm 63.

eselon IV/a dengan nama Seksi Pembinaan Lelang Bidang Pajak Tidak Langsung. Di tingkat pusat, Sub Direktorat Lelang (eselon III).

Selain Kantor Lelang Negeri dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang memberikan jasa lelang, Pada waktu itu terdapat Balai Lelang/Komisioner Lelang Negara yang juga memberikan pelayanan lelang. Balai Lelang/Komisioner Lelang Negara ini dikelola oleh swasta dan berkedudukan di kota-kota besar tertentu di Indonesia seperti Surabaya, Makassar, Medan. Namun pada tahun 1972, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor D.15.4/III/D1/16-2 tanggal 2 Mei 1972, Lembaga Komisioner Lelang Negara dihapuskan.

Dasar Pertimbangan Dihapuskannya Lembaga Komisioner Lelang Negara (SK No.D.15.4/III/D1/16-2 tanggal 2 Mei 1972)

1. Bahwa dengan Inpres 9 tahun 1970, pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang sesuai Undang-Undang.
2. Bahwa pelelangan-pelelangan pada umumnya sudah dapat ditampung dan diselesaikan oleh Kantor Lelang Negara dan atau Kantor-Kantor Pejabat Lelang Kelas II

Dasar Pemindahan Unit Lelang Negara dari Ditjen Pajak ke Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), dengan SK Menteri Keuangan N0. 428/KMK.02/1990, tanggal 4 April 1990 yaitu:

1. Di tingkat pusat, ada Sub Direktorat Pembinaan Lelang

2. Di tingkat kanwil, ada Seksi Bimbingan Lelang (eselon IV)
3. Di tingkat operasional, ada Kantor Lelang Negara

Lelang pada masanya berada dibawah kewenangan Director Van Financien (menkeu), hal ini berkelanjutan dan berkembang sampai era kemerdekaan negara yaitu:

1. Tahun 1960 lelang berada dibawah pembinaan DirektoratJenderal Pajak;
2. Tahun 1970 Kantor lelang Negeri berubah nama menjadi KantorLelang Negara;
3. Tahun 1990 Kantor lelang Negara di integrasikan dengan BadanUrusan Piutang Negara (BUPN) dan Pada Tahun 1991 BUPNberubah nama menjadi Badan Urusan Piutang dan LelangNegara (BUPLN);
4. Tahun 2000 BUPLN berubah menjadi DJPLN (DirektoratJenderal Piutang dan Lelang Negara) dan Pada tahun 2001Kantor Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang Negarameleburkan diri menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan LelangNegara (KP2LN);
5. Tahun 2006 DJPLN berubah menjadi Direktorat JenderalKekayaan Negara (DJKN) dan kantor operasionalnya berubahnama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang(KPKNL).

Setelah kemerdekaan Indonesia sampai dengan saat ini pemerintah melaluiKementerian Keuangan telah berupaya keras untuk menyempurnakan aturanterkait lelang. Hal ini dilakukan tidak lain adalah demi mengikut

perkembangan jaman dan menjawab kebutuhan yang berkembang di masyarakat. Dengan pertimbangan untuk mewujudkan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, serta untuk mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat.

Di dalam peraturan dimaksud muncul hal-hal baru yang selama ini belum diatur, selebihnya adalah berisi penegasan dan cascading dari aturan yang sudah ada. Sebagai salah satu contoh yang menjadi perubahan pada peraturan untuk memenuhi kebutuhan dan perkembangan masyarakat yaitu hal baru yang diatur di dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 sekaligus menjadi icon perubahan di dalam sejarah lelang di Indonesia adalah terdapat aturan yang memperbolehkan peserta lelang untuk melakukan penawaran lelang dengan menggunakan email dan ataupun menggunakan aplikasi internet, walaupun dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tidak mengatur secara spesifik tentang tata cara lelang online (online auction). Baru pada tahun 2016 ditetapkan PMK Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

3.2 Pelaksanaan Lelang

Prosedur pelaksanaan lelang merupakan rangkaian perbuatan hukum yang dilakukan sebelum sampai sesudah lelang dilaksanakan. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan /atau dihadapan pejabat lelang. Pejabat Lelang yang terdiri dari Pejabat Lelang kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang kelas I adalah Pejabat Lelang Pegawai Direktorat

Jendral Kekayaan Negara (selanjutnya disebut DJKN), yang wajib melaksanakan lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela. Sedangkan Lelang Kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela

3.2.1 Pihak Pihak dalam Lelang

Lelang pada dasarnya merupakan jual beli, hanya cara penjualannya dilakukan dengan cara yang khusus seperti yang disebutkan dalam pengertian lelang, tidak seperti jual beli di pasar. Pihak dalam jual beli adalah Penjual dan Pembeli, serta harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang.

Berdasarkan Pasal 1a *Vendu Reglement* yang menyatakan :

“Menurut ketentuan dalam ayat berikut dan pasal ini penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang”

1. Pejabat Lelang Kelas I

Pasal 1 Ayat 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 menyatakan Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela

2. Pejabat Lelang Kelas II

Pasal 1 Ayat 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 menyatakan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela

3. Penjual

Pasal 1 Ayat 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 menyatakan Penjual adalah orang, badan hukum, badan usaha, atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangundangan atau perJanJian berwenang untuk menjual barang secara lelang

4. Peserta Lelang

Pasal 1 Ayat 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 menyatakan Peserta Lelang adalah orang, badan hukum, atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.

5. Pembeli

Pasal 1 Ayat 15 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 menyatakan Pembeli adalah orang, badan hukum, atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang

PENJUAL ↔ PEJABAT LELANG ↔ PEMBELI

Gambar 1 : hubungan para pihak dalam pelaksanaan lelang. Penjual dan Pembeli merupakan para pihak yang terkait langsung dengan jual beli lelang tetapi tidak pernah berhubungan langsung, segala urusan harus melalui Pejabat Lelang, sedangkan Pejabat Lelang adalah pihak yang mengesahkan terjadinya jual beli

tersebut, serta membuat Risalah Lelang sebagai akta otentik yang merupakan bukti telah terjadinya jual beli secara lelang.

Pengawas Lelang ini merupakan atasan langsung dan Pejabat Lelang, yaitu kepala Kantor, yang bertanggung jawab atas dipatuhinya peraturan-peraturan lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana pelaksana lelang dalam acara lelang. Pengawasan yang dilakukan meliputi pengawasan administratif, keuangan dan bertindak sebagai pemutus bila terlibat perselisihan.³⁵

Pada kondisi tertentu, pihak Penilai dan Bank ikut terlibat. Kondisi tertentu yang dimaksud antara lain

- a. Apabila yang dilelang berupa benda antik, lukisan, hotel atau gedung mewah sehingga diperlukan kehadiran Penilai profesional untuk melakukan penilaian harga barang-barang tersebut yang akan dijadikan sebagai pedoman harga limit
- b. Kondisi yang lain adalah apabila pembeli membayar tidak dengan uang tunai tetapi dengan cek, maka pihak Bank dilibatkan. Bank yang ditunjuk adalah Bank anggota kliring. Pada dasarnya pembayaran hasil lelang dengan uang tunai, tetapi dengan ijin Kepala KP2LN Pembeli dapat membayar dengan cek

3.2.2 Permohonan Lelang

Permohonan Lelang harus diajukan secara tertulis oleh Penjual/Pemilik Barang kepada Kepala KPKNL, untuk Lelang Eksekusi, Noneksekusi Wajib

³⁵ Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang, PT. Eresco, Bandung, 1987, hlm 197.

dan Non Eksekusi Sukarela Pemimpin Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II, untuk lelang Non Eksekusi Sukarela dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. karena kelengkapan dokumen juga termasuk dalam prosedur untuk memastikan bahwa objek yang hendak dijual benar benar layak dan mempunyai kepastian kepemilikan yang jelas.

Ada dua hal yaitu :

- a. Dokumen yang bersifat umum
- b. Dokumen yang bersifat khusus
 1. Dokumen khusus permohonan lelang, dan
 2. Dokumen khusus pelaksanaan lelang
- a. Dokumen persyaratan yang bersifat umum yaitu:
 1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual/Surat Tugas Penjual/Surat Kuasa Penjual, kecuali Pemohon Lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual
 2. Daftar barang yang akan dilelang, kecuali untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama
 3. Surat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan
 4. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang berupa:

- Data yang diperlukan untuk pengisian SSBP sekurang-kurangnya meliputi kode Satuan Kerja Penjual, kode KPPN, NPWP, kode MAP, apabila hasil bersih lelang sesuai ketentuan harus disetorkan langsung ke Kas Negara oleh Bendahara Penerimaan
 - Nomor rekening Penjual atau surat pernyataan bermeterai cukup dari Penjual yang menerangkan tidak mempunyai rekening khusus dan bersedia mengambil atau menerima hasil bersih lelang dalam bentuk cek tunai atas nama Pejabat Penjual, apabila hasil bersih harus disetorkan ke Pemohon Lelang.
5. Surat keterangan dari Penjual mengenai syarat lelang tambahan (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu:
- jangka waktu bagi Peserta Lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
 - jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli; dan/atau
 - jadwal penjelasan lelang kepada Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang (aanwijzing)
6. surat keterangan dari Penjual mengenai syarat lelang tambahan selain yang diatur dalam angka 5 (apabila ada) berikut peraturan perundang-undangan yang mendukungnya

7. surat penetapan nilai limit dari Penjual, dalam hal lelang menggunakan nilai limit
 8. surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa objek lelang dalam penguasaan Penjual, dalam hal objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud; dan
 9. foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang barang bergerak dengan kuantitas banyak, foto dapat berupa sampel yang mewakili
- b. Dokumen persyaratan yang bersifat khusus yaitu:
1. Lelang Eksekusi Pengadilan (Pasal 6 angka 2 Perdirjen KN 2/KN/2017)
 - a. Dokumen Khusus dalam permohonan
 - salinan/fotokopi putusan dan/atau penetapan pengadilan
 - salinan/fotokopi penetapan aanmaning/teguran kepada tereksekusi dari ketua pengadilan
 - salinan/fotokopi penetapan sita oleh ketua pengadilan
 - salinan/fotokopi Berita Acara Sita
 - salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi, kecuali untuk eksekusi pembagian harta gono-gini dan
 - asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan

adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya

b. Dokumen Khusus dalam Pelaksanaannya

- salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi
- bukti pengumuman lelang
- SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan
- Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (Akta de Command) dan
- Berita Acara pelaksanaan *aanwijzing* dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit total di atas Rp 1.000.000.000,00 Pihak Dalam Lelang.

Dalam Pasal 11 Ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 dijelaskan bahwa cara pemohon untuk menjadwalkan pelaksanaan lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL

Beda bentuk pelelang berbeda pula berkas dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon untuk terpenuhinya pasal 11 ayat 1 diatas seperti yang telah dijelaskan dalam masing masing ayat yaitu

Ayat 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

Ayat 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

Ayat 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)

Ayat 5 : Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang

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.

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, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

Pertanggung jawaban penjual juga harus diperhatikan dalam proses pelelangan Pasal 17 Ayat 1 menyebutkan bahwa tanggung jawab penjual secara kebendaan harus diperhatikan dalam proses pendaftaran lelang yaitu keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli, dan penetapan Nilai Limit. Bahkan dalam ayat 2 dijelaskan bahwa penjual bertanggung jawab penuh terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual

3.2.3 Persiapan Lelang

Dalam pelaksanaan, ada tahapan tahapan yang perlu dilakukan untuk menjaminkannya keberlangsungan kegiatan lelang agar berjalan dengan tertib, aman, dan sesuai dengan aturan yang ada.

Pada pasal 6 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 menyatakan : Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara Lelang Melalui Internet, mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan mencantumkan cara penawaran kepada Kepala KPKNL atau Pimpinan Balai Lelang disertai dokumen persyaratan lelang. Jadi pada tahap persiapan kelengkapan dokumen dan persyaratan untuk dapat mengikuti lelang sudah harus dipastikan oleh pejabat lelang karena itu adalah tanggung jawab pejabat lelang.

Pengumuman lelang adalah tanggung jawab dari si penjual. Guna mendapat peminat seluas-luasnya penjual juga disarankan menggunakan media internet/ media lainnya karena lebih cepat akses lebih luas dan harapannya dapat menjangkau di keseluruhan Negara Indonesia. Dan didukung dengan pernyataan Pasal 7 Ayat 3 yang menyatakan : Penjual dapat menambah pengumuman lelang melalui media internet dan/ atau media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Pemberitahuan data terkait lelang harus dilakukan oleh penyelenggara lelang dalam aplikasi lelang setelah pengumuman lelang telah terbit dan diketahui masyarakat. Ketentuan data tersebut beserta isinya dijelaskan pada Pasal 8 ayat 2 yang menyatakan :

”Penayangan data terkait lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengikuti ketentuan sebagai berikut :

- a. Untuk lelang dengan 1 (satu) kali pengumuman lelang, penayangan data dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari setelah pengumuman lelang terbit
- b. Untuk lelang dengan 2 (dua) kali pengumuman lelang, penayangan data dilakukan paling lambat 5 (lima) hari setelah pengumuman lelang terbit.
- c. Untuk lelang ulang, penayangan data dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari setelah pengumuman lelang ulang terbit”

“Data terkait dijelaskan dalam Pasal 8 Ayat 3 ; Data terkait lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain memuat

- a. nama Penjual
- b. lokasi, luas tanah, Jems hak atas tanah, dan ada/ tidaknya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan
- c. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak
- d. gambar/foto terbaru barang yang akan dilelang
- e. nilai limit
- f. jaminan penawaran lelang; dan
- g. jangka waktu pengajuan penawaran lelang.”

Keseluruhan kebenaran data adalah tanggung jawab pemohon lelang sebagai penjual.

Untuk ketepatan waktu yang dapat dipastikan agar peserta lelang tidak terlambat melakukan pengecekan dalam aplikasi lelang karena perbedaan tempat pelaksana dan tempat peserta lelang online yang mempunyai perbedaan waktu pasal 9 Ayat 2 menyatakan Dalam hal tempat pelaksanaan lelang memiliki waktu wilayah yang berbeda dengan waktu server, maka pengumuman lelang harus memuat waktu pelaksanaan lelang dalam 2 (dua) waktu wilayah, yaitu waktu pada tempat pelaksanaan lelang dan waktu server.

Bukan hanya kesiapan kelengkapan dokumen sebagai kewajiban penjual, namun dalam persiapan lelang, peserta lelang juga harus mengetahui adanya pembatalan lelang. Dan dalam Pasal 11 ayat 1 dalam hal terjadi pembatalan lelang menyatakan :

- a. “atas permintaan Penjual
- b. dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. oleh Pejabat Lelang

Pasal 11 Ayat 2 :

“Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada Peserta Lelang melalui aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (email), telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet”

3.2.4 Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari sebuah kegiatan lelang, setelah melewati persiapan persiapan dari pra lelang untuk memastikan kelengkapan semua dokumen yang dibutuhkan, pendataan calon pembeli lelang dan memastikan pemeriksaan terhadap objek yang akan diperjual belikan dalam lelang.

A. Hari Lelang

Sebelum lelang dilaksanakan, peserta wajib memenuhi syarat untuk mengikuti lelang yaitu sebagai berikut :

- a. Melakukan penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan
- b. Calon pembeli harus mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran biaya/pajak yang dikeluarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- c. Memastikan bahwa aset yang akan dibeli sudah dilihat dalam kondisi sebagaimana adanya

Untuk memenuhinya perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat lelang dapat dilakukan dengan prosedur yang telah ada pada undang-undang terkait. beberapa metode yang dimaksudkan yaitu:

1. Lelang Lisan

- a. Dilaksanakan dengan cara mengundang khalayak ramai dan menghadirkan calon pembeli
- b. Harga minimum langsung ditawarkan kepada pengunjung lelang
- c. Kenaikan harga dipandu oleh Pemandu Lelang

- d. Calon pembeli yang setuju atau meminati barang mengangkat bidanda untuk memberika haga pada barang yang diminatinya
2. Lelang Tertulis Pasal 64 Nomor 27/PMK.06/2016
- a. Calon pembeli harus melakukan penawaran secara tertulis
 - b. Dimasukan kedalam amplo selambat-lambatnya pada batas waktu yang ditentukan oleh penyelengara lelang
 - c. Calon pembeli harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan
 - d. Pada hari yang telah ditentukan, kotak penawar akan dibuka dan disaksikan oleh Pejabat Lelang bersama dengan penjual dan dua orang saksi, masing masing satu orang dari KPKNL atau kantor pejabat kelas dua dan satu orang dari pembeli. Penawar tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang
3. Lelang Internet

Lelang internet kian hari kian berkembang, hal ini didasari efesiensi yang ditawarkan perkembangan jaman dalam hal pelaksanaan penawaran barang dalam pelelangan. Peserta lelang tidak perlu lagi mengeluarkan banyak biaya dan waktu untuk memenpuh jarak ke tempet pelaksanaan lelang, sertab hal hal lain yang menjadi pertimbangan atas keuntungan lelang secara *on-line*, yaitu :

- a. Tempat terjadinya lelang tidak terbatas apabila kita berbicara mengenai dunia internet. tidak akan habis batas akses menuju suatu

halaman yang akan dituju, dan siapapun dapat melakukan akses tersebut. Para peserta lelang tidak perlu datang ketempat pelelangan secara langsung, sehingga ketika melakukan proses pelelangan tidak bertatap muka secara langsung dengan pejabat lelang

- b. Jumlah penjual dan peserta lelang dapat dilakukan dengan cara yang besar dan beragam tergolong berjumlah besar karena keefesiensian tempat dan waktu dari pelaksanaan *on-line* tersebut.
- c. Jaringan ekonomi yang semakin meluas berdampak positif dari banyaknya peserta/penawar lelang, maka hal tersebut memicu berkembangnya penjual, demikian sebaliknya pula ini akan memicu siklus ekonomi sehingga menjadi sebuah sistem yang berguna bagi peserta lelang, dan berguna bagi perkembangan perekonomian di Indonesia.

Pelaksanaan Lelang Melalui Internet dimulai dengan penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang. Tata cara penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang mengikuti ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016, Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet sebagai berikut:

- a. Untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*), dilakukan sesuai dengan jadwal pembukaan daftar

penawaran lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang.

- b. Untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding*), dilakukan sesuai dengan jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Pada Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding*), pengajuan penawaran lelang oleh Peserta Lelang dilakukan setelah penayangan Kepala Risalah Lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang.

Dalam penelitian ini dan banyaknya bentuk tata cara pelelangan peneliti memfokuskan pada lelang internet (*e-auction*). Lelang melalui internet termasuk dalam jenis lelang non eksekusi dikarenakan pelaksanaannya tidak didahului/ berdasarkan putusan pengadilan. Lelang non eksekusi terbagi atas non eksekusi wajib dan eksekusi non suka rela.

Cara melakukan penawaran lelang melalui internet dilakukan secara tidak langsung dan tertulis. Penawaran lelang tidak langsung dalam lelang non eksekusi sukarela melalui internet menurut ketentuan Pasal 54 A PMK 106/PMK.06/2013, setidaknya harus memenuhi ketentuan yaitu harus menggunakan perangkat lunak khusus untuk penyelenggaraan lelang melalui internet.

Peserta lelang yang sah mendapatkan nomor peserta lelang dan sandi akses (*password*). Nilai limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan tetap ditayangkan dalam situs, peserta lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi

yang diajukan peserta lelang lain secara berkesinambungan, dan Pejabat Lelang mengesahkan penawaran tertinggi dari hasil rekapitulasi yang di proses perangkat lunak lelang melalui internet pada penutupan penawaran.

3.3 Gangguan Teknis

Dalam hal terdapat Gangguan Teknis dalam pelaksanaan Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*), Pejabat Lelang berwenang mengambil tindakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016, Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet sebagaiberikut:

- a. Membatalkan lelang, jika Gangguan Teknis tidak dapat ditanggulangi hingga Jam Kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang; atau
- b. Melaksanakan lelang setelah Gangguan Teknis dapat ditanggulangi sebelum Jam Kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang.

Dalam hal terdapat Gangguan Teknis dalam pelaksanaan Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding*), Pejabat Lelang berwenang mengambil tindakan sebagai berikut:

- a. Membatalkan lelang, jika Gangguan Teknis tidak dapat ditanggulangi hingga Jam Kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang atau
- b. Melaksanakan lelang dengan jangka waktu penawaran sekurang-kurangnya akumulasi 2 (dua) jam, setelah Gangguan Teknis dapat ditanggulangi sebelum jam

kerjaberakhirpadaharipelaksanaanlelang.

Pejabat Lelang atau Penyelenggara Lelang Melalui Internet segera memberitahukan Gangguan Teknis dan/atau Pembatalan sebagaimana dimaksud kepada Peserta Lelang melalui aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (*email*), telepon, *website*, *short message service*, dan/atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet. Dalam hal terdapat Gangguan Teknis sebagaimana yang dimaksudkan, Penyelenggara Lelang Melalui Internet membuat surat keterangan untuk dilampirkan dalam Minuta Risalah Lelang.

3.4 Kedudukan Normatif Pejabat Lelang

Dalam Instruksi Lelang (*vendu instructie*), bagian tentang “juru Lelang Pada Umumnya”, pada Pasal 7 diatur tentang adanya kelas-kelas Pejabat/Juru Lelang dan siapa yang termasuk dalam kelas kelas tersebut.

Yang termasuk Pejabat/Juru Lelang Kelas I :

1. Pejabat Pemerintah yang diangkat khusus untuk itu
2. Kepala kas negara yang ditugaskan untuk memegang jabatan Juru Lelang sebagai jabatan tambahan

Yang termasuk Juru Lelang Kelas II

1. Pejabat negara, selain yang disebut dalam alenia pertama pasal ini, yang memegang jabatan yang dirangkapkan dengan juru lelang
2. Orang-orang khusus yang diangkat untuk itu

Menurut Pasal 1 ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan 90/PMK.06/2016 menyatakan Direktur Lelang, yang selanjutnya disebut Direktur, adalah salah

satu pejabat unit Eselon II di lingkungan DJKN yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang lelang. Dan dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 menyatakan bahwa setiap orang yang memenuhi syarat dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Syarat yang dimaksud dijelaskan pada Pasal 3 ayat 2 yaitu :

- a. Sehat jasmani dan rohani
- b. Berpendidikan paling rendah Sarjana (S1) diutamakan bidang Hukum atau Ekonomi manajemen/akutansi
- c. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana
- d. Tidak pernah terkena saksi administrasi berat dan memiliki integritas yang tinggi, khusus untuk Pensiunan Pegawai Negri Sipil (PNS) DJKN dengan [pangkat atau golongan paling rendah Penata (III c)
- e. Memiliki kantor Pejabat Lelang Kelas II paling kurang seluas 36m²
- f. Tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk dalam daftar orang gtercela (DOT)
- g. Lulus pendidikan dan pelatihan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan, kecuali pensiunan Pegawai Negri Sipil DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang menguasai tentang Lelang

- h. Telah mengikutri praktik kerja (magang), kecuali pensiunan Pegawai Negeri Sipil DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang menguasai tentang Lelang dan
- i. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Pada ayat 8 menjelaskan bahwa Penyelenggara Lelang Melalui Internet adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan Lelang Melalui Internet

Ayat 9 menyatakan bahwa Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang bukan dari pihak dan instansi negri maupun swasta lainnya lain

Pasal 10 menjelaskan tentang Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Pasal 11 Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Dalam hal lelang internet pengelola data informasi dalam pelelgnan punturut dijelaskan dalam perundang undangan ini seperti yang disebutkan dalam ayat 12 yaitu Unit Pengelola Teknologi Informasi dan Komunikasi Kementerian Keuangan yang selanjutnya disebut Unit Pengelola TIK adalah unit yang ditetapkan untuk mengelola teknologi informasi dan komunikasi di lingkungan Kementerian Keuangan mencakup Unit Pengelola TIK Pusat dan Unit Pengelola TIK DJKN.

Mengenai kedudukan dari pejabat lelang/juru lelang, maka sesungguhnya pejabat lelang/juru lelang mewakili 3 (tiga) macam kepentingan, yaitu³⁶ :

Pemerintah : Atas naman pemerintahan melakuakan penjualan dimuka umum

Memperhatikan kepentingan-kepentingan pemerintah dalam hal pemungutan bea lelan, pajak-pajak dan pungutan-pungutan lain

Penjual : menawarkan barang kepada para peminat, kemudian menerima harga pembelian (harga lelang) untuk kepentingan penjual

Pembeli : menyerahkan harga pembelian (harga lelang) kepada penjual dan menerima barang kepada pembeli

Untuk itu, dalam peraturan perundang-undangan Indonesia ada keharusan menggunakan perantara Pejabat Lelang/Juru Lelang dalam suatu pelelangan yaitu³⁷:

Pasal 1a *Vendu Regelement* : penjualan dimuka umum tidak boleh diadakan kecuali didepan juru lelang

Dipertegas oleh Pasal 22 S.K Menkeu No.337/KMK.01/2000 : lelang yang tidak dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dinyatakan tidak sah.

Dengan demikian, kedudukan normatif pejabat lelang/juru lelang merupakan syarat mutlak untuk sahnya suatu lelang.

³⁶ Siti Ismijati Jenie, *Materi Kuliah Peraturan Lelang*, disusun oleh W. Junaidy, tanpa penerbit, Yogyakarta, 2013, hlm 17.

³⁷*Ibid*