

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.¹ Selain itu, pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:

“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan

¹Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 239

untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.² Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Selain itu, menurut Roell³ yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

Menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:

”Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.

²Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), h.106

³*Ibid*,h. 107

Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan 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.⁴ Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

- 1) Pengumpulan para peminat
- 2) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

2. Dasar Hukum Lelang

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

1. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
2. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.

⁴Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

3. Jenis-jenis Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut:

a. Lelang Eksekusi

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik

penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda-benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.⁵

3. Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam *shock therapy* bagi para wajib

⁵Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), h. 57

pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.⁶

4. Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

5. Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah

⁶Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 138

diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara. Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

6. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitur cedera janji atau wanprestasi.⁷

⁷*Ibid*,h. 60

7. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

b. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

1. Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

⁸*Ibid*, h. 61

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

2. Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

d. Lelang Online

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan tata cara sebagai berikut:

1. Peserta lelang harus sign in (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau sign up (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain tersebut untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa data yang harus dilengkapi dalam proses registrasi tersebut sehingga email yang didaftarkan harus valid.
2. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
3. Setelah aktif, peserta lelang memilih jenis objek lelang pada katalog yang tersedia.
4. Setelah memastikan jenis objek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk mendaftarkan nomor identitas KTP dan NPWP serta mengunggah softcopy nya, dan juga mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang.

5. Peserta lelang akan memperoleh nomor *Virtual Account* (VA) atau nomor rekening sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. nomor VA dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” pada ALE sesuai username masing-masing.
6. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah/nominan yang telah disaratkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
7. Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang dan dapat dilakukan melalui berbagai jalur seperti ATM, sms-banking, i-banking dan teller bank.
8. Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan penjual dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenai sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang akan digunakan untuk menawar objek lelang yang dikirimkan ke email masing-masing.
9. Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “tawar (bid)” dalam menu “status lelang” pada ALE. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas waktu penawaran ditutup.
10. Setelah penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh ALE dan dapat dilihat oleh peserta lelang pada ALE. Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupun

peserta lelang) akan mendapatkan informasi melalui email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.

11. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, sedangkan pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang dilakukan saat itu juga. Setiap pelunasan dan pengembalian uang jaminan ditujukan ke nomor VA masing-masing.⁹

Dalam hal Balai Lelang yang bertindak sebagai penjual, maka syarat dan ketentuan ditentukan oleh Balai Lelang tersebut yang dapat dilihat di *website* masing-masing Balai Lelang. Sedangkan untuk prosedur ataupun tata cara pelaksanaannya sama seperti tata cara pelaksanaan lelang online oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dan untuk barang yang berada diluar kedudukan pembeli lelang maka pengirimannya dilakukan sesuai permintaan pembeli dimana seluruh biaya ditanggung oleh pembeli.

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang, peserta lelang, dan Pejabat Lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non

⁹DJKN, "Tata Cara Lelang Online" Artikel diakses pada 24 Februari 2014 dari <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur>

Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut.

3. Risalah Lelang

Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan:¹⁰

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Risalah Lelang terdiri dari tiga bagian, yaitu:

1. Bagian kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:
 - a. Hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
 - b. Nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
 - c. Nomor/ tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;
 - d. Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat kedudukan/ domisili penjual;
 - e. Nomor/ tanggal surat permohonan lelang;
 - f. Tempat pelaksanaan lelang;

¹⁰Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868

- g. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
 - h. Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak, SKT dari Kantor Pertanahan dan keterangan lain yang membebani;
 - i. Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
 - j. Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual;
 - k. Cara penawaran lelang;
 - l. Syarat-syarat lelang.
2. Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang 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 orang lain;
 - d. Harga lelang dengan angka dan huruf;
 - e. Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.
3. Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:
- a. Banyaknya barang yang ditawarkan/ dilelang dengan angka dan huruf;
 - b. Banyaknya barang yang laku/ 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/ surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. Jumlah perubahan maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- g. Tanda tangan Pejabat Lelang dan penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

4. Pihak-Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela

Ada beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela, yaitu:

a. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Dalam Lelang Non Eksekusi Sukarela Pejabat Lelang yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II.

b. Penjual

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian

berwenang untuk menjual barang secara lelang. Penjual dalam Lelang Non Eksekusi ini adalah Balai Lelang yang bertindak sebagai penjual atas surat kuasa dari pemilik barang (orang atau badan hukum yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang). Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang.

c. Pembeli

Pembeli adalah orang atau badan hukum/ badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pembeli dalam hal ini merupakan pemenang lelang yang berasal dari Peserta Lelang (orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang).

B. Balai Lelang

Balai lelang adalah badan hukum indonesia berbentuk perseroan terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Balai lelang dapat didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan BUMN/D dengan swasta nasional atau swasta asing.

Wilayah kerja balai lelang sesuai dengan tempat kedudukannya dimana Balai Lelang tersebut didirikan. Dalam melakukan kegiatan usahanya, balai lelang dilarang:¹¹

¹¹Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Balai Lelang Pasal 29

- a. Memungut biaya apapun dari pembeli dan pemilik barang diluar ketentuan peraturan perundang-perundangan;
- b. Menjual selain dengan cara lelang terhadap barang yang di kuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang;
- c. Melaksanakan lelang tidak di hadapan pejabat lelang;
- d. Melaksanakan lelang eksekusi dan/atau lelang non eksekusi wajib;
- e. Membeli sendiri baik secara langsung maupun tidak langsung barang yang dikuasakan kepadanya yang dijual secara lelang.

Selain itu, balai lelang juga mempunyai hak dan kewajiban. Dalam melakukan kegiatan usahanya, balai lelang berhak:¹²

- a. Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pralelang;
- b. Mengadakan kesepakatan dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pascalelang;
- c. Menerima imbalan jasa pralelang dan/atau pascalelang yang diperjanjikan atau disepakati;
- d. Mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang;
- e. Menentukan cara penawaran lelang;
- f. Menerima salinan risalah lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)/ Pejabat Lelang Kelas II;
- g. Mengusulkan pemandu lelang.

¹²Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Balai Lelang Pasal 22

Sedangkan dalam melakukan kegiatan usahanya, balai lelang juga mempunyai kewajiban, yaitu:

- a. Membayar imbalan jasa Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan (besaran upah persepsi sebesar 1% dari harga lelang atau paling sedikit Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- b. Menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang dan salinan rekening koran balai lelang kepada pejabat lelang yang melaksanakan lelang;
- c. Mengembalikan uang jaminan penawaran lelang tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli;
- d. Menyetorkan bea lelang ke kas negara paling lama satu hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli;
- e. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas II;
- f. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi 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) kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas I;
- g. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor/transfer, salinan rekening koran balai lelang yang mencantumkan

data pelunasan harga lelang, bukti setor bea lelang, PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kepada pejabat lelang pada saat meminta salinan risalah lelang;

- h. Menyerahkan kutipan risalah lelang dan kuitansi pembayaran lelang kepada pembeli setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
- i. Menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan objek lelang kepada pembeli setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
- j. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima.

C. Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat lelang terdiri dari dua, yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas I

Pejabat lelang kelas I adalah Pejabat Lelang Negara yang merupakan Pejabat Lelang Pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I diusulkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kepada Kepala Kantor Wilayah setempat disertai pertimbangan usulan pengangkatan. Kepala Kantor Wilayah meneruskan usulan tersebut kepada Direktur Jenderal melalui Sekretaris DJKN, dan kemudian jika disetujui maka

Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan menerbitkan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I.

Pejabat Lelang Kelas I sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 pasal 11 dan 12 memiliki wewenang sebagai berikut:

- a. Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual/ pemilik barang;
- b. Pejabat Lelang Kelas I dapat melaksanakan lelang atas permohonan balai lelang meskipun di wilayah kerjanya terdapat Pejabat Lelang Kelas II;
- c. Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan lelang setelah mendapat surat tugas dari kepala KPKNL;
- d. Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- e. Melihat barang yang akan di lelang;
- f. Menegur atau mengeluarkan peserta yang mengganggu jalannya pelaksanaan lelang, menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu untuk menjaga ketertiban, dan meminta bantuan aparat keamanan jika diperlukan;
- g. Mengesahkan pembeli lelang dan/atau membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi.

Sedangkan larangan Pejabat Lelang Kelas I menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 pasal 14 adalah sebagai berikut:

- a. Melayani permohonan lelang diluar kewenangannya;
- b. Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- c. Membeli barang yang dilelang dihadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung;
- d. Melakukan pungutan lain diluar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- e. Menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal objek dan subjek lelang;
- f. Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara kandung pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.

2. Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang Swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela. Untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II maka calon Pejabat Lelang Kelas II harus mengajukan surat permohonan menjadi Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal dengan melampirkan syarat-syarat yang telah ditentukan. Setelah diteliti, maka Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan menerbitkan Surat Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II.

Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang atas permohonan balai lelang dan penjual/ pemilik barang namun hanya terbatas pada lelang non eksekusi sukarela. Pejabat Lelang Kelas II berwenang untuk:¹³

- a. Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- b. Melihat barang yang akan di lelang;
- c. Menegur atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- d. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila diperlukan untuk menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- e. Meminta bantuan aparat keamanan jika diperlukan;
- f. Mengesahkan pembeli lelang; dan/atau
- g. Membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi.

Sedangkan larangan Pejabat Lelang Kelas II menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 pasal 15 adalah sebagai berikut:

- a. Melayani permohonan lelang diluar kewenangannya;
- b. Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;

¹³Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 Tentang Pejabat Lelang Kelas II Pasal 12

- c. Membeli barang yang dilelang dihadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung;
- d. Melakukan pungutan lain diluar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- e. Menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas fomal objek dan subjek lelang;
- f. Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara kandung pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.
- g. Merangkap Jabatan atau Profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara/Advokat;
- h. Merangkap sebagai Komisaris, Direksi, Pemimpin dan Pegawai Balai Lelang;
- i. Menerima/ menetapkan permohonan lelang dalam masa cuti

Sedangkan pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Lelang Kelas

II diatur dalam BAB II PMK Nomor 159 Tahun 2013, yaitu:

Pengangkatan

Pasal 2

- (1) Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktorat Jenderal atas nama Menteri.
- (2) Keputusan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku untuk masa jabatan 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Direktorat Jenderal.

Pasal 3

- (1) Setiap orang yang memenuhi syarat dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Sehat jasmani dan rohani;
 - b. Berpendidikan paling rendah Sarjana (S1) diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/akuntansi;
 - c. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana;
 - d. Tidak pernah dikenai sanksi administrasi berat dan memiliki integritas yang tinggi, khusus untuk pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJPLN/DJKN dengan pangkat/golongan terakhir paling rendah Penata (III c);
 - e. Memiliki kantor Pejabat Lelang Kelas II paling kurang seluas 36 m²;
 - f. Tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk dalam daftar orang tercela (DOT);
 - g. Lulus pendidikan dan pelatihan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan, kecuali pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang;
 - h. Telah mengikuti praktek kerja magang, kecuali pensiunan PNS DJPLN/DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang;
 - i. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Pasal 4

- (1) Dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2) meliputi:
- a. Fotocopi identitas diri;

- b. Surat keterangan dokter yang menyatakan sehat jasmanai dan rohani;
- c. Fotocopi ijazah Sarjana yang telah dilegalisasi;
- d. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
- e. Fotocopi sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun dan foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor dengan luas paling kurang 36 m²;
- f. Surat pernyataan tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk DOT;
- g. Fotocopi sertifikat lulus pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang;
- h. Surat Rekomendasi dari Kepala KPKNL yang menyatakan bahwa calon Pejabat Lelang Kelas II tersebut telah melakukan magang;
- i. Fotocopi bukti kepemilikan NPWP.

Pasal 5

- (1) Surat permohonan menjadi Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal yang paling kurang memuat:
 - a. Identitas pemohon (nama, tempat dan tanggal lahir, alamat tempat tinggal);
 - b. Tempat kedudukan yang diinginkan.
- (2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteliti oleh Direktur untuk disampaikan usulan pengangkatan kepada Direktur Jenderal.

Pasal 7

- (1) Sebelum memangku jabatan, Pejabat Lelang Kelas II wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama masing-masing dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi.

Pemberhentian

Pasal 8

Pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat.

Pasal 9

Pejabat Lelang Kelas II berhenti atau diberhentikan dengan hormat dari jabatannya jika:

- a. Meninggal dunia;
- b. Mundur atas permintaan sendiri;
- c. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
- d. Tidak mampu secara jasmani atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatan Pejabat Lelang secara terus menerus lebih dari 1 (satu) tahun;
- e. Berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dan telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan.

Pasal 10

- (1) Kepala Kantor Wilayah mengajukan usulan pemberhentian dengan hormat Pejabat Lelang Kelas II secara tertulis kepada Direktur Jenderal melalui Sekretaris DJKN dengan tembusan kepada Direktur dengan melampirkan dokumen antar lain:
- a. Surat keterangan meninggal dunia;
 - b. Surat permohonan berhenti sebagai Pejabat Lelang Kelas II;
 - c. Surat keterangan Kepala Kantor Wilayah yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas II telah berusia lebih dari 65 tahun;
 - d. Surat keterangan dokter yang menyatakan bahwa Pejabat Lelang Kelas II tidak mampu melaksanakan tugas jabatannya lebih dari 1 (satu) tahun;

- e. Surat keterangan Kepala Kantor Wilayah yang menyatakan Pejabat Lelang Kelas II telah dibebastugaskan selama 18 (delapan belas) bulan.
- (2) Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan menerbitkan Keputusan mengenai pemberhentian dengan hormat Pejabat Lelang Kelas II dengan tembusan kepada Direktur paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah usulan pemberhentian dari Kepala Kantor Wilayah diterima oleh Direktur Jenderal.

Pasal 11

Pejabat Lelang Kelas II yang telah diberhentikan tidak dengan hormat tidak diangkat kembali menjadi Pejabat Lelang.

Selain itu, setiap orang dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II asalkan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang. Notaris merupakan pihak yang paling diutamakan untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Dasar hukum pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Pasal 7 *Vendu Reglement* yang memberikan penjelasan orang-orang yang termasuk dalam tiap tingkatan Pejabat Lelang.

Diangkatnya Notaris sebagai Pejabat Lelang adalah dengan pertimbangan mempunyai kemampuan dan pengetahuan lelang yang cukup serta tempat kedudukan dan wilayah kerjanya mencakup atau meliputi tempat lelang akan diselenggarakan, sehingga tidak melanggar aturan mengenai wilayah kerja Notaris. Pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang diatur dalam Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang dan Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang

Juknis Pejabat Lelang. Didalam Keputusan–keputusan tersebut dinyatakan bahwa Notaris termasuk orang-orang khusus yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan tempat kedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan di Balai Lelang. Kantor Notaris tidak merangkap sebagai kantor Pejabat Lelang Kelas II, karena DJPLN atas nama Menteri Keuangan menentukan tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II dan wilayah kerjanya berdasarkan Pasal 2 Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang.

Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan dilakukan pengawasan oleh Pengawas Lelang yaitu DJPLN/Kanwil/Kepala KP2LN didalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris, diadakan pengawasan oleh Majelis Pengawas, dan dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II pengawasan dilakukan oleh DJPLN/Kanwil/Kepala KP2LN, jadi pengawasan terhadap Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang dilakukan oleh beberapa pihak.