



SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI LELANG
MELALUI INTERNET**

*JUDICIAL REVIEW THE VALIDITY SALE AND PURCHASE OF
AUCTION VIA INTERNET*

YONANI BIJAK MALIKI
NIM: 090710101251

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI LELANG
MELALUI INTERNET**

*JUDICIAL REVIEW THE VALIDITY SALE AND PURCHASE OF
AUCTION VIA INTERNET*

YONANI BIJAK MALIKI
NIM: 090710101251

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

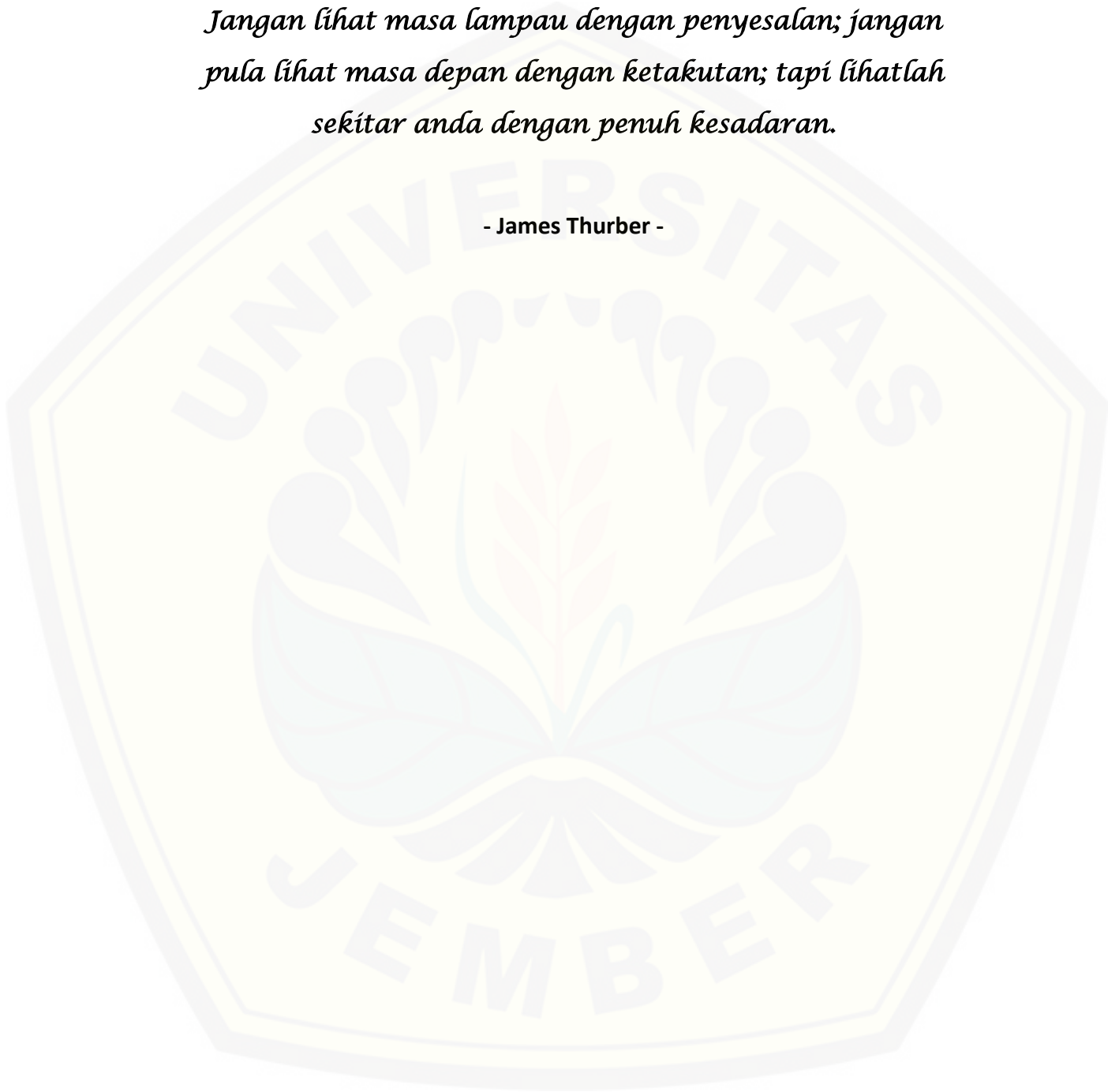
**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2015

MOTTO

Jangan lihat masa lampau dengan penyesalan; jangan pula lihat masa depan dengan ketakutan; tapi lihatlah sekitar anda dengan penuh kesadaran.

- James Thurber -



PRASYARAT GELAR

**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI LELANG
MELALUI INTERNET**

*JUDICIAL REVIEW THE VALIDITY SALE AND PURCHASE OF
AUCTION VIA INTERNET*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1)
Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Jember

YONANI BIJAK MALIKI
NIM: 090710101251

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

**PERSETUJUAN
SKRIPSI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 10 Juni 2015**

Oleh :
Pembimbing,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.
NIP. 197905142003121002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI LELANG
MELALUI INTERNET**

Oleh :

YONANI BIJAK MALIKI

NIM: 090710101251

Pembimbing,

Pembantu pembimbing,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.

NIP. 196010061989021001



Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.

NIP. 197905142003121002

Mengesahkan,
Kementerian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Widada Ekalahjana, S.H., M.Hum.

NIP : 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 19

Bulan : Juni

Tahun : 2015

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI

Ketua,



Ikarini Dani Widiwanti, S.H., M.H.

NIP. 197306271997022001

Sekretaris,



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.

NIP. 198210192006042001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI

1. **I Wawan, Yasa S.H., M.H.**

NIP. 196010061989021001



2. **Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.**

NIP. 197905142003121002



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : YONANI BIJAK MALIKI
Nim : 090710101251
Fakultas : Hukum
Program studi/jurusan : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan benar sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI LELANG MELALUI INTERNET”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas kesalahan dan kebenaran isinya sesuai sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan tidak benar.

Jember, 19 Juni 2015

Yang menyatakan,



YONANI BIJAK MALIKI

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, Ayahanda Agus Hariono dan Ibunda Indiastini, Alm. Kakek Oesnan dan Nenek Suwarni, Adikku Juwita Isromi dan Mustika Agtin Bela Pertiwi, serta Sally Nurmalasari. Terimakasih atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas.
2. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan, sebagai tempatku untuk memperoleh pengetahuan tentang Hukum.

UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puji dan syukur penulis ucapkan Kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI LELANG MELALUI INTERNET”** Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan ini, antara lain :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing skripsi yang dengan penuh perhatian, kesabaran, tulus dan ikhlas memberikan arahan, nasehat, serta bimbingan selama penulisan skripsi ini di tengah-tengah kesibukan beliau ;
2. Bapak Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan masukan dan arahan tentang isi skripsi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan ;
3. Ibu Ikarini Dani W, S.H.,M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Ibu Pratiwi Puspitho A , S.H.,M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H.,M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H., Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H.,M.H, selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Ibu Dwi Endah Nurhayati, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik karena bagai seorang Ibu sendiri dalam membantu mengatasi masalah di dalam lingkup Fakultas Hukum Uneversitas Jember ;

8. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan untuk bekal hidupku ;
9. Orang Tuaku tercinta Bapak Agus Hariono dan Ibu Indiastini, Alm. kakek Oesnan dan nenek Suwarni, Adiku Juwita Isromi dan Mustika Agtin Bela Pertiwi, Sally Nurmalasari, semua keluarga dan kerabat atas do'a, kesabaran, cinta dan kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti-hentinya kepada penulis dan segala loyalitas yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember ;
10. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum, dan teman Kost yang tak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moral dan spiritual ;
11. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis telah berusaha menulis skripsi ini sesuai kemampuan yang ada, akan tetapi jika pembaca masih menemukan adanya kekurangan, maka penulis dengan senang hati menerima masukan dan saran yang bersifat membangun. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 19 Juni 2015

Penulis,

YONANI BIJAK MALIKI

RINGKASAN

Internet adalah jaringan informasi melalui media komputer yang tersambung melalui kabel-kabel dan saling terhubung satu sama lain. Saat ini internet merupakan jaringan yang berkembang sangat pesat dan merupakan jaringan informasi terbesar di dunia. Lelang merupakan suatu lembaga hukum yang sudah ada pengaturannya sejak masa pemerintahan hindia belanda dahulu. Peraturan lelang (*Vendureglement, Staatsblad* 1908-189, dan perubahan-perubahannya) dan instruksi lelang (*Staatsblad* 1980-190, dan perubahan-perubahannya) masih berlaku sampai sekarang. Pasal 1 peraturan lelang menentukan bahwa, yang dimaksud dengan “Penjualan umum” (*Openbare Verkoopingen*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang mengikat atau menurun atau dengan memasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup.

Lelang merupakan sistem penjualan yang dilakukan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran lisan dan naik-naik atau semakin menurun dan/atau secara tertulis dan tertutup untuk memperoleh harga yang optimal yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai usaha untuk mengumpulkan para calon peminat/pembeli. Pengertian lelang yang dimaksud disini adalah terbatas pada penjualan barang di muka umum. Berdasarkan peraturan yang berlaku, lelang dibagi menjadi 3 jenis yaitu, 1. Lelang non eksekusi sukarela, 2. Lelang eksekusi, dan 3. Lelang non eksekusi wajib.

Rumusan masalah meliputi, bagaimana prosedur pelaksanaan lelang melalui internet di Indonesia dan bagaimana akibat hukum jika lelang melalui internet tanpa di pandu oleh Pejabat Lelang (*Vendumeester*). Tujuan umum penulisan skripsi ini adalah sebagai persyaratan guna melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok akademis untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember; sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat; untuk memberikan wawasan dan informasi, serta sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, para mahasiswa fakultas hukum dan almamater serta para pihak yang tertarik dan berminat terhadap masalah yang dihadapi. Sedangkan tujuan khusus untuk mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan lelang melalui internet di Indonesia dan untuk mengetahui akibat hukum jika lelang melalui internet tanpa di pandu Pejabat Lelang (*Vendumeester*). Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), serta sumber bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

Lelang melalui internet termasuk kedalam jenis lelang non eksekusi dikarenakan pelaksanaannya tidak didahului/ berdasar putusan pengadilan. Lelang non eksekusi terbagi atas non eksekusi wajib dan non eksekusi sukarela. Cara melakukan penawaran lelang melalui internet dilakukan secara tidak langsung dan tertulis. Penawaran lelang tidak langsung dalam lelang noneksekusi sukarela melalui Internet menurut ketentuan Pasal 54 A Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, setidaknya-tidaknya harus memenuhi ketentuan yaitu harus menggunakan perangkat lunak yang khusus untuk penyelenggaraan lelang melalui Internet dengan harga semakin meningkat, peserta lelang yang sah mendapatkan nomor peserta lelang dan sandi akses (*password*), penawaran dilakukan secara berkesinambungan sejak waktu yang ditetapkan sampai dengan penutupan penawaran sebagaimana disebutkan dalam pengumuman lelang, nilai limit bersifat terbuka/ tidak rahasia dan harus ditayangkan dalam situs, peserta lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang lainnya secara berkesinambungan, dan Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli berdasarkan cetakan rekapitulasi yang diproses perangkat lunak lelang melalui Internet pada saat penutupan penawaran.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 tahun 2013 mengatur mengenai keberadaan Pejabat Lelang dalam suatu jalannya pelelangan, yang berbunyi: "Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah". Karena tercantum dalam peraturan, seharusnya Pejabat Lelang wajib ikut serta dalam pelaksanaan lelang. Ketiadaan Pejabat Lelang dalam memandu jalannya lelang yang dilakukan melalui media internet dapat berakibat tidak sahnya pelaksanaan lelang tersebut karena, tidak sesuai dengan Pasal 2 peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/ PMK.06/ 2010 dan Pasal 1a Vendu Reglement staatsblad tahun 1908 Nomor 189 dan dapat dikenakan sanksi berupa denda; tindak pidananya dipandang sebagai pelanggaran.

Saran, yang dapat diberikan adalah, hendaknya lelang secara konvensional maupun lelang yang dilakukan melalui internet harus tetap mengacu pada peraturan yang berlaku di Indonesia. Perlunya perhatian khusus dari pemerintah melalui pembentukan peraturan perundang-undangan yang spesifik mengenai jual-beli secara lelang, agar di masa depan setiap pelelangan tetap bertanggung jawab kepada 1 (satu) peraturan yang jelas, dan hendaknya Institusi yang melaksanakan lelang melalui internet harus tetap menghadirkan Pejabat Lelang sebagai pemandu jalannya lelang, supaya tidak terjadi denda yang dapat merugikan semua pihak.

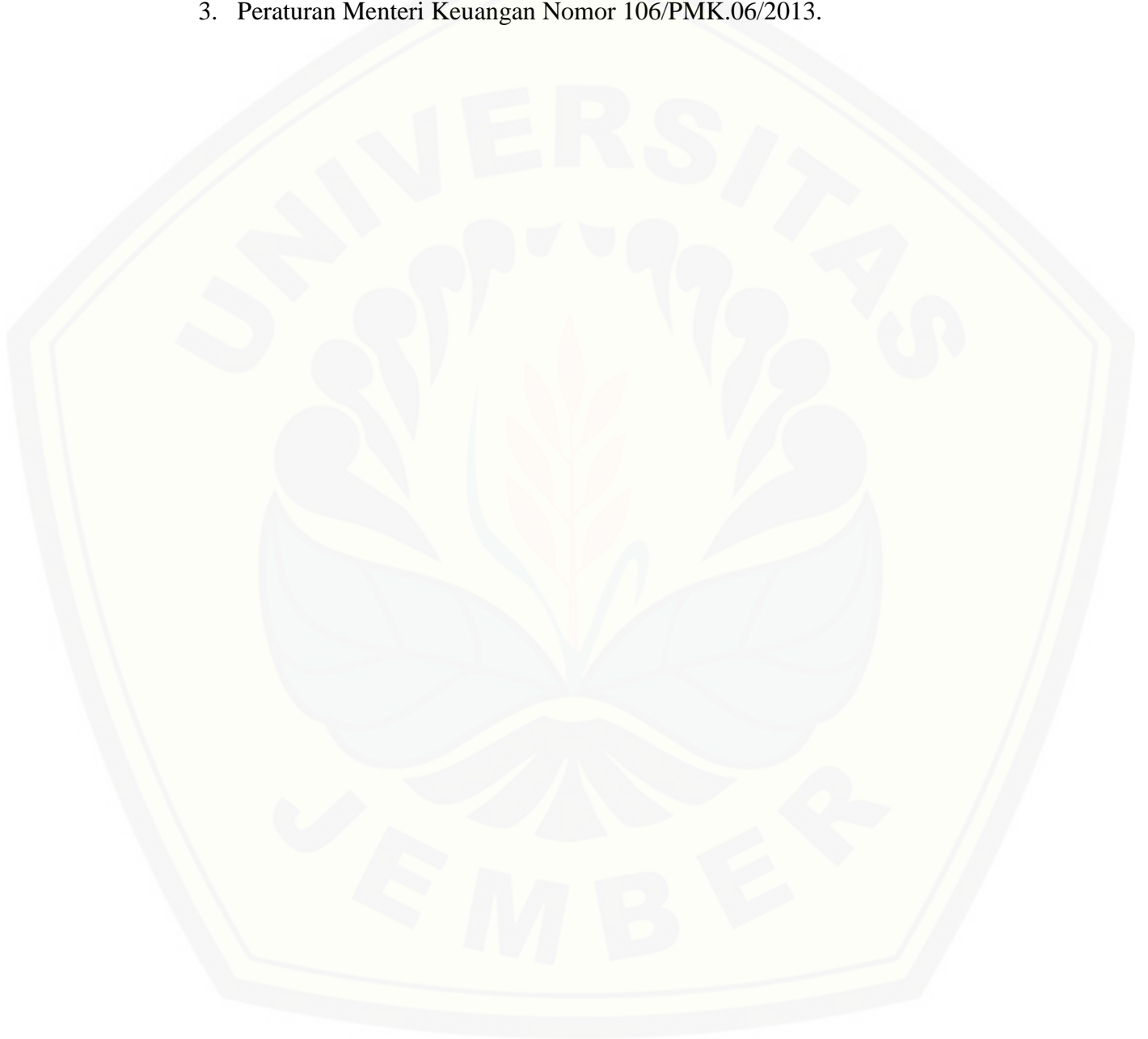
DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xvi
HALAMAN DAFTAR TABEL	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	7
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	8

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	10
.1 Pengertian Lelang	10
2.1.1 Pengertian Lelang Secara Umum	10
2.1.2 Syarat Lelang	14
2.1.3 Risalah Lelang.....	18
2.2 <i>E-Commerce</i>	21
2.2.1 Pengertian <i>E-Commerce</i>	21
2.2.2 Jenis dan Interaksi <i>E-Commerce</i>	22
2.2.3 Keuntungan dan Kekurangan <i>E-Commerce</i>	24
BAB 3 PEMBAHASAN	27
3.1 Prosedur Pelaksanaan Lelang Melalui Internet di Indonesia	27
3.1.1 Sejarah Lelang	27
3.1.2 Prosedur Pelaksanaan Lelang	31
3.2 Akibat Hukum Jika Lelang Melalui Internet Tanpa di Pandu Oleh Pejabat Lelang	48
3.2.1 Dasar Hukum Lelang Pejabat Lelang.....	48
3.2.2 Tanpa Pejabat Lelang Dalam Lelang Melalui internet	50
BAB 4 PENUTUP.....	59
4.1 Kesimpulan	59
4.2 Saran.....	60
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
BAGAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Lelang *Vendureglement*, *Staatsblad* 1908-189.
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan meningkatnya peranan informasi dalam bisnis maupun teknologi, akses terhadap sumber dan jaringan informasi menjadi semakin penting bagi para profesional. Internet adalah jaringan informasi melalui media komputer yang tersambung melalui kabel-kabel dan saling terhubung satu sama lain. Internet saat ini merupakan jaringan yang berkembang sangat pesat dan merupakan jaringan informasi terbesar di dunia.

Saat ini banyak orang yang memanfaatkan media internet sebagai kegiatan untuk berdagang kegiatan ini di istilahkan sebagai *Electronic Commercer* dan biasa di singkat dengan *E-Commerce*. Salah satu perdagangan yang dipengaruhi oleh perkembangan Internet yaitu jual beli lelang. Jual beli lelang sendiri bisa dikatakan lelang saja, karena mempunyai arti yang sama antara jual beli dan lelang yaitu sama-sama merupakan proses jual beli yang dalam skripsi ini untuk selanjutnya dikatakan lelang, bahasa asing disebut "*Vendutie (Belanda) Auction (inggris)*."¹ Merupakan kenyataan dalam internet jejaring sosial di Indonesia di penuh lelang yang dilakukan melalui internet, misal dalam Facebook saat ini banyak akun-akun yang mengadakan lelang batu Permata bahkan batu Berlian dan lelang tersebut dilakukan sepenuhnya melalui Internet.

Lelang yang dilakukan melalui internet, sering kita jumpai lelang-lelang batu permata yang diadakan di media sosial seperti facebook. Sebagai contoh Sapphire bening, Harajaki Gems, nama-nama para penjual batu permata didalam facebook ini sering menjual barang daganganya (batu permata) dengan cara lelang. Lelang merupakan suatu Lembaga Hukum yang sudah ada pengaturanya dalam peraturan sejak masa Hindia Belanda dahulu. Peraturan lelang (*Vendureglement, Staatsblad 1908-189, dan perubahan-perubahannya*) dan

¹ Yan Pramadya Puspa, 1977, *Kamus Hukum Lengkap Edisi Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, Semarang, Aneka Ilmu, hal. 858.

instruksi lelang (*Staatsblad* 1980-190, dan perubahan-perubahannya) masih berlaku sampai sekarang.

Pemohon lelang berasal dari istilah *owners/seller/vendors*. Pemohon lelang adalah orang/badan/pihak yang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pejabat Lelang untuk diminta jadwal pelaksanaan lelang. Permohonan lelang diajukan disertai identitas pemohon lelang dasar permintaan lelang, serta dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Hal tersebut sesuai dengan apa yang disebut pada Pasal 10 ayat(1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010. Pemohon lelang tidak selalu merupakan pemilik barang tetapi, dapat juga sebagai pemegang kuasa pemilik barang (Balai lelang) instansi-instansi atau badan-badan yang menurut Undang-Undang di beri kewajiban untuk bertindak sebagai pemohon lelang.

Pemohon lelang juga memiliki beberapa tanggung jawab. Tanggung jawab dari pemohon lelang adalah :

1. Keabsahan status barang
2. Tuntutan ganti rugi yang timbul jika terjadi permasalahan atas barangnya
3. Wajib menguasai fisik dari barang yang di lelang (untuk barang bergerak)

Selain tanggung jawab, pemohon lelang juga memiliki kewajiban-kewajiban yaitu :

1. Menentukan nilai limit dari barang yang di lelang
2. Memberikan akses informasi atas barang yang di lelang
3. Mengumumkan lelang
4. Membayar Bea Lelang dan pajak lain yang terhutang
5. Menyerahkan surat-surat/dokumen kepemilikan barang

Hak-hak dari pemohon lelang adalah :

1. Menentukan nilai jaminan
2. Memilih cara melelang
3. Menerima uang hasil penjualan
4. Menerima salinan risalah lelang

Penjualan Umum (*Openbare Verkoopingen*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang mengikat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup.² Pengaturan tentang lelang juga terdapat di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Kebijakan dimaksud merupakan penyempurnaan dari ketentuan mengenai lelang sebelumnya dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang. Pada Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 disebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Pejabat Lelang sebagaimana dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 dan Nomor 175/PMK.06/2010 adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri. Orang yang diangkat sebagai Pejabat Lelang harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 dan Nomor 175/PMK.06/2010 diantaranya meliputi:

- a. Sehat jasmani dan rohani;
- b. Berpendidikan paling rendah Sarjana (S1) diutamakan bidang hukum dan ekonomi manajemen/akuntansi;
- c. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana;

² Anonim, 1989, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia*, Jakarta PT. Ichtiar Baru-Van Hoeve, Hal. 931.

- d. Lulus pendidikan dan pelatihan (diklat) Pejabat Lelang;
- e. Berpangkat paling rendah Pengatur (Golongan II/c) untuk Pejabat Lelang Kelas I dan Penata (III/c) untuk Pejabat Lelang Kelas II;
- f. Memiliki kantor Pejabat Lelang;
- g. Tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk dalam daftar orang tercela;
- h. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Setiap peserta lelang harus menyetor uang jaminan penawaran lelang yang disetor melalui rekening sesuai dengan pengumuman lelang atau tunai secara langsung kepada bendahara penerima KP2LN/Pejabat Lelang pada setiap pelaksanaan lelang. Penawaran diajukan secara tertulis dengan menyebutkan nama, alamat penawar, harga yang disanggupinya dan kemudian ditandatangani oleh pihak penawar. Pada lelang yang menggunakan harga limit, Pejabat Lelang dapat mensahkan penawar tertinggi sebagai pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui harga limit. Setelah penawar tertinggi disahkan sebagai pembeli maka ia wajib melakukan pelunasan kewajibannya membayar objek lelang.

Hak penjual maupun pembeli lahir apabila telah ada kesepakatan barang dan harga. Bagi penjual hak dan kewajiban yang utama yaitu berhak menerima pembayaran dan wajib menyerahkan hak milik atas barang yang diberikan serta wajib menanggung kenikmatan, ketentraman atas barang menanggung cacat-cacat yang tersembunyi. Bagi pembeli, hak dan kewajiban yang utama yaitu berhak atas penyerahan penjual serta wajib membayar harga pembelian barang tersebut.³

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk menulis penulisan skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Keabsahan Jual Beli Lelang Melalui Internet”**.

³ Subekti,1975 *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni , hlm. 30

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di kemukakan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan di bahas sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan lelang melalui internet di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum jika lelang melalui internet tanpa di pandu oleh Pejabat Lelang (*Vendumesteer*)?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan penulis diatas dan tetap berpedoman pada objektifitas penulisan suatu karya ilmiah, tujuan dari penelitian skripsi ini adalah :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan syarat yang harus dipenuhi guna mencapai gelar sarjana.
2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan dan sebagai usaha penerapan ilmu pengetahuan yang diperoleh selama perkuliahan dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dan wawasan yang berguna bagi mahasiswa fakultas hukum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Penulisan skripsi ini mempunyai tujuan khusus yakni:

1. Untuk mengetahui dan memahami prosedur pelaksanaan lelang melalui internet di Indonesia.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jika lelang melalui internet tanpa di pandu oleh Pejabat Lelang (*Vendumesteer*).

1.4 Metode Penelitian

Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu kebenaran hukum.

Metode penelitian merupakan faktor penting dalam setiap penulisan karya ilmiah yang digunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur yang benar serta dapat dijalankan secara ilmiah. Penggunaan metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum penggunaan metode dalam penulisan suatu karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu yang dihadapi.⁴

Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Oleh karena itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis penulisannya.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁵

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan :

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm 35.

⁵ *Ibid.* hlm.194

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁶
2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan melalui ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.⁷

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi :

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mengikat dan mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Peraturan Lelang/*Vendureglement staatsblad 1980-190*.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁶ *Ibid.* hlm.93

⁷ *Ibid.* hlm.138

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁸ Bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.⁹ Bahan non hukum juga dapat berupa buku-buku politik, ekonomi, sosiologi, ilmu filsafat yang berkaitan dan relevan dengan apa yang dikaji oleh penulis dalam penulisan skripsi ini. Relevan atau tidaknya bahan-bahan non hukum bergantung dari peneliti terhadap bahan-bahan itu.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

⁸ *Ibid.* hlm. 141

⁹ *Ibid.* hlm. 164

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹⁰

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan.¹¹ Hasil analisis dari penelitian hukum dituangkan dalam suatu pembahasan selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduksi. Metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor, kemudian diajukan ke-premis minor. Berdasarkan kedua hal tersebut ditarik kesimpulan atau konklusi.¹² Sehingga metode deduksi adalah penyimpulan pembahasan yang berpangkal dari hal-hal yang umum menuju hal-hal yang bersifat khusus dan diharapkan memberikan suatu preskripsi tentang apa yang harus diterapkan berkaitan dengan permasalahan terkait.

¹⁰ *Ibid.* hlm.171

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*, hlm. 47

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Lelang

2.1.1 Pengertian Lelang Secara Umum

Lelang merupakan suatu istilah hukum yang penjelasannya diberikan dalam pasal 1 peraturan lelang/*Vendureglement* sebagai berikut:¹³

Yang dimaksud dengan penjualan dimuka umum ialah: pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga semakin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang sebelumnya sudah diberi tahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan: *menawar harga, menyetujui harga, atau dengan jalan pendaftaran.*

Lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang. Berdasarkan hal tersebut, maka:

“Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang”.¹⁴

Pendapat mengenai pengertian lelang di atas dapat diketahui bahwa lelang merupakan suatu proses yang sangat sederhana dan merupakan suatu mekanisme pasar di mana orang dapat berkumpul untuk membeli dan menjual berbagai jenis barang. Lelang merupakan sistem penjualan yang dilakukan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran lisan dan naik-naik atau semakin menurun dan atau secara tertulis dan tertutup untuk memperoleh harga yang optimal yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai usaha untuk mengumpulkan para calon

¹³ Pasal 1 *Vendueglement* staatsblad 1908: 189.

¹⁴ S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, 2003, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, hal. 7-8.

peminat/pembeli, pengertian lelang yang di maksud disini adalah terbatas pada penjualan barang dimuka umum.

Berdasarkan peraturan yang berlaku, lelang dibagi 3 jenis, lelang barang bergerak maupun tidak bergerak meliputi:

1. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Yang termasuk lelang Noneksekusi Sukarela adalah :

- a. Lelang yang dilakukan atas kehendak pemiliknya sendiri (perorangan, swasta)
- b. Lelang Aset BUMN/BUMD berbentuk Persero
- c. Lelang Aset milik Bank Dalam Likuidasi berdasarkan PP Nomor 25 Tahun 1999 tentang pencabutan izin usaha, pembubaran dan likuidasi Bank. Harga limit dapat bersifat terbuka / tidak rahasia atau dapat bersifat tertutup/ rahasia sesuai keinginan Penjual/ Pemilik Barang.

2. Lelang Eksekusi

Lelang untuk melaksanakan putusan / penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain : lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT No.4 Tahun 1996). Pasal 6 UUHT No. 4 tahun 1996, yaitu apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan tingkat Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil tersebut.¹⁵ Harga limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang

3. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah

¹⁵ Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

(BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

Didalam lelang juga menganut beberapa asas-asas yaitu:

A. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan adalah yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (vide Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999). Asas ini dipenuhi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lelang yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang berperan sebagai sumber bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang.

B. Asas Keadilan

Mengenai tujuan hukum pada umumnya, Aristoteles yang telah terkenal dalam bukunya yang berjudul *Rhetorica*, menganggap bahwa hukum bertugas membuat adanya keadilan. Tujuan Undang-Undang Lelang adalah membuat adanya keadilan dalam pelaksanaan lelang. Dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diberlakukan sama kepada masyarakat pengguna jasa lelang.

Asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan isi lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang, yang mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi secara adil dari para pihak dan memikul kewajiban untuk melaksanakan isi Risalah Lelang itu dengan itikad baik (*good faith*). *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian itikad baik

adalah “*in or with good faith; honestly, openly, and sincerely; without deceit or fraud. Truly; actually; without simulation or pretense*”.¹⁶

Bukan hanya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Risalah Lelang yang wajib ditaati oleh para pihak, melainkan juga itikad baik sebagai ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, yaitu kepatutan, kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi pihak-pihak lain.

C. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara (*vide*: Penjelasan Pasal 3 angka 1 UU No. 28 Tahun 1999). Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik peralihan hak (*acta van transport*) atas barang sekaligus sebagai alas hak penyerahan barang.

Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah (*invalid*). Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian. Risalah Lelang sebagai figur hukum yang mengandung kepastian hukum harus diaktualisasikan dengan tegas dalam undang-undang yang mengatur tentang lelang.

D. Asas Efisiensi

Asas efisiensi dalam lelang akan memberikan jaminan pelayanan penjualan dengan cepat dan mudah karena dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, pengesahan sebagai pembeli dilakukan pada saat itu juga, dan penyelesaian pembayaran dilakukan secara tunai serta biaya yang relatif murah. Asas efisiensi ini juga akan menjamin

¹⁶ <http://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang> Diakses Pada Tanggal 2 Oktober Pukul 10.15 WIB

pelaksanaan lelang menjadi media terbaik dalam proses jual beli sebab potensi harga terbaik akan lebih mudah dicapai dikarenakan secara teknis dan psikologis suasana kompetitif tercipta dengan sendirinya. Dengan demikian akan terbentuk iklim pelaksanaan lelang yang adil, kondusif, dan berdaya saing.

E. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas: adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide Pasal 3 angka 7 UU No. 28 Tahun 1999). Dengan demikian, asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang, Penjual dan Pembeli kepada semua pihak yang berkepentingan dan masyarakat.

Pertanggungjawaban Pejabat Lelang: administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang. Pertanggungjawaban Penjual: dalam rangka penghapusan, pelaksanaan eksekusi, atau kepentingan lainnya. Pertanggungjawaban Pembeli: kewajiban dalam pelunasan pembayaran harga pokok lelang, pembayaran Bea Lelang, dan pembayaran pajak-pajak yang dikenakan atas pelaksanaan lelang.

2.1.2 Syarat Lelang

Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 menentukan syarat lelang, perlu diperingatkan perbedaan antara permohonan lelang dengan syarat lelang antara keduanya tidak boleh dikacaukan. Syarat permohonan lelang adalah syarat yang diajukan kepada Kantor Lelang sebaliknya syarat lelang adalah asas atau patokan yang harus ditegakkan Pejabat Lelang pada pelaksanaan lelang. mengenai syarat lelang terdiri dari syarat umum dan syarat khusus.

Syarat Umum

Syarat umum lelang merupakan syarat yang berlaku dalam setiap pelaksanaan lelang. Yang termasuk syarat umum adalah :

1. Dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
2. Terbuka untuk umum yang dihadiri oleh :
 - a) Penjual;
 - b) 1 (satu) orang peserta atau lebih.
3. Pengumuman lelang;
4. Harga lelang dibayar secara tunai selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah pelaksanaan lelang.

Syarat khusus lelang ialah syarat-syarat yang terdapat pada pelelangan khusus untuk objek tertentu. Contoh:

- A. Lelang Hak tanggungan
- B. Lelang benda jaminan

Syarat Tambahan Pasal 8 Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2) Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara memberi hak kepada penjual menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat tambahan, yaitu:

1. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijdzing*);
2. Jangka waktu bagi calon pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
3. Jangka waktu pembayaran harga lelang;
4. Jangka waktu pengambilan penyerahan barang oleh pembeli.

Syarat tambahan yang dapat ditentukan penjual menurut Pasal 8 ayat (1) keputusan Direktorat Jendral Piutang Dan Lelang Negara yaitu diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang, syarat khusus itu harus dibuat secara tertulis oleh penjual dan diajukan kepada Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan. Tidak dengan sendirinya syarat yang diajukan penjual sah dan berlaku tetapi harus lebih dahulu mendapat persetujuan (*approval*) dari Kepala Kantor Lelang, dengan demikian Kepala Kantor Lelang berwenang untuk menolak atau menyetujuinya dan dimuat dalam bagian kepala risalah lelang serta dibacakan di hadapan peserta lelang.

Gambaran kesimpulan secara singkat tata cara lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagai berikut:

1. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang.
2. Untuk pelaksanaan lelang ditetapkan harga limit dan uang jaminan yang harus disetorkan oleh peserta lelang.
3. Pengumuman lelang dilakukan melalui harian yang terbit di kota atau kota yang berdekatan dengan daerah di mana tanah itu terletak.
4. Untuk dapat turut serta dalam pelelangan, para peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan yang jumlahnya dicantumkan pejabat lelang, uang mana akan diperhitungkan dengan harga pembelian jika peserta lelang yang bersangkutan ditunjuk sebagai pembeli.
5. Penjualan lelang dilakukan dengan penawaran lisan dengan harga naik-naik.
6. Penawar/pembeli dianggap bersungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan atau kerusakan baik yang terlihat atau tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap barang yang telah dibelinya itu maka ia tidak berhak untuk menolak menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk meminta ganti kerugian berupa apapun juga.
7. Pembeli lelang adalah penawar tertinggi yang mencapai dan atau melampaui harga limit yang disahkan oleh Pejabat Lelang.
8. Pembayaran dilaksanakan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
9. Pembeli tidak diperkenankan untuk menguasai barang yang telah dibelinya itu sebelum uang pembelian dipenuhi/dilunasi seluruhnya, jadi harga pokok, bea lelang dan uang miskin. Kepada pembeli lelang diserahkan tanda terima.
10. Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang.

11. Barang terjual pada saat itu juga menjadi hak dan tanggungan pembeli dan apabila barang itu berupa tanah dan rumah, pembeli harus segera mengurus/membalik nama hak tersebut atas namanya.
12. Apabila yang dilelang itu adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang ditempati/dikuasai oleh tersita lelang dan tersita lelang tidak bersedia menyerahkan tanah/tanah dan rumah itu secara kosong maka terlelang beserta keluarganya akan dikeluarkan dengan paksa apabila perlu dengan bantuan yang berwajib dari tanah/tanah dan rumah tersebut.
13. Termasuk orang-orang yang dikeluarkan dari tanah/tanah dan rumah adalah para penyewa, pembeli, orang yang mendapat hibah, yang memperoleh tanah/tanah dan rumah tersebut setelah tanah/tanah dan rumah tersebut disita dan sita telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan undang-undang.
14. Mereka yang menyewa, menerima sebagai jaminan, membeli atau memperoleh tanah/tanah dan rumah tersebut sebelum dilakukan penyitaan, baik sita jaminan atau sita eksekutorial tidak dapat dikeluarkan secara paksa dari tanah/tanah dan rumah. Pembeli lelang harus menempuh jalan damai dengan mereka atau mengajukan gugatan ke pengadilan dengan prosedur biasa.
15. Hipotik atau hak tanggungan yang didaftarkan di kantor pertanahan setelah tanah disita maka tidak mempunyai kekuatan hukum.
16. Suatu pelelangan yang telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Pelelangan dilaksanakan dengan kecurangan, ceroboh, dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada pengadilan negeri. Dalam gugatan yang diajukan kepada pengadilan negeri harus menjelaskan mengenai kesalahan lelang yang dilakukan dengan mencantumkan risalah lelang.

2.1.3 Risalah Lelang

A. Pengertian Risalah Lelang

Lelang sebagai suatu perjanjian dalam pelaksanaannya tunduk pada klausula-klausula risalah lelang. Klausula Risalah Lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang, yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam lelang. Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.

“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 itu dibuat.”¹⁷

Dalam penyebutan risalah lelang dalam pasal 35 Vendu Reglement yang berbunyi “Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya,selama penjualan,untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”¹⁸

Risalah Lelang sama artinya dengan “Berita Acara” Lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Perumusan Risalah Lelang sebagai berita acara yang dibuat oleh Pejabat Lelang kurang tepat, karena risalah lelang lebih mencirikan suatu akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Lelang.¹⁹

Dalam perkembangannya istilah berita acara lelang tersebut berubah menjadi risalah lelang. Penggunaan risalah lelang tersebut secara resmi belum diketahui akan tetapi istilah risalah lelang itu menurut Pedoman Administrasi Umum Departemen Keuangan dapat diartikan sebagai berikut :

- a. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan yang disusun secara teratur dimaksudkan untuk mempunyai

¹⁷ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁸ Pasal 35 Vendu Reglement staatsblad 1908: 189

¹⁹ M.Yahya Harahap, 1994, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Gramedia, hal. 187

kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

- b. Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuat pertemuan, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Risalah lelang harus memuat ;

1. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek yang di lelangkan.
2. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut. Hal ini penting sekali dijelaskan dalam lelang eksekusi.
3. Dimana dilelangkan menjelaskan dimana proses lelang itu dilangsungkan.
4. Bila kapan lelang dilaksanakan.
5. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang.
6. Siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon/penjual lelang, Siapa penawar-penawar, dan siapa pembeli lelang.

Berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat. Risalah lelang juga harus memuat komponen-komponen diatas untuk menjelaskan tentang pelaksanaan lelang yang sudah diadakan.

B. Fungsi Risalah Lelang

Lelang merupakan suatu peristiwa penting yang mempunyai akibat hukum, misalnya suatu transaksi atau suatu perikatan, perlu adanya pembuktian sebagai bukti bias digunakan kesaksian dari yang melihat peristiwa itu, akan tetapi saksi hidup ini mempunyai kelemahan-kelemahan yaitu bila suatu peristiwa akan dibuktikan kebenarannya, saksi-saksi itu sudah tidak ada lagi.

Adanya kelemahan untuk pembuktian dengan saksi hidup tersebut, pihak-pihak yang berkepentingan mulai mencari dan menyadari pentingnya bukti-bukti tertulis. Mereka mulai mencatat dalam suatu surat (dokumen) dan ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan berikut saksi-saksinya. Disinilah awal kesadaran perlunya pembuktian tertulis walaupun masih dibawah tangan. Pengertian tentang akta otentik seperti yang dikenal dalam KUH Perdata belum ada. Pada intinya fungsi Risalah lelang itu sebagai berikut yaitu :

1. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak.
2. Risalah Lelang dalam bentuk *Grosse* mempunyai eksekutorial yang dapat digunakan termasuk tetapi tidak terbatas pada pengosongan.
3. Risalah Lelang memberikan penyelesaian yang tuntas dari apa yang dilelang, sehingga dapat dipergunakan oleh pihak, termasuk tetapi tidak terbatas :
 - a. Pembeli dapat memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhannya.
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhannya.
 - c. Pengawas Lelang (*Superintenden*) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan / kepentingan dinas.
 - d. Kantor pelaksana lelang, sebagai pertanggungjawaban administrasi dan hasil lelang
 - e. Kantor Pertanahan sebagai dasar hukum membalik nama surat hak atas tanah.

Inilah Pengertian dan Fungsi dari Risalah Lelang tersebut, dimana para penjual dan pembeli pun mendapatkan kepastian hukum untuk pembuktian bahwa barang itu dijual secara lelang. Lelang yang diadakan tanpa adanya risalah lelang

berarti pelaksanaan lelang tersebut tidak ada kekuatan hukum yang mengikatnya, karena tidak ada bukti tertulis bahwa pelelangan itu sudah atau telah terlaksana.

2.2 E-Commerce

2.2.1 Pengertian E-Commerce

E-Commerce atau disebut juga perdagangan elektronik merupakan aktifitas yang berkaitan dengan pembelian, penjualan, pemasaran barang ataupun jasa dengan memanfaatkan sistem elektronik seperti internet atau jaringan komputer. *E-Commerce* juga melibatkan aktifitas yang berhubungan dengan proses transaksi seperti transfer dana elektronik, pertukaran data elektronik, sistem pengolahan data inventori yang dilakukan dengan sistem komputer ataupun jaringan komputer dan lain sebagainya.

E-Commerce pada dasarnya merupakan suatu kontak transaksi perdagangan antara penjual dan pembeli dengan menggunakan media internet. Jadi proses pemesanan barang, pembayaran transaksi hingga pengiriman barang dikomunikasikan melalui internet.²⁰

Definisi dari *E-Commerce* menurut Kalakota dan Whinston (1997) dapat ditinjau dalam 4 perspektif berikut :²¹

1. Dari perspektif komunikasi, *E-Commerce* adalah pengiriman barang, layanan, informasi, atau pembayaran melalui computer atau melalui peralatan elektronik lainnya.
2. Dari perspektif proses bisnis, *E-Commerce* adalah aplikasi dari teknologi yang menuju otomatisasi dari transaksi bisnis dan aliran kerja.
3. Dari perspektif layanan, *E-Commerce* merupakan suatu alat yang memenuhi keinginan perusahaan, pembeli, dan manajemen untuk memangkas biaya layanan (service cost) ketika meningkatkan kualitas barang dan meningkatkan kecepatan layanan pengiriman.
4. Dari perspektif online, *E-Commerce* menyediakan kemampuan untuk membeli dan menjual barang ataupun informasi melalui internet dan sarana online lainnya.

²⁰ Rieyke Ustadiyanto, 2002, *Framework e-Commerce*, Yogyakarta, Andi, hal 11.

²¹ M.Suyanto, 2003, *Strategi Periklanan Pada E-Commerce Perusahaan top dunia*, Yogyakarta, Andi, hal 11.

E-Commerce merupakan bidang yang multidisipliner, yang mencakup bidang-bidang teknik seperti jaringan dan telekomunikasi, pengamanan, penyimpanan, dan pengambil alihan data dari multimedia, dan bidang-bidang bisnis seperti pemasaran. *E-Commerce* merupakan penjualan yang dilakukan melalui media internet yang pada dasarnya tidak merepotkan penjual dan pembeli, karena semua aktifitas jual beli dalam E-Commerce dilakukan melalui internet.

2.2.2 Jenis dan Interaksi *E-Commerce*

Banyak yang mengenal istilah *E-Commerce* (*EC*) sebagai proses online untuk kegiatan menjual dan membeli saja, namun sebenarnya *E-Commerce* mempunyai makna yang lebih luas, tidak hanya proses menjual dan membeli saja, tetapi juga mencakup proses pelayanan pembeli, kolaborasi dengan mitra bisnis, hingga ke penyelenggaraan transaksi secara online.

Ada 3 hal yang menjadi perhatian dalam melihat bagaimana bentuk *EC*, yaitu produk, proses, dan agen yang mengantarkan transaksi. Hal tersebut dapat dikatakan sebagai *EC* jika semua hal tersebut berbentuk digital. Secara umum, *EC* berdasarkan sifat transaksi dan interaksi yang terjadi diantara para pelaku dapat di klasifikasikan sebagai berikut:

Business-to-business (B2B)

Business-to-business (B2B) juga dapat diartikan sebagai sistem komunikasi bisnis online antar pelaku bisnis,²² terdiri atas:

1. Transaksi *Inter_Organizational System (IOS)*, misalnya transaksi *extranest, electronic funds transfer, electronic forms, intrgrated messaging, share data based, supply chain management*, dan lain-lain.
2. Transaksi pasar elektronik (*electronic market transfer*)

²² Ono.W.Purbo, 2002, *E-Learning Berbasis PHP dan MySQL*, Jakarta, Media Komputindo, hal 2.

Karakteristik dari *Business-to-business* antara lain:²³

1. *Trading Partner* yang sudah diketahui dan umumnya memiliki hubungan (*relationship*) yang cukup lama. Informasi hanya dipertukarkan dengan *partner* tersebut. Sehingga jenis informasi yang dikirimkan dapat disusun sesuai kebutuhan dan kepercayaan (*trust*).
2. Pertukaran data (*data exchange*) berlangsung berulang-ulang dan secara berkala, dengan format data yang sudah disepakati bersama. Sehingga memudahkan pertukaran data untuk dua entiti yang menggunakan standar yang sama.
3. Salah satu pelaku dapat melakukan inisiatif untuk mengirimkan data tidak harus menunggu *partner*.

Model yang umum digunakan adalah *per-to-per*, dimana processing inteligenese dapat di distribusikan di kedua belah pihak.²⁴

Consumer-to-consumer

1. *Consumer to consumer (C2C)* merupakan transaksi dimana pembeli menjual produk secara langsung kepada pembeli lainnya.
2. Juga seorang individu yang meng iklankan barang atau jasa, pengetahuan, maupun keahlianya disalah satu situs lelang.

Consumer to bussines (C2B)

Consumer to Bussines merupakan individu yang menjual produk atau jasa kepada organisasi yang mencari individu atau penjual dan melakukan teransaksi.

Non-Bussines Electronic Commerce.

Non Bussines Electronic Commerce meliputi kegiatan non bisnis seperti kegiatan lembaga pendidikan, organisasi nirlaba, keagamaan, dan lain-lain.

Intrabussines (Organizational) Electronic Commerce.

Kegiatan ini meliputi semua aktifitas internal organisasi melalui internet untuk melakukan pertukaran barang, jasa, dan informasi, menjual produk perusahaan pada karyawan, dan lain-lain.

²³ Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata bisnis modern di Era Global*, Bandung, PT. Citra Adtya Bakti, hal 408

²⁴ <http://www.matabumi.com/cerita/perkembangan-e-commerce-di-indonesia> diakses pada sabtu 3 November 2014

Pola transaksi yang ada dalam *E-Commerce* menunjukkan bahwa pola ini berorientasi pada perolehan uang sehingga dapat dibedakan dengan *E-Business* yang bersifat abstrak. Peningkatan *value* ketika pembeli menggunakan pola *E-Commerce* dalam transaksi jual belinya.

2.2.3 Keuntungan dan Kekurangan E-Commerce

Dalam implementasinya, keuntungan dari *E-Commerce* tidak saja dirasakan oleh para pebisnis tetapi juga dapat dirasakan oleh pembeli, masyarakat luas, dan pemerintah. Di bawah ini merupakan gambaran keuntungan dan kekurangan dari *E-Commerce* yang di rangkum dalam tiga bagian, dalam prespektif produsen, pembeli, serta masyarakat dan pemerintahan.

1. Adapun keuntungan *E-Commerce* bagi produsen adalah:
 - a. Memberikan kesempatan pada produsen untuk meningkatkan pemasaran *produk/servicenya* secara global.
 - b. Mengurangi penggunaan kertas di berbagai aktifitas mulai dari tahapan desain, produksi, pengepakan, penyimpanan, dan distribusi hingga marketing.
 - c. Mengurangi waktu *delay* dari pengiriman dan penyimpanan karena antara sistem produksi, pengepakan, penyimpanan, dan distribusi dilakukan secara *online*.
 - d. Membantu perusahaan-perusahaan yang memproduksi produk yang sangat spesifik yang tidak dapat dipasarkan dalam bisnis secara fisik, karena keterbatasan pembeli, tempat dan biaya promosi yang tinggi.
 - e. Mengurangi waktu dan biaya promosi produk yang dipasarkan karena tersedianya informasi secara menyeluruh di internet sepanjang waktu.
2. Adapun keuntungan *E-Commerce* pada pembeli adalah:
 - a. Memberikan kesempatan pembeli yang berada dimanapun untuk dapat menggunakan sebuah produk yang dihasilkan dari Negara manapun yang berbeda dan meraih informasi transaksi dari pihak pertama sepanjang tahun. Memberikan kesempatan pembeli untuk

mendapatkan produk terbaik dari berbagai pilihan yang ada karena pembeli mendapat kesempatan untuk memilih berbagai jenis produk secara langsung melalui internet.

b. Memberikan kesempatan bagi pembeli yang terpisah tempat tinggalnya dari produsen untuk berinteraksi, berdiskusi, dan bertukar pikiran sehingga akan sangat berguna bagi produsen untuk meningkatkan produknya sesuai dengan yang diinginkan oleh pembeli.

3. Adapun keuntungan *E-Commerce* bagi masyarakat dan pemerintah adalah:

a. Semakin banyak manusia yang bekerja dan beraktifitas di rumah dengan menggunakan internet, berarti mengurangi perjalanan kerja dan mengurangi polusi udara diakibatkan perjalanan kerja.

b. Mengurangi beban pemerintah dalam bidang pengangguran, karena masyarakat semakin bergairah untuk berbisnis dengan cara mudah dan menyenangkan melalui internet.

c. Meningkatkan daya kreatifitas masyarakat, berbagai jenis produk dapat dipasarkan dengan baik, sehingga juga membantu pemerintah untuk menggairahkan perdagangan khususnya usaha kecil menengah.

Walaupun kehadiran *E-Commerce* member banyak keuntungan tetapi masih terdapat beberapa kekurangan dari *E-Commerce* diantaranya adalah:

1. Kekurangan *E-Commerce* pada produsen:

- a. Keamanan system rentan diserang,
- b. Persaingan tidak sehat,
- c. Penjiplakan karya orang lain,
- d. Masalah komabilitas teknologi lama dengan yang lebih baru.

2. Kekurangan *E-Commerce* bagi pembeli:

- a. Perlunya keahlian computer untuk bertransaksi melalui internet,
- b. Biaya peralatan computer dan pemasangan internet yang mahal,

c. Resiko bocornya privasi data pribadi yang diminta oleh produsen saat bertransaksi.

3. Kekurangan *E-Commerce* bagi masyarakat:

- a. Berkurangnya interaksi langsung sesama masyarakat, karena masyarakat berkomunikasi hanya melalui internet saja,
- b. Terjadi kesenjangan social di antara masyarakat,
- c. Adanya sumber daya manusia yang terbuang
- d. Sulitnya mengatur kriminalitas dalam Internet.

Secara umum, implementasi *E-Commerce* dalam bisnis dapat meningkatkan kualitas dari *produk/service* serta menurunkan biaya produksi yang akhirnya akan menurunkan harga penjualan. Ketika pembeli dapat dapat meningkatkan *produk/service* yang terbaik baginya, produsen akan terus meningkatkan *produk/service* yang ada dan akan terus meningkatkan inovasi *produk/service* kepada calon pembeli.

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Prosedur Pelaksanaan Lelang Melalui Internet di Indonesia

3.1.1 Sejarah Lelang di Indonesia

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 berbeda-beda, 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. Apabila terjadi perpindahan/mutasi pejabat Belanda tersebut timbul masalah mengenai penjualan barang-barang milik pejabat yang dimutasi tersebut.

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 *VR* disebut sebagai Undang-Undang Lelang. *Vendu Reglement* diberlakukan untuk memperbesar penerimaan

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 Financier*), 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 (*Vendu Kantoren*) yang antara lain berada di Batavia (Jakarta), Bandung, Cirebon, Semarang, Jogjakarta, Surabaya, Makassar, Banda Aceh, Medan, dan Palembang.

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, jabatan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Notaris setempat. Kemudian 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.

Pada pemerintahan Hindia Belanda telah dikenal adanya tata urutan dalam peraturan perundang-undangan. Menurut E. Utrecht, tata urutan peraturan perundang-undangan pada masa Hindia Belanda yaitu:²⁵

1. Undang-undang dasar kerajaan Belanda;
2. Undang-undang Belanda (ditetapkan oleh pemerintah belanda bersama-samadengandewan perwakilan rakyat disitu);
3. Ordonasi (ditetapkan oleh Gubenuur Jendral bersama-sama dengan *Volksraad* (dewan rakyat)- pasal 82 *indische staatsregeling* (IS) dan titah raja Belanda (KB) yang membuat suatu *algemene maatregel van bestuur* (amvB);
4. Peraturan Pemerintah (*regeringsverordening*), ditetapkan oleh Gubenuur Jendral;
5. Peraturan Daerah.

²⁵ E.Utrecht, 1962, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta, PT. Ichtiar cetakan k-7, hal 161

Sebagaimana dikemukakan oleh E. Utrecht, suatu undang-undang (*Blad : wet*) ditetapkan oleh pemerintah Belanda bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Belanda. Tata cara dan prosedur lelang diatur dalam peraturan (*reglement*), sedangkan Bea Materai diatur dalam *verordening* dan masih banyak lagi pengaturan-pengaturan yang dibuat dalam bentuk *reglement* dan *verordening*. *Reglement* dan *verordening* dibuat bersama antara Gubernur Jenderal dengan *Hegerechthoof* (Mahkamah Agung), pengaturan-pengaturan tersebut belum diatur dalam ordonansi karena pada tahun itu belum terbentuk lembaga parlemen atau DPR (*Volksraad*) yang bertugas membentuk Undang-Undang (ordonansi), *Volksraad* baru terbentuk pada tahun 1926 yang anggotanya dipilih berdasarkan penunjukan, bukan melalui pemilihan.

Lelang pada masa Hindia Belanda berada dibawah dibawah kewenangan *Director Van Financien* (Menkeu), hal ini berlanjut sampai era kemerdekaan RI:²⁶

1. Tahun 1960 lelang berada dibawah pembinaan Direktorat Jenderal Pajak;
2. Tahun 1970 Kantor lelang Negeri berubah nama menjadi Kantor Lelang Negara;
3. Tahun 1990 Kantor lelang Negara diintegrasikan dengan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dan Pada Tahun 1991 BUPN berubah nama menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN);
4. Tahun 2000 BUPLN berubah menjadi DJPLN (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) dan Pada tahun 2001 Kantor Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang Negara meleburkan diri menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN);
5. Tahun 2006 DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan kantor operasionalnya berubah nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Setelah kemerdekaan Indonesia sampai dengan saat ini pemerintah melalui Kementerian Keuangan telah berupaya keras untuk menyempurnakan aturan

²⁶ <http://www.djkn.depkeu.go.id/content/article/bmn/sejarah-lela-2.html> Diakses Pada Tanggal 21 April pukul 13.35 WIB

terkait lelang. Hal ini dilakukan tidak lain adalah demi mengikuti perkembangan jaman dan menjawab kebutuhan yang berkembang di masyarakat.

Hal tersebut terlihat dari catatan jumlah peraturan terkait lelang yang telah beberapa kali dikeluarkan oleh Menteri Keuangan yang sampai dengan saat ini jumlahnya tidak kurang dari 10 (sepuluh) Keputusan/Peraturan Menteri Keuangan antara lain, KMK Nomor 557/KMK.01/1999, KMK Nomor 337/KMK.01/2000, KMK Nomor 507/KMK.01/2000, KMK Nomor 304/KMK.01/2002, KMK Nomor 450/KMK.01/2002, PMK Nomor 40/PMK.07/2006, PMK Nomor 150/PMK.06/2007, PMK Nomor 61 /PMK.06/2008, dan terakhir yang masih berlaku saat ini adalah PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan pertimbangan untuk mewujudkan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, serta untuk mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat, sementara peraturan yang sudah ada yaitu PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dianggap tidak sesuai lagi, maka tepatnya tanggal 26 Juli 2013 telah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diundangkan pada tanggal 6 Agustus 2013, yang efektif berlaku 2 (dua) bulan sejak tanggal diundangkan tepatnya tanggal 6 Oktober 2013.

Di dalam peraturan dimaksud muncul hal-hal baru yang selama ini belum diatur, selebihnya adalah berisi penegasan dan cascading dari aturan yang sudah ada. Hal baru yang diatur di dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 sekaligus menjadi icon perubahan di dalam sejarah lelang di Indonesia adalah terkait adanya 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*).

3.1.2 Prosedur Pelaksanaan Lelang

1. Prosedur Pelaksanaan Lelang Secara Konvensional

A. Prosedur Pelaksanaan Lelang Secara Konvensional Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL):

1. Permohonan Lelang dari Pemilik Barang/Penjual

Pihak penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis ditujukan kepada KPKNL. Penjual harus segera melengkapi surat permohonan lelangnya dengan dokumen-dokumen/bukti-bukti hak dan kewenangannya menjual barang secara lelang. Selain itu Penjual dapat menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku.

2. KPKNL menetapkan tanggal/hari dan jam lelang

Setelah kantor lelang meneliti permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut dan memperoleh atas legalitas subyek dan objek lelang, maka kantor lelang (KPKNL) akan menetapkan waktu dan tempat lelang.

3. Pengumuman lelang di surat kabar harian

Maksud dan tujuan dari Pengumuman Lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas sebagai upaya mengumpulkan peminat. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Pengumuman Lelang berdasarkan Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 paling sedikit memuat:

1. Identitas Penjual
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan
3. Jenis dan jumlah barang
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan
5. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak
6. Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang

7. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang
8. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak
9. Cara penawaran lelang
10. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.

Pengumuman Lelang terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang. Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL

Uang jaminan lelang harus sudah efektif diterima paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Uang jaminan penawaran lelang dibebankan kepada pihak Peserta Lelang dengan besaran yang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit. Ketentuan mengenai besaran uang jaminan penawaran lelang disebutkan dalam Pasal 32 PerMenKeu Nomor 93/PMK.06/2010. Uang jaminan penawaran merupakan prasyarat sebelum melakukan lelang dan hal ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai Pembeli melakukan wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari adanya peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau yang hanya main-main.

5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan undang-undang berwenang melaksanakan lelang. Setiap pelaksanaan lelang (berdasarkan Pasal 1a *Vendu Reglement* dan Pasal 2 PerMenKeu Nomor 93/PMK.06/2010) harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1

(satu) orang peserta lelang dan dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.

Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan diserahkan pada saat pelaksanaan lelang. Dalam hal terdapat nilai penawaran yang sama diantara peserta lelang, maka penawaran lelang akan dilanjutkan secara lisan naik-naik terhadap penawar tertinggi yang sama tersebut. Peserta lelang/kuasanya harus hadir pada saat pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu melakukan registrasi, bagi peserta lelang yang memberikan kuasa kepada pihak lain harus disertai dengan Akta Kuasa Notariil.²⁷

Peserta Lelang yang teregistrasi wajib menyampaikan penawaran paling sedikit sama dengan harga limit, bila penawaran kurang dari harga limit, maka bersedia dimasukkan dalam daftar hitam peserta lelang. Penawaran tertinggi dalam lelang telah sesuai dengan kehendak Penjual, maka barang akan dilepas dan Pejabat Lelang akan menetapkan penawar tertinggi sebagai Pemenang Lelang/Pembeli. Namun, dalam hal penawaran tertinggi ternyata belum mencapai harga jual yang dikehendaki (Harga Limit), maka Pejabat Lelang akan menetapkan bahwa obyek lelang akan ditahan atau tidak ditunjuk pemenangnya, kecuali Penjual setuju untuk melepaskan barang tersebut.

B. Prosedur Pelaksanaan Lelang Secara Konvensional Melalui Badan Swasta (PT. Balindo)

Pada dasarnya prosedur pelaksanaan lelang PT. Balindo dikelompokkan menjadi III (tiga) tahap sebagai berikut :

I. Pra Lelang

Pengertian Pra Lelang adalah rangkaian kegiatan yang harus dilalui sebelum hari lelang dan merupakan bagian yang harus dipersiapkan secara matang dan profesional guna mengoptimalkan hasil lelang. Rangkaian Pelaksanaan Pra Lelang yang diberikan oleh Balindo adalah sebagai berikut:

²⁷ <http://www.djkn.depkeu.go.id/pages/prosedur-lelang.html> Diakses Pada Tanggal 21 April pukul 15.00 WIB

1. Penandatanganan Kerjasama (*MOU/SPK*)

Untuk mempermudah dalam pelaksanaan pekerjaan, dilakukan penandatanganan kerjasama yang dituangkan dalam suatu *MOU/SPK* sebagai perintah kerja yang dilampiri data aset yang akan dilelang, Surat Kuasa dan Surat Pernyataan. *MOU/SPK* merupakan perwujudan kesepakatan para pihak dalam melakukan penjualan secara lelang.

2. Penerimaan Dokumen

Pertama kami akan meminta seluruh salinan dokumen mengenai aset yang akan dilelang kepada penjual/pemilik aset. Hal ini penting karena dokumen aset tersebut menjadi dasar/ landasan “*transfer of ownership*” (perpindahan kepemilikan). Dokumen-dokumen yang diperlukan adalah DOKUMEN LEGAL dengan perincian sebagai berikut:

A. Lelang Sukerela

Properti

- a. Sertifikat Tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Milik atas)
- b. Satuan Rumah Susun, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Girik, dll.
- c. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- d. Bukti Pembayaran PBB 3 tahun terakhir & Rekening 3 bulan terakhir (PAM, Listrik, Telepon)
- e. Polis Asuransi Gedung (jika ada)
- f. Denah Bangunan/Lantai (Floor Plan), Dimensi/Ukuran
- g. Surat Kuasa & Surat Pernyataan

Non Properti

- a. BPKB & STNK
- b. Faktur kendaraan & Buku Keur (jika ada)
- c. Sertifikat/bukti kepemilikan yang lain
- d. Surat Kuasa & Surat Pernyataan

B. Lelang Eksekusi

Hak Tanggungan

- a. Salinan Perjanjian Kredit

- b. Salinan Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
- c. Salinan bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor.
- d. Surat pernyataan dari Kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan. FIDUCIA
- e. Salinan perjanjian Fiducia.
- f. Salinan Sertifikat Fiducia dan pemberian hak Fiducia.
- g. Surat keterangan dari Kantor Pendaftaran Fiducia.
- h. Salinan bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari kreditor.
- i. Surat pernyataan dari kreditor bahwa barang yang akan dilelang dalam pengurusan kreditor.
- j. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.

Penetapan Pengadilan

- a. Salinan putusan dan/atau penetapan pengadilan.
- b. Salinan penetapan sita oleh Ketua Pengadilan.
- c. Salinan berita acara sita dan bukti sita.
- d. Salinan penetapan *aanmaning*/teguran dari Ketua Pengadilan Negeri.
- e. Salinan perincian hutang/jumlah yang harus dipenuhi.

3. Pengecekan Aspek Hukum (*Legal*)

Setiap salinan dokumen yang diterima selanjutnya akan dibuat suatu rangkuman dan dipergunakan dalam pengecekan data dan aspek hukumnya. Adapun langkah-langkah hukum yang dilakukan dalam rangka persiapan lelang adalah sebagai berikut:

- a. Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Khusus aset properti, sebagai persyaratan untuk dilakukan lelang harus mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat. SKPT merupakan hal yang penting bagi calon pembeli untuk mengetahui mengenai aset tersebut apakah

terdapat permasalahan atau tidak, sehingga kepastian hukum saat dilakukan balik nama sertifikat akan terjamin.

b. Pengecekan Ke Tata Kota

Apabila diperlukan, kami akan meminta keterangan ke Dinas Tata Kota setempat untuk melihat kesesuaian bangunan/konstruksi dengan peraturan dan/atau peruntukkan yang berlaku terutama peruntukkan tanahnya untuk selanjutnya kami akan memberikan informasi tersebut kepada calon pembeli.

c. Pengecekan/pemblokiran ke Instansi Terkait

Setiap aset non properti dilakukan pengecekan terutama guna mendapatkan keabsahan kepemilikan aset. Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli mengingat barang bergerak mudah sekali perpindahan kepemilikan.

d. Peninjauan Awal (*Primary Survey*)

Berdasarkan data-data dan dokumen yang kami terima, maka kami akan melakukan peninjauan awal yakni pencocokan dokumen dengan fisik dengan tujuan memastikan bahwa kondisi bangunan/fisik aset tersebut cocok dengan dokumen pendukunya. Khusus aset properti, meneliti lokasi dan lingkungan sebagai bahan masukan dalam pertimbangan nilai dan *marketability property* tersebut.

e. Penilaian Aset (*Appraisal*)

Merupakan bagian kritis yang perlu pemaduan atau harmonisasi antara hasil penilaian dengan harga yang dikehendaki, penilaian ini juga digunakan untuk menentukan harga jualnya (harga limit). Penentuan harga limit (harga terendah) merupakan bagian yang kritis oleh karena itu kami akan melakukan pemaduan/harmonisasi antara hasil penilaian dengan harga pasar yang dikehendaki investor (menurut pengalaman lelang Balindo sebelumnya).

f. Perbaikan Ringan (*Minor Repair*) dan Pembersihan (*Cleaning*)

Aset yang telah ditinjau dan dinilai perlu dipilah, aset-aset mana yang memerlukan perbaikan ringan karena akan mempengaruhi

penilaian/keputusan positif bagi setiap calon pembeli pada saat open house. Setiap aset dilakukan pembersihan ringan sebelum dilakukan open house yang meliputi:

1. Kebersihan bagian dalam (*Interior cleaning*) termasuk perbaikan *interior* dan *eksterior* seperlunya.
2. Jika diperlukan akan diberikan pengharum untuk menghilangkan Jika diperlukan akan diberikan pengharum untuk menghilangkan bau yang mengganggu. Perbaikan atap bocor atau plafon.
3. Memberikan lampu penerangan seperlunya.
4. Perbaikan kunci, gerendel pintu/jendela, saklar dan kran air seperlunya.
5. Guna menambah keindahan dan daya tarik pemasaran aset maka dapat dilakukan pengecatan ringan agar tidak nampak kusam, kotor, dan gelap.
6. Perbaikan-perbaikan ringan lainnya.

Hasil pekerjaan tersebut di atas harus tetap dipertahankan sampai dengan pelaksanaan lelang.

g. Keamanan (*Security*)

Terhitung sejak aset diserahkan ke BALINDO, petugas keamanan akan ditempatkan di setiap aset yang akan dilelang. Petugas keamanan mutlak diperlukan selama masa perbaikan hingga open house berlangsung karena banyak calon pembeli yang akan melihat aset.

h. Penjelasan Aset

Dibuat rangkuman atau penjelasan secara menyeluruh mengenai keunikan setiap aset/barang yang akan dijual melalui lelang untuk keperluan pemasaran. Dengan selesainya aset particulars ini, maka secara teknis, aset siap dievaluasi dari segi nilai dan siap dipasarkan (*marketing campaign*).

i. Pemasaran (*Marketing*)

Untuk mendapatkan pembeli langkah yang diambil adalah pemasaran.

j. Pameran (*Open House*)

Sebelum dilaksanakan lelang para calon pembeli dipersilakan untuk melakukan peninjauan aset yang akan dijual (*open house*) guna mendapatkan data atau gambaran terhadap aset yang akan dilelang tersebut bagi calon pembeli. Pada saat open house, pemandu BALINDO telah dibekali data-data atau hal-hal yang perlu disampaikan kepada pengunjung. Apabila pengunjung tertarik untuk mengikuti lelang maka diberikan penjelasan mengenai syarat-syarat untuk mengikuti lelang.

k. Pengumuman Lelang

Berdasarkan peraturan yang berlaku, lelang harus diumumkan. Pengumuman tersebut memuat syarat-syarat peserta lelang, penyetoran jaminan, open house dan cara pembayaran serta mendukung program pemasaran.

Pengumuman I : 1 (satu) bulan sebelum pelaksanaan lelang

Pengumuman II : 2 (dua) minggu sebelum pelaksanaan lelang

Pengumuman Lelang Non Eksekusi Sukarela dan Lelang Non Eksekusi Wajib : (1x Pengumuman)

Barang Tidak Bergerak : 7 hari sebelum acara pelaksanaan lelang

Barang Bergerak : 5 hari sebelum acara pelaksanaan lelang

Barang Bergerak dan tidak Bergerak : 7 hari sebelum acara pelaksanaan lelang

Pengumuman Lelang Eksekusi:

Barang Tidak Bergerak & Barang Bergerak : (2 X Pengumuman)

1 (satu) bulan sebelum acara pelaksanaan lelang

2 (dua) minggu sebelum acara pelaksanaan lelang

Barang Bergerak (1 X Pengumuman)

6 (enam) hari sebelum acara pelaksanaan lelang.

II. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan Lelang adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari seluruh kegiatan lelang, setelah melewati tahapan pra lelang. Pelaksanaan lelang tersebut terdiri dari:

1. Hari Lelang (*Auction Day*)

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

- a. Melakukan penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan.
- b. Calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran biaya/pajak yang dikeluarkan sesuai peraturan yang berlaku.
- c. Memastikan bahwa aset yang akan dibeli sudah dilihat dalam kondisi sebagaimana adanya (sesuai dengan informasi/spesifikasi/particular yang diberikan) untuk menghindari keluhan di kemudian waktu.

2. Metode Lelang

Lelang Lisan

- a. Dilaksanakan dengan cara mengundang khalayak ramai dan menghadirkan calon pembeli.
- b. Harga minimum (pembukaan) langsung ditawarkan kepada pengunjung lelang.
- c. Kenaikan harga dipandu oleh Pemandu Lelang.
- d. Calon pembeli yang setuju akan mengangkat panel bid tanda setuju demikian seterusnya sampai tersisa satu pembeli pada harga yang tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang.

Lelang tertulis

- a. Calon pembeli harus melakukan penawaran secara tertulis.
- b. Dimasukkan ke dalam amplop tertutup selambat-lambatnya pada batas waktu yang ditentukan oleh penyelenggara lelang.
- c. Calon pembeli harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan.
- d. Pada hari yang telah ditentukan kotak penawaran akan dibuka, penawar tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

3. Pemenang Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai pemenang lelang akan diberikan Berita Acara Pemenang Lelang selanjutnya pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang, apabila pemenang lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya maka diberikan Risalah Lelang.

4. Lelang Melalui Internet (*Auction In Internet*)

Tidak menutup kemungkinan bahwa BALINDO akan mengusulkan lelang di internet, sehingga para top executive, bankir dan pembuat keputusan dapat berdiskusi di ruang kerjanya masing-masing bersama para stafnya tanpa harus meninggalkan pekerjaan mereka.

III. Purna Lelang (*Post Auction Servise*)

Kegiatan yang dilakukan setelah pelaksanaan lelang, antara lain:

1. Pembayaran (*Payment*)

Pembayaran sesuai ketentuan yang diberlakukan.

2. Berita Acara – Serah Terima Dokumen Asli

Berdasarkan kesepakatan, maka dokumen asli akan diperlihatkan pada saat lelang dan baru dapat diserahkan kepada pemenang lelang setelah pelunasan dilakukan.

3. Berita Acara – Serah Terima Barang

Kondisi gedung dan perlengkapan (*fixtures*) maupun aset yang lain sebagaimana adanya, termasuk seluruh kunci akan diserahkan kepada pemenang lelang setelah terjadi pelunasan dan penandatanganan Berita Acara–Serah Terima Barang.

4. Pelayanan Purna Lelang (*After Servise Auction*)

Bagi pemenang lelang, BALINDO memberikan jasa Balik Nama Sertifikat ke BPN dengan biaya sesuai tarif yang berlaku, sebagai salah satu bentuk layanan purna lelang.

5. Jasa-Jasa Lainnya.

Kegiatan lelang secara konvensional ini sudah diatur dalam dalam peraturan tiap-tiap penyelenggara lelang yang mengacu pada Peraturan Menteri

Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010. Badan penyelenggara lelang swasta maupun lelang yang diselenggarakan melalui KPKNL dalam melaksanakan harus tetap mengacu pada peraturan tersebut sebelum ada peraturan pengganti yang lain.

2. Prosedur Pelaksanaan Lelang Melalui Internet

Peminat lelang secara *online*-pun kian hari kian berkembang, hal ini didasari atas efisiensi lelang secara *online* yang tidak perlu mengeluarkan banyak waktu dan banyak biaya, serta hal-hal lain yang menjadi pertimbangan atas keuntungan lelang secara online, yaitu :

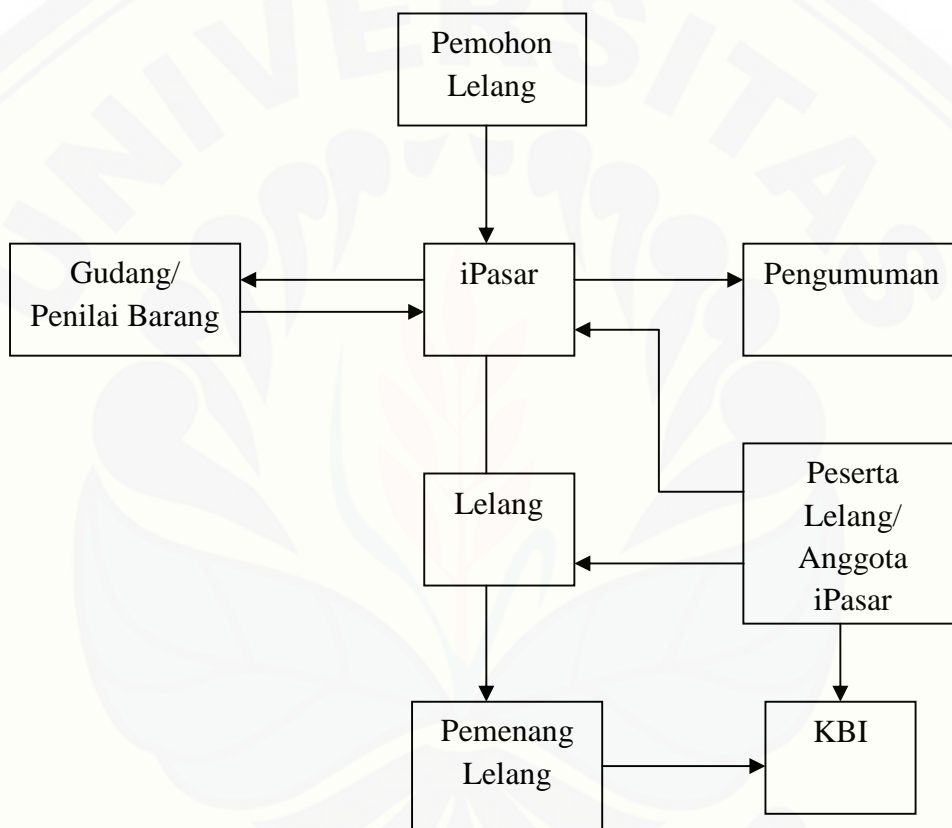
- a. Tempat terjadinya lelang tidak terbatas Apabila kita berbicara mengenai dunia internet, tidak akan habis batas akses menuju suatu halaman yang akan dituju, dan siapapun dapat melakukan akses tersebut. Pada lelang yang dilakukan melalui internet, para peserta lelang tidak perlu datang ke tempat terjadinya lelang tersebut sehingga mereka tidak saling bertatap muka dalam melakukan penawaran.
- b. Jumlah penjual dan peserta lelang yang besar Peserta lelang atau penawar pada sebuah situs *online* tergolong berjumlah besar karena efisiensi tempat dan waktu dari pelaksanaan *online* tersebut. Lelang *online* menyediakan ruang yang cukup sekalipun mencakup peserta dari seluruh dunia dalam berpartisipasi. Akibat dari jumlah peserta yang besar, tentu memicu penjual untuk memasang barangnya, tentunya dengan didukung oleh kemudahan-kemudahan yang disediakan oleh *website* yang bersangkutan.
- c. Jaringan ekonomi yang luas dampak positif dari banyaknya peserta/penawar lelang, maka hal tersebut memicu berkembangnya penjual, demikian pula sebaliknya. Ini tentunya akan menciptakan siklus ekonomi *supply and demand* sehingga menjadikan sebuah sistem yang berguna bagi peserta, dan berguna bagi perkembangan perekonomian di Indonesia.

Perusahaan lelang yang berhasil menggunakan sarana internet salah satunya adalah [Ebay](#). Di Indonesia, lelang melalui internet (*online*) mulai menjamur dengan berbagai akun, diantaranya sapphire bening, Harajaki Gems dan

iPASAR. Dalam hal ini penulis fokus meneliti situs lelang online iPASAR, suatu perusahaan swasta yang bergerak dalam memasarkan dan memperdagangkan kontrak lelang komoditi pertanian, perkebunan, perhutanan, kelautan dan pertambangan. iPASAR merupakan suatu wadah pertemuan antara penjual sebagai pemohon lelang, dan para calon pembeli lelang.

Gambar 3.1 *Prosedur Lelang Online yang dilakukan oleh iPasar.*

Prosedur lelang yang dilakukan iPASAR adalah:



Sumber berdasarkan analisis buku panduan IPASAR²⁸

1. Pemohon lelang

Pemohon lelang mengajukan permohonan penjualan barang miliknya
Pada dasarnya, setiap orang/badan yang berminat untuk mengikuti sistem

²⁸ Berdasarkan analisis buku panduan IPASAR <http://www.ipasar.co.id/unduh/userguide.pdf>
diakses tanggal 21 Maret 2015 Pukul 11.30 WIB

dan pelayanan yang diberikan oleh iPASAR, baik pemohon lelang maupun calon pembeli lelang wajib terlebih dahulu menjadi anggota dari iPASAR.

- a. Pemohon lelang dapat memohon pelelangan barangnya kepada iPASAR, yang mana kemudian dilakukan penilaian atas kualitas nilai barang tersebut. Penilaian atas kualitas barang tersebut dilakukan oleh pihak ketiga yaitu BGR, sebagai pihak yang bekerja sama dengan iPASAR yang berkompeten untuk mengkaji dan mempunyai keahlian dalam menilai mutu barang yang akan dilelang.
- b. Kemudian BGR menyampaikan informasi atas barang yang diistilahkan sebagai “Berita Acara” kepada iPASAR mengenai bagaimana mutu barang tersebut, agar kemudian iPASAR dapat mencantumkannya dalam halaman informasi dari spesifikasi barang yang akan dilelang

2. Pengumuman lelang dan barang lelang

Didalam sistem lelang iPASAR ini tidak diumumkan adanya pelelangan seperti yang dilakukan pada lelang konvensional, yang mana dalam lelang konvensional pengumuman diumumkan pada surat kabar untuk ditujukan kepada siapapun dari masyarakat yang berminat mengikuti lelang. Pada dasarnya, dalam sistem lelang iPASAR setiap hari dalam 2 (dua) sesi selalu diadakan lelang, yaitu sesi pertama waktu lelang dilakukan pada pukul 10.00 – 12.00 WIB dan sesi berikutnya waktu lelang dilakukan pada pukul 13.30 – 16.00 WIB. Setiap pengguna situs ini atau anggota iPASAR sudah cukup mengetahui hal tersebut sejak awal mereka resmi menjadi anggota iPASAR, sehingga tidak diperlukan lagi pengumuman lelang dengan hari, jam, tanggal, dan waktu yang khusus.

Dalam hal pengumuman spesifikasi barang, iPASAR mencantumkan gambar, dan detail lainnya yang mendeskripsikan barang yang dilelang sesuai dengan Berita Acara yang telah disampaikan oleh pihak penilai mutu barang, dan juga pada akhir spesifikasi dicantumkan pula nilai limit barang tersebut.

3. Peserta Lelang

Keikutsertaan calon pembeli lelang Tidak jauh berbeda halnya dengan pemohon lelang, para calon pembeli lelang yang berniat mengikuti lelang yang difasilitasi oleh iPASAR wajib menjadi anggota iPASAR terlebih dahulu dengan cara mendaftar sebagai anggota tanpa ada biaya pendaftaran. Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi data-data yang diisyaratkan dalam formulir keanggotaan agar dapat mendapatkan *user id* (identitas pengguna) dan *password* (kata sandi) untuk dapat mengakses masuk ke halaman *website live* iPASAR.

4. Uang jaminan/uang deposito

Para calon pembeli lelang yang tertarik atas barang yang ditawarkan dalam situs iPASAR, wajib terlebih dahulu menyetorkan uang jaminan. Cara penyetorannya adalah peserta lelang yang sebelumnya telah tercatat sebagai anggota dapat menyetorkan sejumlah uang kepada KBI sebagai lembaga penjaminan yang juga bertugas menyimpan uang jaminan. Setelah uang tersebut disetor melalui bank atau *transfer* melalui ATM, maka saat itu juga secara otomatis nama penyetor uang tersebut masuk kedalam daftar peserta lelang dan dapat mengikuti lelang. Uang jaminan disini kurang-lebih sama halnya dengan uang untuk deposito para calon pembeli lelang. Menurut ketentuan yang disebutkan dalam PTT iPASAR, Uang jaminan yang disetor adalah sebesar 10% (sepuluh persen) dari rata-rata harga barang yang akan dilelang dengan minimal penyetoran Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Contohnya apabila harga kayu yang dilelang ditaksir dengan perkiraan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka para calon pembeli wajib menyetorkan uang jaminan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), namun bila harga kayu yang dilelang ditaksir dengan perkiraan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), maka calon pembeli lelang tidak dapat menyetor hanya dengan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) karena minimal uang jaminan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Dalam hal ini apabila calon pembeli kalah lelang dan tidak keluar sebagai pemenang lelang, maka uang jaminan dikembalikan seluruhnya sebagaimana halnya calon pembeli menyetorkan uang jaminan dengan jumlah yang sama.

5. Cara Penawaran

Proses penawaran melalui iPASAR dapat dilakukan dengan cara :

- a. Masuk kedalam website iPASAR
- b. Kemudian masuk ke halaman penawaran dengan klik kata *live*
- c. Calon pembeli lelang memasukkan *user id* dan *password*
- d. Kemudian masukkan kode *verifikasi* yang tertera, setelah itu klik “masuk”
- e. Selanjutnya akan ditampilkan pemberitahuan nomor rekening transaksi
- f. Setelah itu calon pembeli lelang dapat melihat keseluruhan barang yang ditawarkan. Untuk melihat secara detail atas barang yang ditawarkan, calon pembeli lelang dapat melihat melalui halaman *eResi*, yaitu halaman yang mencantumkan informasi lengkap spesifikasi barang, seperti mutu, volume, lokasi gudang serah, dan lainnya.
- g. Jika calon pembeli lelang tertarik atas barang yang ditawarkan tersebut, maka calon pembeli tersebut dapat langsung klik kotak “Tawar” dalam kotak status yang telah disediakan oleh iPASAR. Jumlah kenaikan harga untuk menawar barang adalah setiap kelipatan Rp. 10.000,- (sepuluh ribu)

6. Pemenang/Pembeli lelang

- a. Pemenang lelang atau pembeli lelang adalah orang yang dinyatakan akan mendapatkan barang lelang karena penawarannya dinilai telah sesuai dengan permintaan pemohon lelang, atau bahkan lebih tinggi, dan tidak ada pihak lain yang menawar lebih tinggi lagi.
- b. Pemenang lelang diputuskan pada waktu sesi lelang telah selesai.
- c. Pemenang lelang tidak dicantumkan dalam pengumuman, tetapi kepada pemenang diberitahukan secara privat oleh pihak iPASAR. Hal ini tidak

lain adalah merupakan kebijakan dari iPASAR itu sendiri untuk kepentingan privasi.

7. Pembayaran lelang

Apabila sudah diputuskan siapa yang menjadi pemenang lelang, maka pemenang wajib melunasi uang pokok lelang dalam 3 (tiga) hari setelah diputuskannya sebagai pemenang lelang, selain membayar pokok lelang, pemenang lelang juga dikenakan biaya lelang. Cara pembayaran lelang melalui iPASAR adalah dengan melunasi harga barang lelang dikurangi dengan uang jaminan yang telah dibayarkan sebelumnya. Pelunasan uang pokok dan biaya lelang dilakukan pada saat telah diumumkan pemenang lelang saat itu juga dengan jarak waktu sampai 3 (tiga) hari setelah pengumuman pemenang, dengan menyetorkan uang sisa pembayaran yang telah dikurangi dengan uang jaminan kepada Kliring Berjangka Indonesia (KBI) sebagai Penjamin lelang dan sebagai wadah perbendaharaan proses lelang, yang telah bekerja sama dengan iPASAR. Penyetoran dapat dilakukan melalui bank/transfer ATM, atau pembayaran langsung yaitu datang ke kantor KBI.

iPASAR tidak memungut Bea Lelang untuk disetor kepada kas negara dari hasil penjualannya. Didalam sistem lelang yang disediakan oleh iPASAR ini tidak mengenal adanya Bea Lelang, yang merupakan penerimaan kas negara bukan pajak, pembayaran yang dilakukan oleh pembeli/pemenang lelang hanya pokok lelang dan biaya lelang.

Lelang melalui internet termasuk kedalam jenis lelang non eksekusi dikarenakan pelaksanaannya tidak didahului/ berdasar putusan pengadilan. Lelang non eksekusi terbagi atas non eksekusi wajib dan non eksekusi sukarela. Cara melakukan penawaran lelang melalui internet dilakukan secara tidak langsung dan tertulis. Penawaran lelang tidak langsung dalam lelang noneksekusi sukarela melalui Internet menurut ketentuan Pasal 54 A Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, setidaknya harus memenuhi ketentuan yaitu harus menggunakan perangkat lunak yang khusus untuk penyelenggaraan lelang melalui Internet dengan harga semakin meningkat, peserta lelang yang sah

mendapatkan nomor peserta lelang dan sandi akses (*password*), penawaran dilakukan secara berkesinambungan sejak waktu yang ditetapkan sampai dengan penutupan penawaran sebagaimana disebutkan dalam pengumuman lelang, nilai limit bersifat terbuka/ tidak rahasia dan harus ditayangkan dalam situs, peserta lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang lainnya secara berkesinambungan, dan Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli berdasarkan cetakan rekapitulasi yang diproses perangkat lunak lelang melalui Internet pada saat penutupan penawaran.

Pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan, bahwa pelaksanaan lelang secara tidak langsung dalam lelang non-eksekusi melalui internet harus memenuhi ketentuan tersebut dibawah, tetapi tidak terbatas pada:

- a. Penawaran lelang menggunakan perangkat lunak (*software*) yang dapat dioperasikan untuk penyelenggaraan lelang melalui internet dengan harga semakin meningkat;
- b. Peserta lelang yang sah mendapatkan nomor peserta lelang (*login*) dan sandi akses (*password*) tertentu agar dapat melakukan penawaran;
- c. Penawaran dilakukan sejak mulai pengumuman lelang sampai dengan penutup penawaran (*closing time*) secara berkesinambungan;
- d. Harga limit bersifat terbuka/tidak rahasia yang ditayangkan dalam situs (*website*);
- e. Peserta lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang lainnya secara berkesinambungan; dan
- f. Pejabat Lelang menetapkan pemenang lelang berdasarkan cetakan rekapitulasi penawaran yang diproses perangkat lunak (*software*) lelang melalui internet di tempat pelaksanaan lelang pada saat penutupan penawaran (*closing time*).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tidak mengatur secara khusus mengenai ketentuan lelang melalui internet, tetapi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah menghapus

ketentuan yang terdapat pada Pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 tentang tata cara pelaksanaan lelang melalui internet.

Dengan demikian, Prosedur pelaksanaan lelang di Indonesia, baik pelaksanaan lelang secara konvensional maupun yang dilakukan melalui media internet harus tetap mengacu pada peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Prosedur pelaksanaan lelang secara konvensional sudah jelas diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang melalui internet diatur dalam pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akan tetapi Peraturan Menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah menghapus ketentuan pasal 58 ayat (1) tersebut sehingga tidak adanya peraturan yang mengatur secara khusus mengenai lelang yang dilaksanakan melalui internet.

3.2 Akibat Hukumnya Jika Lelang Melalui Internet Tanpa Dipandu Oleh Pejabat Lelang

3.2.1 Dasar Hukum Pejabat Lelang

Pejabat Lelang menurut pasal 1 butir 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 adalah :

- a. Orang yang diberi kewenangan oleh Menteri Keuangan.
- b. Kewenangan yang diberikan kepadanya untuk melaksanakan penjualan secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Klasifikasi Pejabat Lelang berdasarkan pasal 8 Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, Pejabat Lelang dibedakan menjadi 2 (dua) tingkat :

- a. Pejabat Lelang Kelas I (Kls I) berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual/pemilik barang.
- b. Pejabat Lelang Kelas II (Kls II) berwenang melaksanakan lelang nonekskusi sukarela atas permohonan Balai Lelang atau penjual/pemilik barang.

Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai Lelang atas jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero dan lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999.

Bab II Keputusan Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Nomor 36 PL/2002. Tugas yang dilakukan oleh pejabat lelang yaitu :

A. Bertugas melakukan persiapan lelang.

Hal ini ditegaskan pada Bab II Pasal 8 dan 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010. Selanjutnya apa yang harus dilakukan Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugas persiapan lelang, diatur pada Pasal 6 Peraturan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/PL/2002 yang terdiri dari:

- a. Meminta dan menerima dokumen persyaratan lelang yang berkaitan dengan objek lelang;
- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran formil dokumen persyaratan lengkap;
- c. Memberikan informasi lelang kepada pengguna jasa lelang tata cara penawaran lelang, antara lain :
 - a) Uang jaminan;
 - b) Pelunasan uang hasil lelang;
 - c) Bea lelang dan pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan;
 - d) Objek lelang;
- d. Membuat kepala risalah lelang;
- e. Mempersiapkan bagian badan kaki risalah lelang

B. Bertugas Melaksanakan Lelang

Mengenai tugas pelaksanaan lelang, menurut Pasal 6 Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/PL/2002, Pejabat Lelang berfungsi melakukan:

- a. Membaca bagian Kepala risalah lelang;
- b. Memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib, aman, dan lancar;

- c. Mengatur ketepatan waktu;
- d. Bersikap tegas, komunikatif, dan berwibawa;
- e. Menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana;
- f. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban atau ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang; mengesahkan pembelian lelang;
- g. Membuat bagian badan risalah lelang.

C. Melakukan Kegiatan Setelah Lelang

Pada pasal yang sama Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara tersebut, juga diatur fungsi yang harus dilakukan Pejabat Lelang setelah lelang selesai:

- a. Membuat bagian kaki risalah lelang;
- b. Menutup dan menandatangani risalah lelang;
- c. Pejabat Lelang kelas I menyetero uang hasil lelang yang diterima dari pembeli ke bendaharawan penerima/rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara;
- d. Pejabat Lelang kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang kelas II menyetero Bea Lelang, uang miskin dan Pph (apabila ada) ke kas negara serta hasil bersih lelang ke kas negara/penjual;
- e. Pejabat Lelang kelas II yang berkedudukan di balai lelang menyetero biaya administrasi dan pajak penghasilan (apabila ada) ke kas negara serta hasil bersih lelang ke pemilik barang.

Tugas utama Pejabat Lelang adalah mengatur dari awal jalannya lelang sampai lelang tersebut berakhir. Kehadiran Pejabat Lelang dalam setiap pelelangan di Indonesia menurut peraturan yang ada adalah wajib dan bersifat mengikat. Persyaratan menjadi Pejabat Lelang tingkat 1 dapat dijumpai dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 dan untuk menjadi Pejabat Lelang kelas 2 dapat di jumpai dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas 11.

3.2.2 Tanpa Pejabat Lelang Dalam Lelang Melalui Internet

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 tahun 2013 diatur mengenai keberadaan Pejabat Lelang dalam suatu jalannya pelelangan, yang berbunyi: “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”. Karena tercantum dalam Peraturan, maka sejatinya Pejabat Lelang wajib ikut serta dalam pelaksanaan lelang.

Dalam lelang yang dilakukan melalui media Internet oleh iPASAR tidak terdapat adanya Pejabat Lelang yang mengurus jalannya lelang. Hal-hal tertentu yang menjadi alasan tidak diperlukannya Pejabat Lelang, salah satunya adalah karena iPASAR menggunakan teknologi internet yang saat ini sudah hampir seluruh lapisan masyarakat dapat memakainya, sehingga semua kepengurusan lelang berjalan secara otomatis sesuai dengan program yang diterapkan oleh iPASAR, dan tidak perlu ada pihak yang khusus mengontrol dan mengurus proses lelang seperti pada lelang konvensional yang sudah banyak dilakukan di Indonesia. Sistem lelang iPASAR yang tergolong lebih modern ini memang sedikit berbeda dengan sistem lelang yang diterapkan di Indonesia saat ini, dimana sistem lelang konvensional yang menganut kewajiban bahwa lelang yang dilaksanakan harus dengan kepengurusan Pejabat Lelang dari awal dimulainya proses lelang sampai pada tahap akhir.

Setelah apa yang telah dijabarkan diatas mengenai prosedur lelang yang dilakukan oleh iPASAR, baik dari pengajuan permohonan sampai pada pembayaran lelang, penulis kaitkan dengan asas-asas lelang yang berlaku di Indonesia

A. Asas Transparansi

Asas transparansi seperti yang telah dikemukakan pada merupakan asas yang paling penting yang membangun peraturan lelang, dimana segala akses informasi bagi para calon pembeli lelang tidak ada yang disembunyikan, dan masyarakat diperlakukan sama untuk ikut bersaing membeli barang. Esensi dari asas Transparansi itu sendiri ada 3, yaitu:

- 1) Adanya pengumuman kepada publik agar barang cepat terjual.

- 2) Adanya akses informasi bagi para calon pembeli lelang dari pemilik barang/pemohon lelang lainnya mengenai barang yang akan dilelang
- 3) Adanya keterbukaan atas informasi barang apabila dipertanyakan oleh peserta lelang.

Dalam hubungannya dengan prosedur lelang iPASAR diatas, dapat diperoleh informasi bahwa, dalam pelaksanaan lelang tersebut, telah dilakukan pengumuman terlebih dahulu mengenai barang-barang yang akan dilelang dan para calon pembeli diberikan informasi sebanyak-banyaknya mengenai spesifikasi barang yang dilelang secara mendetail dimana didalam suatu halaman pada situs iPASAR. berikut dengan pencantuman harga awal dan nilai limit.

B. Asas Kepastian Hukum

Asas ini mengandung pengertian bahwa harus ada kepastian untuk melindungi masyarakat, terutama para peserta lelang. Asas kepastian mencakup kepastian berkaitan dengan apakah lelang jadi terlaksana atau tidak, berkaitan dengan tempat pelaksanaan lelang, dan berkaitan dengan uang jaminan yang sudah dibayarkan calon pembeli apabila lelang tidak jadi atau dibatalkan pelaksanaannya. Dalam kaitannya dengan prosedur lelang iPASAR diatas, sesuai dengan esensi dari asas kepastian hukum: Apakah lelang jadi terlaksana atau tidak. Hal ini menyangkut pembatalan lelang.

Tempat pelaksanaan lelang Tempat pelaksanaan lelang hanya terdapat pada situs iPASAR itu sendiri, tidak ada situs lain yang mewakili keberadaan iPASAR. Kaitan dengan uang jaminan yang sudah dibayar oleh calon pembeli lelang. Di dalam iPASAR tidak pernah terdapat pembatalan lelang secara umum, namun telah diatur secara preventif apabila terjadi kegagalan seperti gagal bayar atau gagal serah yang kemungkinan dapat terjadi agar dapat diselesaikan permasalahannya. Apabila terjadi gagal bayar, yaitu pembeli tidak membayar pokok lelang ketika hari pembayaran telah menyampai batas bayar, maka uang jaminan

yang telah dibayar oleh pembeli/pemenang lelang sebelum mengikuti lelang langsung diserahkan kepada penjual/pemohon lelang.

Apabila terjadi gagal serah, dimana mutu dari penjualan barang dibandingkan dengan barang aslinya ketika akan diserahkan kepada pembeli ternyata berbeda dan tidak sesuai, maka jaminan untuk pembeli tersebut adalah diberikan discount atau potongan harga untuk meringankan beban pembeli. Potongan harga dimaksud ditentukan sesuai mutu barang tersebut, yang sebelumnya dinilai terlebih dahulu oleh pihak ketiga dalam hal ini BGG, sebagai pihak yang independen dan tidak berpihak.

C. Asas Kompetisi

Pada pelaksanaan lelang selalu terdapat kompetisi didalamnya, karena dalam lelang, setiap penawar, baik perorangan maupun badan hukum berlomba-lomba mendapatkan harga terbaik agar mereka mendapatkan barang yang diinginkannya tersebut. Lelang dilakukan untuk membentuk harga terbaik dari suatu barang yang dinilai baik pula oleh para peminatnya. Kaitannya dengan prosedur lelang iPASAR diatas, bahwa benar didalam proses penawaran barang iPASAR tersebut sangat jelas terdapat kompetisi pengajuan penawaran dari para calon pembeli.

D. Asas Efisiensi

Asas efisiensi adalah asas yang menyangkut dalam hal tempat pelaksanaan lelang serta waktu lelang yang telah ditentukan, serta mengenai transaksi lelang. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka :

1. Tempat pelaksanaan lelang melalui lelang online yang diwadahi oleh iPASAR hanya dilakukan didalam situs iPASAR, tidak ada situs lain yang mewakili iPASAR.
2. Mengenai tempat keberadaan para calon pembeli untuk melakukan penawaran, lelang ini sifatnya lebih praktis, karena dapat dilakukan dimana saja, dikantor, dirumah, dan di berbagai tempat dimana tersedia layanan internet, tidak perlu berkumpul pada suatu tempat seperti lelang konvensional yang mengharuskan para calon pembeli berpindah-pindah, terlebih jika perlu mengeluarkan biaya.

Contoh : apabila lelang dilakukan di kota Surabaya sedangkan calon pembeli lelang berdomisili di kota Malang, maka hal tersebut dinilai kurang efisien karena perlunya extra effort dari calon pembeli baik dari transportasi, energi, dan biaya. Sedangkan melalui iPASAR calon pembeli lelang tidak perlu melakukan hal tersebut, karena proses bidding dapat dilakukan dimana-pun calon pembeli berada selama terdapat jaringan internet.

3. Waktu lelang Yang kita ketahui secara umum, Dalam lelang yang diwadahi oleh iPASAR ini, pelaksanaan lelang kayu tidak terpaut dalam 1 (satu) waktu saja, melainkan bahwa lelang terjadi setiap hari dan dalam 1 (satu) hari terdapat 2 (dua) sesi. Hal ini sudah pasti terjadi setiap harinya, selalu ada lelang kecuali hari Sabtu dan Minggu atau hari libur. Maka dari itu para peserta lelang tidak perlu menunggu pengumuman lelang terlebih dahulu, cukup dengan membuka situs iPASAR pada setiap sesi yang diinginkan.
4. Transaksi pembayaran lelang Pembayaran pokok lelang dari pemenang lelang dilakukan pada hari ketiga setelah dilakukan lelang, sesuai tata tertib yang di keluarkan oleh iPASAR itu sendiri. Dalam 3 (tiga) hari setelah ditentukannya pemenang lelang, pemenang wajib membayar pokok lelang dan biaya Lelang, apabila wanprestasi, maka uang jaminan yang sebelumnya telah disetorkan dapat langsung secara otomatis menjadi milik penjual/pemohon lelang. Yang menentukan terjadinya wanprestasi adalah KBI sebagai lembaga penjaminan dan wadah perbendaharaan sistem lelang iPASAR. KBI dapat melihat apabila ada pemenang atau pembeli lelang yang tidak membayar, karena KBI selalu secara continue memonitor laju gerak pembayaran dan penyerahan barang, dan juga bekerja sama dengan bank untuk menerima laporan-laporan dan bukti pembayaran pokok dan biaya Lelang. Dalam arti, setiap ada pemenang lelang yang membayar harga lelang setelah diumumkan sebagai pemenang lelang dalam waktu maksimal 3

(tiga) hari dan pembayaran tersebut dilakukan dengan penyetoran melalui bank atau dilakukan dengan transfer, maka bank tersebut yang terikat kerja sama dengan KBI akan langsung melapor dan/atau langsung masuk dan tercatat secara otomatis kedalam data KBI tersebut.

E. Asas Akuntabilitas

Dalam asas ini, ditentukan bahwa lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang, dan hasilnya harus dituangkan dalam Risalah Lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang. Artinya, dalam pelaksanaan lelang harus dapat dipertanggung jawabkan. Asas akuntabilitas tercermin dari :

- a. Yang melakukan lelang adalah pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Lelang.
- b. Prosedur lelang harus jelas
- c. Lelang harus diakhiri dengan pembuktian Risalah Lelang (harus akta autentik).

Perbedaan pelaksanaan lelang secara umum dengan lelang yang dilakukan oleh iPASAR adalah:

1. Dalam sistem lelang yang diwadahi oleh iPASAR tidak dikenal adanya istilah Pejabat Lelang, dalam iPASAR tidak menggunakan jasa Pejabat Lelang tetapi yang *in charge* dalam pengurusan lelang adalah pihak internal dari iPASAR yang memandu anggota/peserta lelang yang belum mengerti proses lelang melalui iPASAR untuk mengikuti jalannya lelang secara online yang disediakan oleh iPASAR itu sendiri. Bukan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri keuangan sebagaimana lelang pada umumnya. Hal ini disebabkan segala sesuatunya telah berjalan otomatis secara komputerisasi melalui internet sehingga tidak diperlukan adanya Pejabat Lelang.
2. Prosedur lelang yang dijalankan oleh iPASAR cukup jelas baik dari cara pemohon memohonkan barangnya untuk dijadikan objek lelang sampai pada transaksi pembayaran lelang bagi pemenang lelang.

Jalannya proses lelang iPASAR ini kurang lebih sesuai dengan lelang pada umumnya.

3. Seperti halnya Pejabat Lelang, dalam iPASAR juga tidak digunakan Risalah Lelang sebagai dokumen resmi dari jalannya pelelangan, tetapi dokumen tercatat yang digunakan adalah Surat Konfirmasi Pemenang Lelang, yang dibuat sebanyak 3 (tiga) salinan, yaitu untuk pemenang lelang, untuk iPASAR sebagai arsip, dan untuk KBI sebagai Penjamin. Surat konfirmasi ini sudah merupakan bukti paling kuat kepemilikan barang lelang terhadap pemenang lelang atas barang yang menjadi objek lelang.

Setelah apa yang telah dianalisa diatas, dapat dilihat bahwa sistem lelang melalui internet kurang lebih hampir sama dengan lelang pada umumnya yang mengacu pada asas lelang yang merupakan cerminan dari Peraturan Lelang di Indonesia. Sistem Lelang melalui internet dalam penerapannya terhadap Asas Transparansi sudah terpenuhi, bahwa lelang dilakukan dengan transparan tanpa ada yang dirahasiakan, adanya pengumuman dan akses keterbukaan informasi atas barang lelang yang diperlukan bagi peserta lelang.

Hal ini sudah memenuhi esensi dari asas Transparansi yang merupakan cerminan dari Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 93 Tahun 2010. Untuk penerapan terhadap Asas Kepastian demi perlindungan terhadap masyarakat, pelaksanaan lelang tidak pernah terjadi pembatalan; kemudian tempat lelang hanya terdapat didalam situs iPASAR itu sendiri, tidak pernah ada situs lain yang menjadi perwakilan untuk melaksanakan lelang; dan mengenai uang jaminan untuk lelang yang dibatalkan pelaksanaannya, sesungguhnya dalam iPASAR tidak pernah ada pembatalan lelang, namun iPASAR sudah menyediakan cara-cara penyelesaian masalah sebagai tindakan represif apabila terjadi gagal bayar atau gagal serah.

Penjelasan tersebut, Asas Kepastian Hukum sudah cukup terpenuhi pula. Pelaksanaan lelang dan dalam bentuk apapun, penerapan dari Asas Kompetisi pasti selalu ada didalamnya. Asas Kompetisi itu sendiri mempunyai pengertian tentang peristiwa tawar-menawar sehingga terbentuk harga yang terbaik yang

dilakukan oleh para peserta lelang baik perorangan maupun badan hukum sebagai peserta lelang.

Lelang yang dilakukan oleh iPASAR juga tidak lepas dari pengertian Asas Kompetisi diatas, dalam pelelangan tersebut juga terjadi tawar menawar antara anggota iPASAR yang menjadi calon pembeli lelang, bahkan salah satu misi yang ditegaskan oleh iPASAR adalah untuk membentuk indeks atau harga yang tepat. Maka dari itu, sistem lelang iPASAR juga sudah memenuhi esensi dari Asas Kompetisi sesuai Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106 Tahun 2013. Selain Pasal 60 ayat (1), iPASAR juga sudah mengikuti aturan yang diterapkan didalam Pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010.

Penawaran lelang tidak langsung dalam lelang noneksekusi sukarela melalui internet, harus memenuhi ketentuan dibawah ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada:

1. Menggunakan perangkat lunak yang khusus untuk penyelenggaraan lelang melalui internet dengan harga semakin meningkat.
2. Peserta lelang yang sah mendapatkan nomor peserta lelang dan sandi akses (*password*) sehingga dapat melakukan penawaran.
3. Penawaran dilakukan secara berkesinambungan sejak waktu yang ditetapkan sampai dengan penutupan penawaran sebagaimana disebutkan dalam pengumuman lelang.
4. Nilai limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus ditayangkan dalam situs.
5. Peserta lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang lainnya secara berkesinambungan, dan
6. Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli berdasarkan cetakan rekapitulasi yang diproses perangkat lunak lelang melalui internet pada saat penutupan penawaran.

Hampir seluruh isi dari ketentuan Pasal 58 Ayat (1) tersebut telah sesuai dengan pelaksanaan lelang melalui internet kecuali mengenai Pejabat Lelang yang

mengesahkan penawaran tertinggi sebagai pembeli dan mengenai tiadanya Risalah Lelang. Perbedaan ini sangat mencolok mengingat Pejabat Lelang dan Risalah Lelang merupakan 2 (dua) unsur lelang yang terpenting. Dengan tidak terdapatnya 2 unsur penting tersebut, sehingga pelaksanaan lelang oleh iPASAR bertentangan dengan Pasal 58 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010.

Hal ini tidak sesuai dengan penerapan Asas Akuntabilitas sebagai salah satu asas lelang yang berlaku di Indonesia. Selain itu juga tidak sesuai dengan Pasal 1a *verdu Reglement staatsblaad* tahun 1908 nomor 189 yang mengatakan bahwa penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang.

Dengan demikian, pelaksanaan lelang melalui media internet (*online auction*) harus tetap mewajibkan peran pejabat lelang. Pasal 2 peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/ PMK.06/ 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan : “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”. Ketiadaan Pejabat Lelang dalam memandu jalannya lelang yang dilakukan melalui media internet dapat berakibat tidak sahnya pelaksanaan lelang tersebut karena, tidak sesuai dengan Pasal 2 peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/ PMK.06/ 2010 dan Pasal 1a *Vendu Reglement staatsblaad* tahun 1908 Nomor 189 dan dapat dikenakan sanksi berupa denda; tindak pidananya dipandang sebagai pelanggaran. Walaupun mengenai Pejabat Lelang ini tidak sesuai dengan peraturan yang ada, namun sebaiknya tidak lantas diberhentikan pengoperasian sistem lelang melalui internet ini, tetapi lebih baik dibina dan diarahkan, karena sistem ini mempunyai potensi yang baik dalam pelelangan di Indonesia.

BAB 4

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur pelaksanaan lelang di Indonesia, baik pelaksanaan lelang secara konvensional maupun yang dilakukan melalui media internet harus tetap mengacu pada peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Prosedur pelaksanaan lelang secara konvensional sudah jelas diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sementara prosedur pelaksanaan lelang melalui internet tidak diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, tetapi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah menghapus ketentuan yang terdapat pada Pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 tentang tata cara pelaksanaan lelang melalui internet.
2. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Karena tercantum dalam peraturan, seharusnya Pejabat Lelang wajib ikut serta dalam pelaksanaan lelang. Ketiadaan Pejabat Lelang dalam memandu jalannya lelang yang dilakukan melalui media internet dapat berakibat tidak sah nya pelaksanaan lelang tersebut karena, tidak sesuai dengan Pasal 2 peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/ PMK.06/ 2010 dan Pasal 1a Vendu Reglement staatsblaad tahun 1908 Nomor 189 dan dapat dikenakan sanksi berupa denda; tindak pidananya dipandang sebagai pelanggaran

B. Saran

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka saran yang diberikan yaitu :

1. Hendaknya lelang secara konvensional maupun lelang yang dilakukan melalui internet harus tetap mengacu pada peraturan yang berlaku di Indonesia. Perlunya perhatian khusus dari pemerintah melalui pembentukan peraturan perundang-undangan yang spesifik mengenai jual-beli secara lelang, agar di masa depan setiap pelelangan tetap bertanggung jawab kepada 1 (satu) peraturan yang jelas.
2. Hendaknya Institusi yang melaksanakan lelang melalui internet harus tetap menghadirkan Pejabat Lelang sebagai pemandu jalannya lelang, supaya tidak terjadi denda yang dapat merugikan semua pihak.

DAFTAR BACAAN

A. Buku

- Anonim, 1989, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia*, Jakarta, Ichtiar Baru-Van Hoeve.
- E.Utrecht, 1962, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta, Ichtiar cetakan k-7.
- M.Suyanto, 2003, *Strategi Periklanan Pada E-Commerce Perusahaan top dunia*, Yogyakarta, Andi.
- Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata bisnis modern di Era Global*, Bandung, Citra Adhya Bakti.
- M. Yahya Harahap, 1994, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Gramedia.
- Ono.W.Purbo, 2002, *E-Learning Berbasis PHP dan MySQL*, Jakarta, Media Komputindo.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Riyeke Ustadiyanto, 2002, *Framework e-Commerce*, Yogyakarta, Andi.
- Subekti, 1975 *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni.
- S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, 2003, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press.
- Yan Pramadya Puspa, 1977, *Kamus Hukum Lengkap Edisi Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, Semarang, Aneka Ilmu.

B. Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Vendu Reglement staatsblad 1908: 189

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

C. Internet

<http://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang>

Diakses Pada Tanggal 2 Oktober Pukul 10.15 WIB

<http://www.matabumi.com/cerita/perkembangan-e-commerce-di-indonesia> diakses pada sabtu 3 November 2014

<http://www.ipasar.co.id/unduh/userguide.pdf> diakses tanggal 21 Maret 2015 Pukul 11.30 WIB

<http://www.djkn.depkeu.go.id/content/article/bmn/sejarah-lela-2.html> Diakses Pada Tanggal 21 April pukul 13.35 WIB

<http://www.djkn.depkeu.go.id/pages/prosedur-lelang.html> Diakses Pada Tanggal 21 April pukul 15.00 WIB