

**PERANAN NOTARIAT SEBGAI PEJABAT LELANG
DALAM UPAYA SOSIALISASI LELANG DI INDONESIA**

TESIS

Oldeh

DAMAR ARYATEJA ASMARA, SH

PROGAM MAGISTER PASCASARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2006

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAKSI	ix
ABSTRACT.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Pengertian Umum Lelang Menurut Peraturan Lelang	8
2.1.1 Pengertian Lelang.....	8
2.1.2 Pihak Dalam Lelang.....	10
2.1.3 Tata Cara Lelang	14
2.1.4 Biaya-Biaya yang Dikeluarkan Dalam Lelang	22
2.1.5 Risalah Lelang.....	29
2.2 Pejabat Lelang.....	35
2.2.1 Pengertian Pejabat Lelang.....	35
2.2.2 Syarat untuk Diangkat Sebagai Pejabat Lelang	38
2.2.3 Tugas dan Wewenang Pejabat Lelang	44
2.3 Pengertian Umum Sosialisasi.....	53
2.3.1 Pengertian Sosialisasi.....	53
2.3.2 Tujuan Sosialisasi.....	55

2.3.3	Media Sosialisasi.....	56
2.3.4	Wujud Sosialisasi.....	58
BAB III	METODE PENELITIAN.....	62
3.1	Metode Pendekatan	62
3.2	Spesifikasi Penelitian	63
3.3	Populasi dan Sampling.....	64
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	65
3.5	Teknik Analisis Data.....	65
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
4.1	Notaris sebagai Pejabat Lelang	67
4.2	Faktor Penghambat Berkembangnya Lelang di Masyarakat..	85
4.3	Kewajiban Notaris sebagai Pejabat Lelang untuk Mensosialisasikan Lelang Kepada Masyarakat	98
BAB V	PENUTUP.....	112
5.1	Kesimpulan	112
5.2	Saran.....	114
	DAFTAR PUSTAKA	xi
	LAMPIRAN.....	xvii

ABSTRAKSI

PERANAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG DALAM UPAYA SOSIALISASI LELANG DI INDONESIA

Oleh : Damar Aryateja Asmara, S.H.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah ketentuan Notaris sebagai Pejabat Lelang tak bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris, faktor penghambat berkembangnya lelang di masyarakat, Notaris sebagai Pejabat Lelang mempunyai kewajiban untuk mensosialisasikan lelang kepada masyarakat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian *juridis empiris*, pengumpulan data dan bahan hukum, baik primer maupun sekunder, kasus yang dikumpulkan melalui pengamatan, wawancara, dan studi dokumen-dokumen hukum, sedangkan teknik analisis dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Notaris untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan Pasal 6 Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang dan Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang adalah sehat jasmani dan rohani, memiliki kemampuan melaksanakan lelang dibuktikan dengan rekomendasi dari Kepala KP2LN setempat dan lulus ujian Profesi Pejabat Lelang dan Penilai, mengikuti diklat Profesi Pejabat Lelang dan Penilai atau Diklat Lelang III (Khusus), tidak pernah terkena sanksi administrasi, tidak pernah dijatuhi hukuman pidana, dan memiliki integritas yang tinggi yang dinyatakan dengan surat rekomendasi dari organisasi profesi Notaris dengan kriteria yang ada pada Kode Etik Profesi Notaris yaitu melaksanakan kode etik profesi dengan baik serta setia kepada organisasi profesi, adil, mandiri, jujur, dengan penuh rasa tanggung jawab dan tidak memihak.

Faktor-faktor penghambat yang menyebabkan lelang kurang berkembang di masyarakat meliputi faktor ekonomi dan sosial atau psikologis, adalah masyarakat kurang mengenal lelang sebagai lembaga perdagangan karena pengetahuan lelang yang dimiliki masih kurang, masih adanya pandangan atau konotasi negatif terhadap lelang yaitu lelang selalu berkaitan dengan pelaksanaan putusan pengadilan dan merupakan penjualan barang bermasalah secara murah, biaya-biaya yang dikeluarkan dalam lelang cukup besar, antara lain Bea Lelang, Uang Miskin, PPh Pasal 25 (apabila ada), BPHTB, atau Biaya Administrasi serta imbalan jasa (*fee*) jika lelang dilaksanakan melalui Baku Lelang, sehingga lelang terkesan sebagai lembaga jual beli yang mahal secara ekonomis, prosedur lelang yang dianggap oleh masyarakat terlalu berbelit-belit, mulai dari permohonan dan pengumuman (*pra lelang*), pelaksanaan (*lelang*) sampai pengesahan atau penunjukan Pembeli dan pembayaran harga lelang (*pasca lelang*) sehingga menimbulkan kesan penjualan secara lelang tidak efisien dari segi waktu.

Notaris sebagai Pejabat Lelang mempunyai kewajiban untuk melakukan sosialisasi lelang karena salah satu tugas Pejabat Lelang adalah memberikan informasi mengenai lelang agar pelaksanaan lelang optimal dan salah satu laporan yang harus dibuat secara berkala adalah frekuensi penggalan potensi lelang.

Kata Kunci : Pejabat Lelang, Sosialisasi.

ABSTRACT

THE ROLE OF NOTARY PUBLIC AS AUCTION OFFICIAL IN AUCTION SOCIALIZATION EFFORT IN INDONESIA

By: Damar Aryeta Asmara, S.H.

This research aim to recognize whether the stipulation of Notary as Auction Official be incompatible with the Ordinance of Notary Position, the obstacle factor of expanding of auction in society, the notary as auction official have an obligation to socialize auction to society.

This research using empirical juridical research method, data collecting and law materials, neither primary nor secondary, the case that collected through observation, interview, and study of law document, while the analysis technique used qualitatively.

Result of this research demonstrating that condition must be complied by notary. To be appointed as Auction Official of Class II that based on the Article 6 Finance Minister Decision Number 305/KMK/ 01 / 2002 about Auction Official and DJPLN Decision Number 36/PL/2002 about Juknis of Auction Official are have physic and mental healthy, have the ability to implement the auction which proved by recommendation of Local KP2LM Chief Executive and passing Assessor Auction Official and Professions Examination, join with a Training and Education Program of Auction III (particular), have never been get the sanction of administration, have never been included a criminal law, and have the high integrity and expressed with letter of recommendation by profession organization of Notary with the existing criteria on Ethical Code of Notary Profession that is implementing Ethical Code of Profession better and also loyal to profession organization, fair, self-supporting, honest, full responsibility sense and unbiased.

The obstacle factors which causing the auction be less expanding in society are including economy and social or psychology factors. That is society less recognizing the auction as commerce institute because the knowledge of auction which owned still less, there is still a negative view or connotation for auction that is auction always related to the implementation of the court decision and constitute the problematic goods sales cheaply. The expenses that be paid within auction is much enough, for example auction tax, Impecunious Money, PPh Article 25 (if exist), BPHTB, or Administration Expense and recompense if auction be implemented through Auction Office, so that impress as sales institute which expensive economically. The procedure of auction is considered by society is too circumlocutory, start from application and notification (pre-auction), implementation (auction) to authentication or appointment of buyer and payment of auction cost (post-auction) so that generating sales impression by auctioned inefficient with time facet.

Notary as Auction Official has the obligation to do auction socialization because one of Auction Official task is giving information of auction in order to implementation of optimal auction and one of report which must made periodically is potential dig frequency of auction.

Keywords: Auction Official, Socialization

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN). Dalam hal kewenangan lainnya tersebut berdasarkan Pasal 7 Vendu Instnctie (dalam tesis ini disebut VI) dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Lelang sebagai suatu kelembagaan telah dikenal sejak tahun 1908 yaitu pada saat Vendu Reglement (untuk selanjutnya disebut VR) diumumkan dalam Staatsblad 1908 nomor 189 dan VI diumumkan dalam Staaisblad 1908 nomor 190, namun pada kenyataannya lelang di Indonesia masih merupakan suatu kegiatan yang jarang dipergunakan secara sukarela oleh masyarakat. Orang berpandangan negatif tentang lelang disebabkan mereka mempunyai pemikiran bahwa lelang selalu berkaitan dengan eksekusi pengadilan, walaupun dalam kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri karena sebagian besar lelang dilaksanakan sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam berperkara.

Polderman memberikan pengertian lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para

peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.¹

Lembaga lelang di Indonesia bukan hanya sebagai lembaga eksekusi pengadilan, dan diharapkan masyarakat dapat memanfaatkan lembaga ini untuk melakukan lelang secara sukarela, yaitu lelang di luar eksekusi, sebagai salah satu cara penjualan barang selain penjualan yang biasa terjadi.

Keberhasilan lelang sukarela ini kurang dikenal oleh masyarakat padahal dengan melakukan penjualan secara lelang ada beberapa manfaat yang akan dinikmati oleh masyarakat. Kekurangtahuan masyarakat mengakibatkan apa yang diharapkan Pemerintah yaitu masyarakat memanfaatkan lembaga lelang kurang tercapai dan mengakibatkan kebaikan atau manfaat lelang tidak dapat pula dirasakan oleh masyarakat.

Lelang atau penjualan di muka umum, memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan dengan penjualan yang lainnya, yaitu adil, cepat, aman mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum.

Di dalam pelaksanaan lelang ada beberapa pihak yang terlibat, yaitu Pembeli, Penjual, dan Pejabat Lelang (dulu disebut Juru Lelang), dan Pengawas Lelang (dulu disebut Superintendent).

Pada saat lelang dilaksanakan, jalannya acara lelang menjadi tanggung jawab seorang Juru Lelang, untuk selanjutnya dalam tesis ini akan disebut sebagai Pejabat Lelang. Pejabat Lelang ini terdiri dan 2 (dua), yaitu Pejabat Lelang Kelas I yang bertugas di Kantor Lelang Negara (KLN) sekarang disebut Kantor

¹ Rochmat Soemitro, *Peraturan Jan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987, hal 106.

Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), dan Pejabat Lelang Kelas II yang bertugas di luar KP2LN, yaitu di Kantor Lelang Kelas II atau Balai Lelang.

Pejabat Lelang Kelas I berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan (selanjutnya disebut Kepmenkeu) Nomor 302/KMK.01 /2002 tentang Pejabat Lelang adalah pegawai Direktorat Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang. Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan Pasal 4 ayat (3) keputusan tersebut adalah orang-orang tertentu yang berasal dari Notaris, Penilai, lulusan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan yang diselenggarakan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan atau Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJPLN diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I.

Peraturan tersebut dapat diartikan, bahwa seorang Notaris dapat merangkap jabatan sebagai seorang Pejabat Lelang. Ini berarti bahwa Notaris tidak hanya menjalankan tugas sebagai seorang Notaris, tetapi juga dapat sekaligus menjalankan tugas sebagai seorang Pejabat Lelang.

Pertumbuhan ekonomi dunia, mempengaruhi Indonesia, terutama investasi yang semakin besar Lembaga Lelang di Indonesia tidak terlepas dari pengaruh tersebut, dengan makin besarnya permintaan lelang. Hal ini menyulitkan KLN yang pada waktu itu berjumlah 30 berada di 27 Propinsi.² Untuk mengantisipasi keadaan tersebut pada tahun 1996 Pemerintah melalui Menteri Keuangan mengeluarkan peraturan berupa Kepmenkeu Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang, yang mengizinkan berdirinya Balai Lelang Swasta. Dengan

² Rian Sudiarto, *Bisnis Balai Lelang Swasta Cepat dan Murah*, majalah Swa 06/XIV/19 Maret - 1 April 1998. hal 62.

peraturan tersebut mulailah berdiri beberapa Balai Lelang, yang pada saat ini masih berupa Balai Lelang dan luar negeri yang mendirikan cabang di Indonesia dengan izin operasional dan Badan Urusan Piutang Negara dan Lelang Negara (BUPLN) Departemen Keuangan, tapi hanya berupa penyelenggaraan pelelangan³, sedangkan Balai Lelang milik orang Indonesia belum berdiri, karena pengetahuan lelang di Indonesia masih kurang sehingga perlu belajar dari Balai Lelang luar negeri tersebut.

Terjadinya krisis moneter yang melanda dunia, tidak terkecuali Indonesia, membuat dunia usaha dan bisnis di ambang kehancuran. Banyak perusahaan yang gulung tikar karena krisis tersebut. Aset-aset yang mereka miliki dijual untuk menambah modal, ada juga yang dijual untuk membayar utang-utangnya. Ketika berinvestasi, baik itu untuk membeli tanah, gedung atau investasi lainnya, tidak sedikit uang yang dikeluarkan. Sekarang ketika dana sangat dibutuhkan barang-barang tersebut tidak mungkin dijual begitu saja dengan harga berapa saja asal cepat menjadi uang. Lelang merupakan cara yang tepat untuk menjual barang-barang tersebut dengan harga yang tinggi dan dana cepat cair. Balai lelang adalah tempat yang tepat untuk mengajukan permohonan lelang karena pelayanan yang mereka berikan profesional dengan harga yang bersaing.

Terdapat masalah mengenai lelang di Indonesia, yaitu Pemerintah Republik Indonesia bertujuan mengembangkan lelang sebagai sarana perdagangan, tetapi masyarakat mempunyai konotasi yang buruk terhadap lelang, selain itu kurang mengenai lembaga lelang yang merupakan lembaga perdagangan

³ Ibid, hal 64.

dan barat yang dahulu hanya dikenal dan digunakan oleh masyarakat Eropa dan Belanda yang ada di Indonesia sedangkan masyarakat Indonesia masih menggunakan Hukum Adat. Ditambah lagi sekarang dalam melaksanakan lelang masyarakat dapat menghubungi atau mengajukan permohonan lelang ke beberapa lembaga, yaitu KP2LN, Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini membingungkan masyarakat, karena masyarakat tidak mengetahui lembaga mana yang harus dipilih apabila akan menjual barang miliknya secara langsung karena keterbatasan informasi dan pengetahuan yang dimiliki.

Penanggulangannya adalah perlu adanya sosialisasi atau memperkenalkan lelang oleh pihak-pihak terkait kepada masyarakat sehingga tabu, mengerti dan dapat mempergunakan lembaga lelang sebagai suatu kebutuhan dalam dunia perekonomian.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Dari latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah ketentuan peranan Notaris sebagai Pejabat Lelang tak bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris?
2. Apakah faktor penghambat berkembangnya lelang di masyarakat?
3. Apakah Notaris sebagai Pejabat Lelang mempunyai kewajiban untuk mensosialisasikan lelang kepada masyarakat?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah ketentuan Notaris sebagai Pejabat Lelang tak bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris.
2. Untuk mengetahui apakah faktor penghambat berkembangnya lelang di masyarakat.
3. Untuk mengetahui apakah Notaris sebagai Pejabat Lelang mempunyai kewajiban untuk mensosialisasikan lelang kepada masyarakat.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka manfaat penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis menyumbangkan pikiran dalam rangka pengembangan lebih lanjut pengajaran Notariat khususnya hi dang kajian Lelang. menambah bahan pustaka di bidang Lelang, terutama mengenai Notaris sebagai Pejabat Lelang.
2. Secara praktis, penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber informasi penelitian, serta berguna bagi para pihak yang terkait dengan lelang sebagai masukan dalam rangka perbaikan pelaksanaan lelang.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I Yang merupakan bab pendahuluan berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan, Bab ini merupakan bab yang berisi latar belakang mengenai permasalahan yang dihadapi berkaitan dengan judul yang dipilih, yaitu Peranan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Dalam Upaya Sosialisasi Lelang di Indonesia.

Bab II Tinjauan pustaka merupakan bab yang tersusun atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam

menjawab permasalahan. Teori-teori umum ini merupakan kumpulan pendapat para ahli di bidang hukum lelang atau merupakan bahan dari hasil penelitian sebelumnya.

Bab III Metode penelitian, merupakan bab yang berisi metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ilmiah ini, yang terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel dan metode analisis data, metode penelitian berkaitan dengan teknik penelitian dan penulisan hasil penelitian.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan merupakan bab yang tersusun atas hasil-hasil penelitian yang merupakan kumpulan data-data yang penulis peroleh di lapangan dan pembahasan yang merupakan hasil analisis penulis terhadap permasalahan yang dihadapi dikaitkan dengan landasan teori dan hasil temuan di lapangan guna menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Bab V Penutup merupakan bab yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Umum Lelang Menurut Peraturan Lelang

2.1.1 Pengertian Lelang

Pasal 1 VR menyatakan:

“Penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan”

Polderman⁴ memberikan pengertian penjualan di muka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Syarat penjualan umum ada 3 (tiga), yaitu:

1. Penjual umum harus selengkap mungkin (*voltedigheid*).
2. Ada kehendak untuk mengikat diri.
3. Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya dengan perkataan lain belum ada pelanggaran aturan lelang jika hanya memberi kesempatan kepada khalayak ramai untuk melakukan penawaran.

Roell⁵ menyatakan penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat di mana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela, kecuali jika dilakukan atas permintaan hakim (misalnya barang bukti sitaan).

Pasal 1 ayat 1 Kepmenkeu nomor 304/KMK.0172002 Petunjuk Pelaksanaan Lelang, untuk selanjutnya disebut Juklak Lelang dikatakan

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

Pengertian lelang yang telah disebutkan di atas, unsur pokoknya yaitu:

1. saat dan tempat tertentu.
2. dilakukan di depan umum dengan mengumpulkan peminat melalui cara pengumuman.
3. dilaksanakan dengan cara penawaran yang khusus, yaitu tertulis dan atau lisan.
4. penawaran tertinggi dinyatakan sebagai pemenang.
5. dilakukan di hadapan Pejabat Lelang.

Perubahan dalam pengertian lelang pada Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang adalah pada saat sekarang lelang dapat

⁴ Rochmat Soemitro, *Op, Cit*, hal 106.

⁵ *Ibid*, hal 107.

dilakukan dengan menggunakan media elektronik, atau biasa disebut lelang *online* melalui internet, sesuai dengan kemajuan teknologi.

2.1.2 Pihak Dalam Lelang

Lelang pada dasarnya merupakan jual beli, hanya cara penjualannya dilakukan dengan cara yang khusus seperti yang disebutkan dalam pengertian lelang, tidak seperti jual beli di pasar.

Pihak dalam jual beli adalah Penjual dan Pembeli, serta harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang.

Berdasarkan Pasal 1a VR yang menyatakan:

“Menurut ketentuan dalam ayat berikut dan pasal ini penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang.⁶ Dengan peraturan pemerintah dapat dilakukan penjualan di muka umum dibebaskan dari campur tangan juru lelang.⁷”

⁶ Lelang yang dilakukan di hadapan Pejabat Lelang, antara lain:

1. Lelang eksekusi pengadilan
2. Lelang eksekusi BUPLN
3. Lelang barang milik Pemerintah Pusat/Daerah
4. Lelang barang milik BUMN/D

⁷ Lelang yang dibebaskan dan campur tangan Pejabat Lelang, antara lain adalah:

- a. Lelang ikan segar (Stb 1908:642)
- b. Lelang yang dilaksanakan oleh Perum Pegadaian (Stb. 1926 : 133, 1921 : 29, 1933 : 341, 1935 : 453)
- c. Lelang kayu kecil (Sib 1912: 128, 1914:397, 1935:453)
- d. Lelang hasil perkebunan alas biaya penduduk Indonesia di tempat-tempat yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan (Stb. 1915: 1943 : 63, 1938 : 371 dan 464)
- e. Lelang hewan-hewan tangkapan polisi (Stb. 1918: 125, 1925:34, 1934:210)
- f. Lelang harta peninggalan anggota tentara yang tidak mempunyai anggota keluarga (Stb. 1872:208. 1874: 147 Pasal 12)
- g. Lelang buku-buku perpustakaan yang dilakukan oleh para anggotanya (Stb. 1914 : 56)
- h. Lelang yang dilakukan oleh juru sita berkenaan dengan eksekusi hukuman sesuai HIR Pasal 200 ayat (2)/RBg Pasal 215 ayat (2)
- i. Lelang cengkeh oleh KUD berdasarkan Keppres Nomor 8/1980 jo Kepmenperdag Nomor 29/KP/I/1980
- j. Lelang aset-aset bank di bawah BPPN berdasarkan Surat Edaran DJPLN Nomor SE-03/PL/2003 tentang Pengecualian Alas Penyelenggaraan Lelang yang Dilakukan Sendiri oleh BPPN jo PP Nomor 17/1999 tentang BP>N jo UU Nomor 71/1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10/1998 Pasal 37A

Seorang yang berbuat bertentangan dengan ketentuan dalam pasal ini, didenda paling banyak sepuluh ribu rupiah; perbuatannya yang dapat dipidana dipandang sebagai pelanggaran”

Dalam jual beli secara lelang para pihak adalah:

1. Penjual

Pasal I ayat 8 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan Penjual adalah perseorangan, badan atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang melakukan penjualan secara lelang.

2. Pembeli

Pasal 1 ayat 9 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan Pembeli adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Berdasarkan Pasal 40 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang dikatakan bahwa Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, dan Pegawai DJPLN, yang terkait dengan pelaksanaan lelang dilarang menjadi Pembeli.

3. Pejabat Lelang

Pasal 1 ayat 5 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang memberikan pengertian Pejabat Lelang (*Vendumeester* sebagaimana dimaksud dalam VR) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri

Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penjual ←————→ Pejabat Lelang ←————→ Pembeli

Gambar 1 : Hubungan pra pihak dalam lelang

Penjual dan Pembeli merupakan para pihak yang terkait langsung dengan jual beli lelang tetapi tidak pernah berhubungan langsung, segala urusan harus melalui Pejabat Lelang, sedangkan Pejabat Lelang adalah pihak yang mensahkan terjadinya jual beli tersebut, serta membuat Risalah Lelang sebagai akta otentik yang merupakan bukti telah terjadinya jual beli secara lelang.

Pejabat Lelang merupakan salah satu pihak yang harus hadir dalam pelaksanaan lelang, karena jika lelang dilaksanakan tanpa kehadiran Pejabat Lelang, kecuali untuk lelang tertentu seperti lelang ikan dan lelang Perum Pegadaian, pelaksanaan lelang tersebut dapat dikenakan sanksi berupa pembatalan penjualan.

Pelaksanaan penjualan secara lelang diawasi seorang Pengawas Lelang. Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang pengertian Pengawas Lelang adalah pejabat yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk mengawasi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang/Kantor Lelang. Pengawas Lelang ini merupakan atasan langsung dan Pejabat Lelang, yaitu kepala Kantor, yang bertanggung jawab atas dipatuhinya peraturan-peraturan lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana pelaksana lelang dalam acara lelang. Pengawasan yang dilakukan meliputi pengawasan administratif, keuangan dan bertindak sebagai pemutus bila terlibat perselisihan.⁸

⁸ Rochmat Soemitro, *Op. cit.*, hal 197.

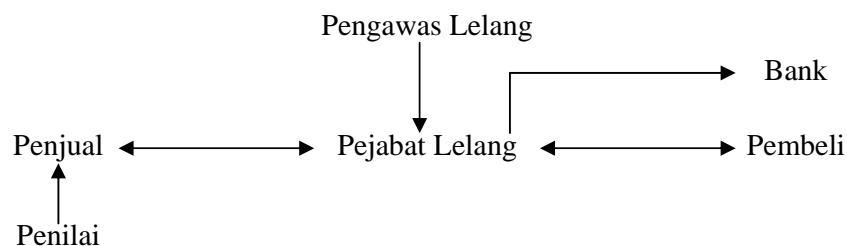
Pada kondisi tertentu, pihak Penilai dan Bank ikut terlibat. Kondisi tertentu yang dimaksud antara lain:

- a. Apabila yang dilelang berupa benda antik, lukisan, hotel atau gedung mewah sehingga diperlukan kehadiran Penilai profesional untuk melakukan penilaian harga barang-barang tersebut yang akan dijadikan sebagai pedoman harga limit.

Pada dasarnya semua kondisi lelang ada pihak Penilai, tetapi Penilai ini ada yang merupakan:

- 1) Penilai internal yaitu:
 - a) Penilai yang ditunjuk oleh pemohon, dan
 - b) Untuk lelang PUPN maka Penilai dan KP2LN (dilakukan oleh Seksi Pengelolaan Barang Jaminan) yang hanya menilai barang sitaan yang akan dilelang.
- 2) Penilai independent yaitu Penilai yang profesional yang ditunjuk untuk kondisi tertentu yang telah disebutkan di atas.

- b. Kondisi yang lain adalah apabila pembeli membayar tidak dengan uang tunai tetapi dengan cek, maka pihak Bank dilibatkan. Bank yang ditunjuk adalah Bank anggota *kliring*. Pada dasarnya pembayaran hasil lelang dengan uang tunai, tetapi dengan ijin Kepala KP2LN Pembeli dapat membayar dengan cek.



Gambar 2 : Keberadaan Penilai dan pihak Bank dalam mekanisme lelang
 Penjual meminta kepada Penilai untuk melakukan penilaian terhadap barang yang akan dilelang dan hasil penilaian tersebut diserahkan kepada Penjual yang akan menjadikannya sebagai pedoman dalam menentukan harga limit Pembeli membayar harga lelang dengan cek dari Bank anggota kliring dan Pejabat Lelang mencairkannya untuk pembayaran Bea Lelang, Uang Miskin, Pajak (bila ada) yang disetorkan ke Kas Negara dan menyerahkan uang harga lelang kepada Penjual.

2.1.3 Tata Cara Lelang

Pasal 5 ayat 1 dan 2 VR menetapkan

“Seorang yang menghendaki mengadakan penjualan di muka umum, memberitahukan hal itu pada Juru Lelang atau di tempat-tempat yang dalam kantor ada pemegang buku, pada pemegang buku, dengan menyampaikan pada ban atau hari-hari kapan penjualan ingin di adakan. Permintaan ditulis dalam daftar, dari mana yang berkepentingan atas permintaannya dapat melihatnya”

Pasal 2 ayat (1) Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan setiap Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada Kepala Kantor Lelang.

Tata cara lelang ditetapkan Direktur Piutang dan Lelang Negara dalam keputusan Nomor 38/PL/2002 tentang Tata Cara Administrasi dan Lelang Negara yang meliputi tahapan:

1. Persiapan Lelang

- a. Berdasarkan Pasal 1 (a) Penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KP2LN dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang. Berdasarkan Pasal 2 keputusan DJPLN Nomor 35/PL/2002 tentang

Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, untuk selanjutnya disebut Juknis Pelaksanaan Lelang, dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum terdiri dari salinan/fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual, syarat lelang dari Penjual (apabila ada) dan daftar barang yang akan dilelang. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus, berdasarkan Pasal 3 keputusan tersebut berbeda pada setiap jenis lelang, antara lain untuk:

- 1) Lelang barang milik Pemerintah Pusat/Daerah dipersyaratkan adanya - salinan/fotocopy Surat Keputusan Penghapusan dari Menteri/Ketua Lembaga/Kepala Daerah/Pejabat yang berwenang, salinan/fotocopy Surat keputusan tentang Pembentukan Panitia Lelang, dan asli dan fotocopy bukti kepemilikan hak.
- 2) Lelang barang milik BUMN/BUMD dokumen khususnya adalah salinan/fotocopy Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan Barang dari Men ten yang bersangkutan/Dewan Komisaris atau kepala Daerah/Kepala DPRD, salinan/fotocopy Surat Keputusan Penghapusan dari Direksi/Kepala Daerah, salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak.
- 3) Lelang BPPN syaratnya terhadap aset dalam restrukturisasi yang bukan berasal dari sitaan BPPN termasuk aset milik Bank Take Over (BTO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) dan Bank Dalam Likuidasi (BDL) dokumennya berupa surat Keputusan Penjualan Barang dari Ketua BPPN dan bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang, terhadap aset dalam restrukturisasi yang berasal dari sitaan BPPN dokumennya berupa salinan/fotocopy Surat Paksa,

salinan/fotocopy Surat Keputusan Penyitaan, salinan/fotocopy Berita Acara Sita, salinan/fotocopy Surat keputusan Penjualan Barang Sitaan dan bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasan.

- 4) Lelang Sukarela, disyaratkan adanya surat kuasa untuk menjual dan Pemilik, apabila Penjual bukan Pemilik, surat pernyataan dari Pemilik bahwa barang tidak dalam sengketa, surat pernyataan dari Penjual yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana, dan asli dan fotocopy bukti kepemilikan hak.
- b. Pasal 1 (b) Surat Permohonan Lelang dicatat dalam buku agenda surat masuk kemudian dibuat tanda terima untuk Pemohon Lelang.
 - c. Pasal 1 © sampai (1) berkas Permohonan Lelang, tanda terima dan lembar disposisi disampaikan kepada Kepala KP2LN yang kemudian diserahkan kepada Kepala Seksi Pelayanan Lelang/Kepala Seksi Lelang untuk melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang, melaporkan hasil penelitian tersebut, mengusulkan nama Pejabat Lelang yang akan melaksanakan lelang dengan dilampiri konsep surat kepada Penjual yang berisi penetapan hari/tanggal lelang, permintaan untuk membuat Pengumuman Lelang dan menyampaikan bukti pengumumannya kepada KP2LN, serta permintaan kepada Penjual untuk memberitahukan

rencana pelaksanaan lelang kepada penghuni (khusus barang tidak bergerak).

- d. Pasal 1 (m) sampai (q) Pejabat Lelang melengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan apabila dipersyaratkan, bukti Pengumuman Lelang yang telah disampaikan oleh Penjual, dan Nilai Limit selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

2. Pelaksanaan Lelang

- a. Pasal 12 berisi bahwa Pejabat Lelang melaksanakan lelang dengan tata cara membuka pelaksanaan lelang, apabila dipandang perlu kepada Penjual diberi kesempatan untuk memberi penjelasan tambahan, membacakan Kepala Risalah Lelang, menerima Nilai Limit dalam amplop tertutup dari Penjual, memberi kesempatan kepada peserta lelang, obyek lelang dan lain-lain. Di dalam hal lelang dilaksanakan secara tertulis, Pejabat Lelang membagi formulir surat penawaran kepada peserta lelang untuk diisi penawarannya oleh peserta lelang. Di dalam hal tentang dilaksanakan secara lisan, Pejabat Lelang menawarkan objek lelang kepada peserta lelang dengan cara nail-naik dimulai dari Nilai Limit. Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai nilai Limit disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang.
- b. Pasal 17 menyatakan bahwa Pembeli wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang.

- c. Berdasarkan Pasal 18 semua surat-surat yang berkaitan dengan persyaratan lelang dan disebut dalam Risalah Lelang dilampirkan dalam Minut risalah Lelang, diberi nomor unit lampiran, nomor dan tanggal Risalah Lelang serta tanda tangan Pejabat Lelang, kemudian dijahit/dijilid.

3. Kegiatan Setelah Lelang

- a. Berdasarkan Pasal 19 dibuat Daftar Penyetoran dan Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang dan Peserta Lelang, Peserta Lelang yang tidak ditunjuk sebagai Pembeli Lelang mengambil Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan menandatangani Daftar Penyetor dan Pengambilan Uang Jaminan Lelang, pengembalian dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.
- b. Berdasarkan Pasal 21 pembayaran lelang dari Pembeli yang diterima oleh Pejabat Lelang disetorkan ke Bendaharawan Penerima.

Pada pasal 6 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang:

- (1) Kantor Lelang menentukan syarat-syarat umum dalam pelaksanaan lelang.

Syarat umum tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 8 VR menyatakan bahwa Pengawas Kantor Lelang Negeri menentukan sebagai peraturan umum jam, kapan tiap penjualan harus dimulai, dan jam kapan penjualan oleh juru lelang dapat dihentikan.

Syarat-syarat umum dalam setiap pelaksanaan lelang yang dicantumkan dalam Pasal 6 ayat (1) Keputusan DJPLN Nomor 35/P1/2002 tentang Juknis Pelaksanaan Lelang terdiri dari:

- a. Di hadapan Pejabat Lelang atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat Lelang dalam hal lelang internet.
 - b. Terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Penjual dan 1 (satu) orang peserta atau lebih.
 - c. Pengumuman Lelang.
 - d. Harga lelang dibayar secara tunai selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Penjualan dapat menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat khusus. Syarat khusus tersebut seperti:
- Pasal 1b VR menyatakan bahwa Penjual menentukan cara bagaimana akan diselenggarakan.
 - Pasal 21 VR menyatakan bahwa Penjual menentukan syarat-syarat penjualan.
 - Penjualan mensyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang.

Pada Keputusan DJPLN syarat-syarat khusus yang diajukan Penjual secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang antara lain:

- a. kesempatan bagi calon Pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik dan mendapat penjelasan barang yang akan dilelang.
- b. Jangka waktu pengambilan/penyerahan barang.

Pasal 4 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan lelang dilaksanakan dalam wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang berada.

Hal penting yang harus diperhatikan oleh Penjual apabila akan menghendaki penjualan lelang adalah Pengumuman Lelang dan penentuan Nilai Limit barang yang akan dilelang, karena Pengumuman merupakan syarat utama lelang, sedangkan Nilai Limit sebagai dasar dan penentuan pemenang lelang.

Pasal 1 ayat 11 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan Pengumuman Lelang adalah suatu usaha mengumpulkan para peminat dalam bentuk pemberitahuan kepada khalayak ramai tentang akan diadakannya suatu penjualan secara lelang, dan atau sebagai persyaratan hukum sahnyanya suatu persyaratan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang baru berlaku.

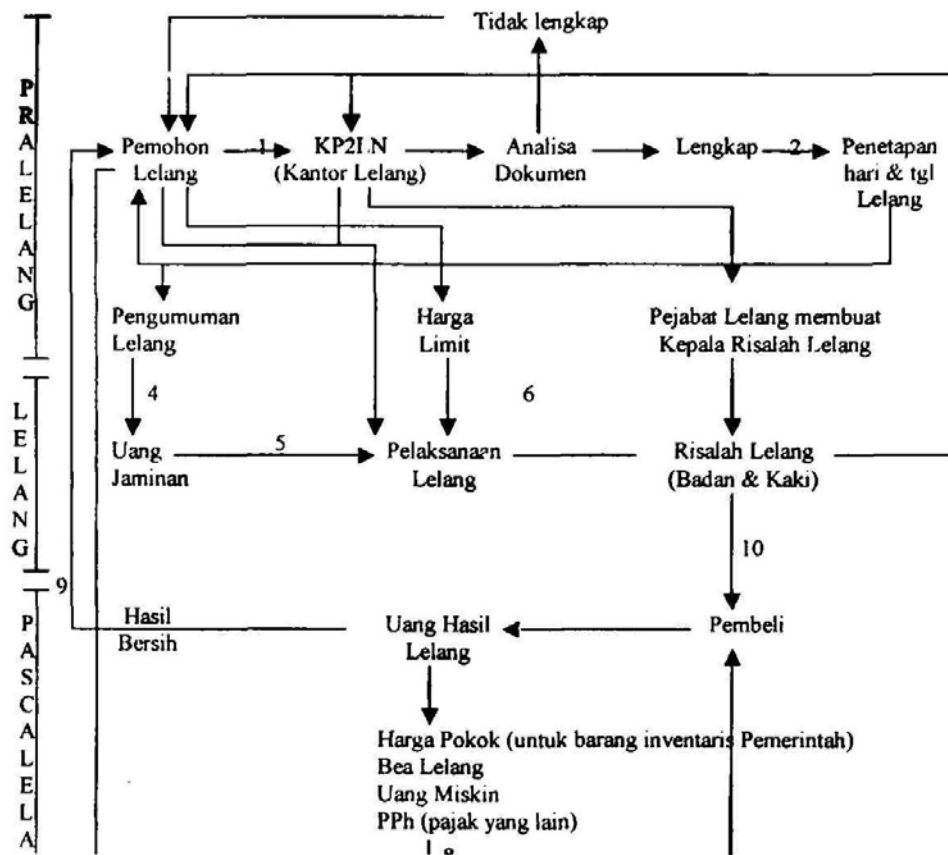
Pengumuman Lelang berdasarkan Pasal 14 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang sekurang-kurangnya memuat:

- a. identitas Penjual,
- b. hari, tanggal, jam dan tempat lelang dilaksanakan,
- c. nama, jenis dan jumlah barang,
- d. besar dan cara penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang,
- e. lokasi, luas tanah, dan jenis hak atas tanah, khususnya barang tidak bergerak berupa tanah.

Pasal 1 ayat 12 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan Nilai Limit adalah nilai minimal yang ditetapkan oleh Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk mengesahkan pemenang lelang.

Pada lelang tertentu, biasanya lelang dengan harga yang cukup tinggi, atau berdasarkan permohonan Penjual dapat disyaratkan adanya Uang Jaminan, yang besarnya ditentukan oleh Penjual atau secara proporsional. Uang Jaminan ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai Pembeli wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari adanya peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau yang hanya main-main.

Pasal 1 ayat 10 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang memberi pengertian Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah uang yang disetor terlebih dahulu sebagai syarat sahnya menjadi peserta lelang, bagi lelang yang dipersyaratkan adanya uang Jaminan.



Gambar 3 : Proses Lelang

1. Permohonan lelang dan pemohon/pemilik barang
2. Penetapan hari/tanggal lelang
3. Pengumuman Lelang oleh Penjual
4. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening KP2LN/Kantor Lelang
5. Pelaksanaan lelang
6. Penyerahan harga limit oleh Penjual kepada Pejabat Lelang
7. Pemenang membayar harga lelang (pokok lelang, bea lelang, dan uang miskin)
8. Bea Lelang dan Uang Miskin disetor ke Kas Negara
9. Hasil bersih lelang disetor kepada Penjual/Pemilik barang
10. Penyerahan Risalah Lelang dan dokumen barang kepada pemenang lelang
11. Penyerahan barang kepada Pembeli

2.1.4 Biaya-biaya yang Dikeluarkan dalam Lelang

Di dalam pelaksanaan lelang ada biaya-biaya yang dikenakan baik kepada Penjual maupun kepada Pembeli sebagai pemasukan untuk Kas Negara, sebagai dana rutin. Biaya yang dikeluarkan oleh Pembeli dan atau Penjual adalah:

1. Bea Lelang

Pasal 10 VR menyatakan bahwa mengenai penjualan di muka umum Bea Lelang dihitung menurut peraturan yang ditentukan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 1 ayat 14 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang memberi pengertian Bea Lelang adalah pungutan negara atas pelaksanaan lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Bea lelang.

2. Uang Miskin

Pasal 18 VP menyatakan

“Untuk orang-orang miskin dikurangkan uang miskin.

Kecuali ketentuan dalam ayat keempat dari pasal ini, uang miskin berjumlah untuk penjualan barang-barang disebut dalam ayat pertama dari pasal 6, empat perseribu dari jumlah, yang diserahkan. Untuk penjualan barang-barang bergerak lain daripada yang dimaksud dalam pasal ini, uang miskin berjumlah tujuh perseribu dari jumlah yang diserahkan.

Jika barang, dimaksud dalam ayat kedua dari pasal ini dijual dalam satu bagian dengan barang-barang dimaksud dalam ayat ketiga dari pasal ini, untuk semuanya harus dibayar uang miskin dimaksud dalam ayat ketiga dari pasal ini”

Pasal 1 ayat 15 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang memberi pengertian Uang Miskin adalah uang yang dipungut dari Pembeli lelang sebagai penerimaan negara bukan pajak yang disetor ke Kas Negara. Uang Miskin ini oleh Pemerintah dialokasikan untuk masyarakat yang memerlukan melalui Dinas Sosial.

3. Pajak

Pasal 19 VR menyatakan:

“Pajak lelang, sejak tentang hal itu dalam pasal 10 dimaksud dalam peraturan pemerintah tidak ditentukan sebaliknya, dibayar oleh penjual.

Uang Miskin dibayar oleh pembeli, kecuali jika diperlukan bahwa . pembayaran harga pembelian tidak akan dilakukan oleh pemerintah, dalam hal mana uang miskin dibayar oleh penjual. Jika atau sejauh bea lelang yang harus dibayar tidak dapat diperhitungkan dengan cara ditentukan dalam pasal 34, pajak lelang harus seperti uang miskin yang harus dibayar oleh penjual, dibayar dalam delapan hari sesudah penjualan.

Jika penjual tidak membayar dalam jangka waktu tersebut, didenda seperti apa yang harus dibayar menurut ketentuan pasal 23”

Berdasarkan Pasal 42 ayat (2) Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang pajak yang dibayar adalah Pajak Penghasilan (PPn), dan berdasarkan Pasal 35 Keputusan DJPLN Nomor 35/PL/2002 tentang Juknis Pelaksanaan Lelang, pajak yang dikenakan kepada Pembeli adalah BPHTB

karena pada saat pengambilan Risalah Lelang Pembeli harus menunjukkan bukti setoran pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan⁹ di mana pemindahan hak melalui penunjukan pembeli dalam lelang merupakan objek BPHTB.

4. Bea Materai

Pasal 38 ayat 4 VR menyatakan bahwa Bea Materai untuk Minut Berita Acara menjadi beban Penjual.

Pasal 34 Keputusan DJPLN Nomor 35/PL/2002 tentang Juknis Pelaksanaan Lelang menyatakan Bea Materai untuk Minut Risalah Lelang dibebankan Kepada Penjual, Petikan Risalah Lelang/Grosse risalah Lelang dibebankan kepada Pembeli, dan Sal man Risalah Lelang kedua, ketiga dan seterusnya dibebankan kepada Penjual.

Besarnya biaya-biaya yang dikeluarkan berkaitan dengan lelang tersebut ditentukan sebagai berikut:

1. Bea Lelang

Berdasarkan Peraturan Bea Lelang untuk Pelelangan dan Penjualan Umum Stb. 1949 Nomor 390 (untuk selanjutnya disebut Peraturan Bea Lelang) menyatakan:

- a. Pasal 1 Bea Lelang untuk penjualan barang-barang bergerak 12% (dua belas persen) dan harga yang telah diluluskan dan 1,5% (satu koma lima

⁹ Pasal ayat (1) UU Nomor 20/2000 tentang Perubahan atas UU Nomor 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- persen) dari harga yang telah dihentikan. Dari 12% (dua belas persen) yang dimaksud, 9% (sembilan persen) dibebankan kepada Pembeli.
- b. Pasal 2 Bea Lelang untuk penjualan dari benda-benda tidak bergerak, perusahaan-perusahaan atas tanah persewaan, kapal-kapal dengan kekuatan muatan 20 m³ (dua puluh meter kubik) atau lebih dan surat-surat efek dikenakan Bea Lelang 6% (enam persen) dari jumlah yang diluluskan dengan 4,5% (empat koma lima persen) atas beban Pembeli dan 3/8% (tiga per delapan persen) dari jumlah yang telah dihentikan (ditahan). Bila ada perjanjian pembayaran tidak akan dilakukan kepada Pemerintah, Bea Lelang untuk *Efecten* adalah 0,75% (nol koma tujuh puluh lima persen) dari jumlah yang telah dihentikan (ditahan).
- c. Pasal 3 Bea Lelang untuk penjual-penjual dari tangan pertama adalah 3,75% (tiga koma tujuh puluh lima persen) dari jumlah yang diluluskan 3,75% (tiga koma tujuh puluh lima persen) menjadi beban Pembeli, dan 1,5% (satu koma lima persen) dari jumlah yang dihentikan (ditahan). Apabila dijual dengan syarat perjanjian pembayaran tidak akan dilakukan kepada Pemerintah, Bea Lelang berjumlah 0,75% (nol koma tujuh puluh lima persen) dari jumlah yang telah diluluskan dan 0,6% (nol koma enam persen) dari jumlah yang telah dihentikan.
- d. Pasal 4 Bea Lelang untuk kayu dari tangan pertama, kuda, hewan pengangkut dan penarik tidak dijual bersama-sama dengan perabot rumah tangga (*inboedel*) jika harganya menurut pertimbangan kepala Lelang paling sedikit Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) Bea Lelang besarnya 4,5%

(empat koma lima persen) dari harga yang diluluskan dengan 3% (tiga persen) dibebankan kepada Pembeli dan 1,5% (satu koma lima persen) dari harga yang dihentikan. Jika barang-barang tersebut sebagian tidak jadi dijual sehingga jumlah yang diluluskan dan dihentikan kurang dari Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) maka dari selisihnya diperhitungkan biaya lelang sebanyak 1,5% (satu koma lima persen).

- e. Pasal 5 penjualan barang-barang dan hasil Pemerintah bebas dari Bea Lelang yang dibebankan kepada Penjual.
- f. Pasal 9 Bea Lelang untuk penjualan umum barang-barang kayu, hasil kayu berasal dari hutan-hutan negara yang diadakan di luar campur tangan kantor-kantor lelang dikenakan biaya lelang kepada Pembeli sebesar 3% (tiga persen) dari harga yang diluluskan.
- g. Pasal 10 menyatakan penjualan yang dilakukan Kantor Gadai Negara tidak diurus oleh Kantor Lelang dikenakan biaya lelang berturut-turut 12% (dua belas persen) atau 9% (sembilan persen) dari jumlah yang diluluskan dengan 9% (sembilan persen) menjadi beban Pembeli.

Besarnya Bea Lelang tersebut berubah dalam Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menjadi:

- a. Berdasarkan Pasal 31 Bea Lelang untuk barang bergerak dan barang bergerak bersama-sama dengan barang tidak bergerak dalam satu paket sebesar 3% (tiga persen) kepada Penjual dan 9% (sembilan persen) kepada Pembeli dan Harga Lelang, barang bergerak yang ditahan dikenakan Bea

Lelang Ditahan sebesar 1,5% (satu koma lima persen) kepada Penjual dan penawaran lelang yang tertinggi.

- b. Berdasarkan Pasal 32 Bea Lelang barang tidak bergerak, pabrik dan mesin-mesinnya yang melekat menjadi satu kesatuan sebesar 1,5% (satu koma lima persen) kepada Penjual dan 4,5% (empat koma lima persen) kepada Pembeli dari Harga Lelang, Bea Lelang Ditahan sebesar 0,375 (nol koma tiga ratus tujuh puluh lima persen) kepada Penjual dari Penawaran lelang yang tertinggi.
 - c. Pasal 33 Bea Lelang kayu dari tangan pertama yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang sebesar 1,5% (satu koma lima persen) kepada Penjual dan 3% (tiga persen) kepada Pembeli dari Harga Lelang, lelang kayu selain dari tangan pertama Bea Lelang sama dengan barang bergerak.
 - d. Pasal 34 lelang barang-barang milik negara tidak dikenakan Bea Lelang Penjual, Bea Lelang Ditahan dan Bea Lelang Batal.
 - e. Pasal 35 Bea Lelang kayu kecil yang diselenggarakan oleh Perum Perhutani sebesar 3% (tiga persen) kepada Penjual dan 9% (sembilan persen) kepada Pembeli dari Harga Lelang.
 - f. Pasal 37 penundaan atau pembatalan rencana pelaksanaan lelang oleh Penjual dikenakan Bea Lelang Batal sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah).
2. Uang Miskin

Ketentuan mengenai besarnya Uang Miskin masih mengacu pada Pasal 18 VR karena peraturan lelang yang terbaru tidak mengatur besarnya Uang Miskin

yang harus dibayar. Uang Miskin menjadi beban Pembeli sebesar 0,7% (nol koma tujuh persen) untuk barang bergerak dan 0,4% (nol koma empat per sen) untuk barang tidak bergerak.

Lelang melalui Balai Lelang tidak dikenakan Bea Lelang dan Uang Miskin, tetapi Balai Lelang dikenakan Biaya Administrasi sebesar 1% (satu persen) dari Harga Lelang, berdasarkan Pasal 12 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang dan Pasal 9 Keputusan DJPLN Nomor 37/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang, untuk selanjutnya disebut Juknis Balai Lelang, yang disetorkan ke Kas Negara selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Biaya Administrasi tetap dikenakan walaupun dalam pelaksanaan lelang terjadi wanprestasi.

No	Jenis Lelang	Bea Lelang		Bea Lelang Ditahan/Batal	Uang Miskin
		Penjual	Pembeli	Penjual	Pembeli
1	Barang bergerak	3%	9%	1,5%	0,7%
2	Barang bergerak & tidak bergerak	3%	9%	1,5%	0,7%
3	Barang tidak bergerak	1,5%	4,5%	0,375%	0,4%
4	Kayu tangan pertama oleh Kantor Lelang	1,5%	3%	-	-
5	Kayu bukan tangan pertama	3%	9%	-	-
6	Barang milik negara:	-	9%	-	0,7%
	a. Barang bergerak	-	9%	-	0,7%
	b. Barang bergerak & tidak bergerak	-	9%	-	0,7%
	c. Barang tidak bergerak	-	4,5%	-	0,4%
7	Kayu kecil oleh Perum Perhutani	-	3%	-	-
8	Perum Pegadaian	3%	9%	-	-
9	Penundaan/Pembatalan	-	-	Rp.50.000,-	-
10	Balai Lelang	Biaya Administrasi 1 % x Harga Lelang			

Tabel 1 : Tarif Bea Lelang, Uang Miskin dan Biaya Administrasi

2.1.5 Risalah Lelang

Pasal 35 VR menyatakan bahwa setiap penjualan di muka umum oleh juru lelang atau kuasanya, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri.

Berita acara yang disebutkan dalam pasal tersebut di atas biasa disebut dengan Risalah Lelang.

Pasal 1 ayat 16 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.017/2002 tentang Juklak Lelang memberikan pengertian Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang mempunyai kekuatan pembukuan sempurna bagi para pihak.

Pasal 37 VR menyatakan

“Berita acara berisi:

a. Bagian Kepala :

1. tanggal dengan huruf;
2. nama kecil, nama dan tempat kedudukan Juru Lelang juga nama kecil, nama dan tempat kediaman dari kuasanya jika penjualan dilakukan di depannya.
3. nama kecil, nama, pekerjaan dan tempat kediaman dari orang, untuk siapa penjualan dilakukan, dengan uraian, jika ia tidak dibuat atas namanya sendiri, tentang kedudukannya, ia minta diadakan penjualan, dan dalam keadaan, bahwa Juru Lelang berdasar pasal 20 harus meyakinkan bahwa Penjual berhak untuk menjual, juga pendapatnya tentang hal itu;
4. tempat, dimana penjualan dilakukan;
5. keterangan secara umum tentang sifat dari barang yang dijual, tapi dalam menunjukkan letaknya dan batasnya barang-barang yang tidak bergerak bukti mutlak harus menurut bunyi kata-katanya, dengan menyebut hak dari tanda-tanda lain yang ada di atasnya dan beban yang membebani barang-barang tersebut;
6. syarat-syarat dilakukan penjualan

b. Bagian Badan :

1. uraian dari yang dilelangkan;
2. nama dan pekerjaan dari tiap Pembeli, juga tempat kediamannya, jika ia tidak berkediaman di tempat, di mana dilakukan penjualan;
3. harga, yang diberikan dengan angka;

4. dalam penjualan sesuai dengan ayat kelima dari Pasal 9 juga dengan angka tawaran atau persetujuan harga, yang tetap mengikat nama dan pekerjaan dari penawar atau yang menyetujui harganya yang bersangkutan juga tempat kediamannya, di mana dilakukan penjualan.

c. Bagian Kaki:

1. penyebutan jumlah barang lelang yang laku, dengan huruf dan angka;
2. jumlah semua, yang diberikan untuk itu, dan jumlah yang ditahan untuk itu, semuanya dengan huruf dan angka-angka”

Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang dalam Pasal

43 disebutkan bahwa:

1. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.
2. Risalah Lelang terdiri dari :
 - a. Bagian Kepala, berdasarkan Pasal 44 memuat sekurang-kurangnya:
 - (1) Hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
 - (2) Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili dari Pejabat Lelang;
 - (3) Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili Penjual;
 - (4) Nomor/tanggal Surat Permohonan Lelang;
 - (5) Tempat pelaksanaan lelang;
 - (6) Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
 - (7) Dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan, Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan, keterangan lain yang membebani tanah tersebut;
 - (8) Cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh Penjual;

- (9) Syarat-syarat umum lelang.
- b. Bagian Badan Risalah Lelang, berdasarkan Pasal 45 memuat sekurang-kurangnya
- (1) Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah
 - (2) Nama barang yang dilelang
 - (3) Nama, pekerjaan dan alamat Pembeli, sebagai Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain
 - (4) Bank Kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau Badan Hukum atau Badan Usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli lelang)
 - (5) Harga lelang dengan angka dan huruf
 - (6) Daftar barang yang laku terjual/ditahan memuat nilai, nama, alamat Pembeli.
- c. Bagian Kaki Risalah Lelang berdasarkan Pasal 46 memuat sekurang-kurangnya:
- (1) Banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf.
 - (2) Jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf
 - (3) Jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf.
 - (4) Banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf.
 - (5) Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf.

(6) Tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/Kuasa Penjual dalam hal lelang barang bergerak.

(7) Tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/Kuasa penjual dan Pembeli/Kuasa Pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak

3. Setiap Risalah Lelang diberi nomor unit tersendiri

Bagian-bagian Risalah Lelang antara VR dengan Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang sama, yaitu kepala, badan dan kaki, tetapi isi dari bagian-bagian tersebut dalam Keputusan Menteri Keuangan ada penambahan, seperti:

1. menyebutkan hari dan jam lelang dilaksanakan.
2. nomor/tanggal Surat Permohonan Lelang.
3. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah.
4. daftar barang yang laku terjual/ditahan memuat nilai, nama, alamat Pembeli.
5. banyaknya surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf.
6. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf.

Pada dasarnya tidak ada perbedaan antara Risalah Lelang menurut VR dengan Kepmenkeu, hanya ada sedikit penambahan. Penambahan isi dari Risalah Lelang tersebut dimaksudkan untuk memperbaiki atau menyempurnakan Risalah Lelang sebagai akta otentik untuk menjadi pembuktian yang sempurna bagi para pihak.

Pasal 38 VR menyatakan:

“Tiap lembar berita acara dengan pengecualian dari yang terakhir, ditandatangani oleh Juru Lelang atau kuasanya sebagai pembenaran. Berita acara ditandatangani oleh Juru Lelang atau yang dikuasakan dan orang, alas permintaan siapa dilakukan penjualan, jika ia menghendaki tidak turut tanda tangan atau ia pada waktu penutupan berita acara tidak hadir, tentang hal itu dalam berita acara disebutkan.

Penyebutan bahwa Penjual tidak menghendaki tanda tangan atau tidak hadir, berlaku sebagai tanda tangan Penjual”

Pasal 48 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan bahwa:

1. Penandatanganan Risalah Lelang dilakukan oleh:
 - a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar terakhir.
 - b. Pejabat Lelang dan Penjual/Kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak.
 - c. Pejabat Lelang, Penjual/Kuasa Penjual dan Pembeli/Kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.
2. Apabila Penjual tidak menghendaki menandatangani risalah Lelang atau tidak hadir setelah Risalah Lelang ditutup, hal ini dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai tanda tangan.

Pasal 39 VR menyatakan:

“Tidak boleh diadakan perubahan atau tambahan dalam berita acara kecuali di pinggir lembaran atau, jika di situ tidak ada tempat, langsung sebelum penandatanganan berita acara, dalam hal belakangan dengan menunjuk halaman-halaman dan baris, yang bersangkutan.

Tidak ada pencoretan kata-kata, huruf atau angka dalam berita acara boleh dilakukan kecuali dengan coretan tipis sedemikian hingga

tetap dapat dibaca apa ada yang dicoret. Jumlah kata-kata, huruf dan angka yang dicoret disebut di pinggir lembaran.
Semua yang k arena pasal ini ditulis di pinggir dari berita acara, ditanda tangani oleh penandatanganan dari berita acara”

Pasal 47 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan bahwa:

1. pembentukan kesalahan pembuatan risalah Lelang berupa penggantian, dilakukan dengan:
 - a. pencoretan kesalahan kata, huruf dan angka dalam Risalah Lelang dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca
 - b. penambahan/perubahan kata atau kalimat Risalah Lelang ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang. Apabila tidak mencukupi ditulis pada bagian bawah dari bagian-bagian kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu.
2. jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret atau ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar risalah Lelang, begitu pula banyaknya kata/angka yang ditambahkan
3. perubahan sesudah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan.

Risalah Lelang yang telah ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan perubahan, tetapi apabila ada hal prinsipil yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, berdasarkan Pasal 49 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang, Kepala Kantor Lelang mencatat hal

tersebut pada bagian bawah setelah tanda tangan dengan membubuhkan tanggal dan tanda tangan pada setiap Catatan tersebut.

Pasal 41 VR menyatakan:

“Berita acara disimpan oleh Juru Lelang atau penggantinya, dan di tempat-tempat di mana terdapat lebih dari satu juru Lelang, oleh pemegang buku kantor lelang. Penyimpan wajib memperlihatkan berita acara pada Pengawas Kantor Lelang Negeri alas permintaannya dengan mengirimkannya”

Pasal 50 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Salinan/Petikan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang dengan dibebani Bea Materai. Pihak yang berkepentingan tersebut adalah:

1. Pembeli.
2. Penjual.
3. Instansi Pemerintah untuk kepentingan dinas.

2.2 Pejabat Lelang

2.2.1 Pengertian Pejabat Lelang

Di dalam Pasal 1a VR dikatakan bahwa menurut ketentuan penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan Pejabat Lelang, tetapi dengan Peraturan Pemerintah dapat dilakukan penjualan di muka umum dibebaskan dari campur tangan Pejabat Lelang.

Berdasarkan Pasal 10 Kepmenkeu Nomor 306/KMK.01/2002 tentang Balai Lelang dikatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh Balai Lelang harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal

ini berarti bahwa lelang yang dilakukan Balai Lelang tidak termasuk pada jenis lelang yang dikecualikan dan adanya campur tangan Pejabat Lelang.

Pasal 25 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang memberikan ketentuan bahwa:

1. Setiap lelang dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang.
2. Khusus pelaksanaan lelang melalui internet, Pejabat Lelang menutup penawaran lelang dan mengesahkan Pembeli.
3. Pelaksanaan lelang yang menyimpang dan ketentuan sebagaimana dimaksud adalah tidak sah.

Pasal 3 ayat 1 dan 2 VR dinyatakan bahwa Pejabat Lelang dibedakan dalam dua tingkatan, di mana Gubernur Jenderal menentukan orang-orang dan golongan jabatan mana termasuk dalam masing-masing tingkat.

Tingkatan dan Pejabat Lelang tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal VI yaitu:

1. termasuk sebagai Pejabat Lelang Kelas I:
 - a. Pejabat Pemerintah yang diangkat khusus untuk itu.
 - b. Penerima uang Kas Negara, yang ditugaskan sebagai Pejabat Lelang.
2. termasuk sebagai Pejabat Lelang Kelas 2:
 - a. Pejabat Negara, selain yang ditunjuk sebagai Pejabat Lelang Kelas I, yang menjabat pekerjaan yang diikatkan jabatan Pejabat Lelang.
 - b. Orang-orang yang khusus diangkat untuk jabatan ini.

Pasal 4 ayat (6) Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang disebutkan pengertian Pejabat Lelang (*Vendumeester* sebagaimana

dimaksud dalam VR) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dulu Pejabat Lelang ditunjuk, diangkat dan diberi wewenang untuk melakukan penjualan lelang oleh Gubernur Jenderal, sekarang pengangkatan dan pemberian wewenang tersebut oleh Menteri Keuangan.

Menteri Keuangan menentukan pembagian tingkatan Pejabat Lelang seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang, yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas I, dan
2. Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang. Khusus Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang diangkat untuk masa jabatan 2 (dua) tahun dan dapat diangkat kembali.

Secara sederhana yang dimaksud dengan Pejabat Lelang adalah orang yang berwenang melakukan penjualan secara lelang. Kewenangan untuk melaksanakan pelelangan berasal dari Menteri Keuangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Masyarakat awam melihat Pejabat Lelang ini adalah orang yang memimpin jalannya pelelangan, mengaturnya dan menunjuk peserta yang memberikan penawaran tertinggi diantaranya peserta yang lain menjadi Pembeli dalam Lelang tersebut.

2.2.2 Syarat untuk Diangkat sebagai Pejabat Lelang

Di dalam Pasal 2 ayat (1) Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang disebutkan bahwa Pejabat Lelang diangkat oleh Menteri Keuangan. Seseorang dapat menjadi Pejabat Lelang apabila telah diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri Keuangan, artinya yang tidak diangkat oleh Menteri Keuangan untuk menjadi Pejabat Lelang tidak dapat melaksanakan tugas sebagai Pejabat Lelang.

Orang-orang yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang ditentukan dalam Pasal 4 Kepmenkeu Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Perubahan atas Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang, yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas 1 adalah pegawai DJPLN yang diangkat untuk jabatan itu.
2. Pejabat Lelang Kelas II adalah orang-orang tertentu yang diangkat untuk jabatan itu. Orang-orang tertentu yang dimaksudkan berasal dari:
 - a. Notaris;
 - b. Penilai; atau
 - c. Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJPLN diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I;
 - d. Lulusan Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan.

Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas II berkedudukan di wilayah kerja tertentu yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

Syarat-syarat untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang ditentukan dalam Pasal 5 dan 6 Kepmenkeu Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Perubahan atas Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang. Syarat-syarat tersebut adalah:

1. Pejabat Lelang Kelas I harus memenuhi syarat sehat jasmani dan rohani, berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (S1) diutamakan Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi Manajemen/Akuntansi, Sarjana Penilai, berpangkat serendah-rendahnya Penata Muda (Golongan III/a), lulus Pendidikan dan Pelatihan (diklat) Pejabat Lelang dan Penilai, kecuali bagi Pegawai DJPLN yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas I, memiliki kemampuan melaksanakan lelang yang dinyatakan dengan rekomendasi dan atasan setingkat eselon HI dalam unit kerja yang bersangkutan, dan tidak pernah terkena sanksi administrasi dan memiliki integritas yang tinggi yang dinyatakan dengan surat keterangan dan atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan.
2. Syarat-syarat untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah sehat jasmani dan rohani, berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (SI) diutamakan bidang hukum, ekonomi manajemen/akuntansi, atau penilai, memiliki kemampuan melaksanakan lelang, dibuktikan dengan rekomendasi dari Kepala KP2LN setempat, dan lulus ujian Profesi Pejabat Lelang dan Penilai, khusus bagi Notaris dan Penilai yang tidak mengikuti Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan. Khusus bagi lulusan pendidikan

dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan dan Pensiunan PNS DJPLN, tidak perlu mengikuti ujian profesi Pejabat Lelang dan Penilai. Tidak pernah terkena sanksi administrasi, tidak pernah dijatuhi hukuman pidana, dan memiliki integritas yang tinggi yang dinyatakan dengan surat keterangan dan pejabat yang berwenang, yaitu untuk Notaris rekomendasi dari asosiasi profesi yang bersangkutan, untuk Penilai rekomendasi dari asosiasi profesi yang bersangkutan, atau untuk pensiunan PNS DJPLN rekomendasi dari Kantor Pusat DJPLN, dan untuk lulusan pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, dengan Surat Keterangan Kelakuan Baik dari Kepolisian. Khusus untuk pensiunan PNS DJPLN, berpangkat serendah-rendahnya Penata Muda (Golongan III/a).

Dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas I menurut Pasal 2 Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang untuk selanjutnya disebut Juknis Pejabat Lelang terdiri dari fotocopy ijazah sarjana yang telah dilegalisir, fotocopy Surat Keputusan kepangkatan terakhir, fotocopy sertifikat kelulusan Pendidikan dan Latihan (diktat) Pejabat Lelang dan Penilai, atau lulus Diklat Pejabat Lelang, Diklat Lelang III (khusus), Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, dan DPT III PPLN, surat keterangan dokter pemerintah yang menyatakan sehat jasmani dan rohani, surat rekomendasi dari

atasan setingkat eselon III dalam unit kerja dan memiliki integritas yang tinggi dan atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan.

Orang-orang yang mengajukan permohonan untuk diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II harus melengkapi dokumen persyaratan pengangkatannya berdasarkan Pasal 3 Keputusan DJPLN tersebut di atas yang terdiri dari fotocopy ijazah sarjana yang telah dilegalisir, fotocopy Surat keputusan kepangkatan terakhir, fotocopy sertifikat kelulusan Pendidikan dan Latihan (diklat) Pejabat Lelang dan Penilai, atau lulus Diklat Pejabat Lelang, Diklat Lelang III (khusus), Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, dan DPT III PPLN, surat keterangan dokter pemerintah yang menyatakan sehat jasmani dan rohani, bukti menutup asuransi profesi.

Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari:

- a. Notaris melengkapi persyaratan dengan fotocopy surat pengangkatan sebagai Notaris, surat rekomendasi dan keterangan dari organisasi profesi Notaris yang menyatakan tidak pernah terkena sanksi administrasi, dan Surat Keterangan Berkelakuan Baik dari kepolisian.
- b. Penilai melengkapi persyaratan fotocopy tanda bukti anggota organisasi profesi Penilai, surat rekomendasi dan keterangan dari organisasi profesi Penilai yang menyatakan tidak pernah terkena sanksi administrasi, surat pernyataan tidak merangkap jabatan sebagai Penilai, dan Surat Keterangan Berkelakuan Baik dari kepolisian.

- c. Pensiunan PNS DJPLN melengkapi persyaratan fotocopy SK pensiun PNS DJPLN, surat keterangan dari Kantor Pusat DJPLN yang menyatakan tidak pernah terkena sanksi administrasi.
- d. PNS Departemen Keuangan melengkapi persyaratan dengan surat rekomendasi dari Kepala Kanwil Departemen Keuangan setempat dan fotocopy Surat keputusan Jabatan terakhir.

Diklat-diklat yang harus diikuti dan lulus tersebut tidak bersifat akumulasi, tetapi pilihan, yaitu memilih salah satu diklat yang ada. Pejabat Lelang yang berasal dari luar pegawai DJPLN mengikuti Diklat Pejabat Lelang dan Penilai, atau Diklat Lelang III (khusus) yaitu diklat yang diselenggarakan khusus bagi pejabat lelang di luar pegawai DJPLN dengan pendidikan sarjana, Diklat-diklat yang lain, yaitu Diklat Pejabat Lelang, Diklat Lelang II untuk yang bukan sarjana, Diklat lelang III untuk yang berpendidikan sarjana dan Diklat Penyesuaian Tugas tingkat III Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (DPT III PPLN), diselenggarakan khusus untuk pegawai DJPLN.

Berdasarkan Pasal 23 VI Pejabat Lelang sebelum memangku jabatannya mengangkat sumpah di depan Kepala Pemerintahan Daerah. Sumpah dapat dilakukan di depan Kepala Pemerintahan setempat, hal ini dilakukan apabila ada keadaan tertentu dikuasakan kepadanya oleh Kepala Pemerintah Daerah.

Di dalam peraturan lelang yang terbaru ketentuan mengenai pengambilan sumpah ini tetap berlaku. Sebelum melaksanakan tugas Pejabat Lelang terlebih dahulu harus mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya dan dilantik di hadapan dan oleh Kepala Kanwil DJPLN yang

membawahi Pejabat Lelang yang bersangkutan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 9 Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang.

Sumpah yang diucapkan ketika diangkat sebagai Pejabat Lelang dalam VI lebih singkat hanya menyatakan bahwa akan melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Lelang secara seksama. Melaksanakan tugas secara seksama yang dimaksud adalah juga melaksanakan tugas tersebut dengan mentaati peraturan-peraturan yang berlaku sebagaimana halnya yang harus dilakukan oleh seorang pejabat.

Di dalam Kepmenkeu sumpah yang diucapkan selain berjanji akan melaksanakan jabatan dengan jujur, seksama, tidak membeda-bedakan, menegakkan hukum dan keadilan, juga akan setia, mempertahankan serta mengamalkan Pancasila UUD 1945 dan peraturan-peraturan lain yang berlaku. Pejabat Lelang juga bersumpah bahwa untuk mendapatkan jabatan tersebut tidak berjanji memberikan sesuatu kepada siapapun baik langsung maupun tidak langsung dengan nama apapun, serta dalam menjalankan jabatannya tidak akan menerima sesuatu janji pemberian dan siapapun untuk melakukan atau tidak menerima suatu janji pemberian dan siapapun untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu baik secara langsung maupun tidak langsung.

Luasnya sumpah yang diucapkan oleh Pejabat Lelang sekarang mengindikasikan bahwa Pemerintah, dalam hal ini DJPLN, mengharapkan seorang Pejabat Lelang yang jujur, adil, tidak memihak dan bersih dalam artian seorang Pejabat Lelang melakukan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan yang

berlaku bukan karena pemberian dan suatu pihak yang mempunyai kepentingan dalam pelaksanaan tugas Pejabat Lelang.

Dulu Pejabat Lelang mengucapkan sumpah dan janji di hadapan Gubernur Jenderal, sekarang pengucapan sumpah dan pelantikan dilakukan di hadapan dan oleh Kepala Kanwil DJPLN yang membawahi Pejabat Lelang yang bersangkutan. Tingkatan pejabat yang mengambil sumpah dan melantik Pejabat Lelang sekarang lebih rendah, hal ini dikarenakan Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugas jabatannya dilakukan pengawasan dan pengawasan ini akan lebih mudah dilakukan oleh Kepala Kanwil DJPLN yang membawahi tempat kedudukan Pejabat Lelang.

Menurut Pasal 4 Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang pengambilan sumpah/janji oleh Kepala Kanwil DJPLN didampingi oleh seorang rohaniawan dan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi.

2.2.3 Tugas dan Wewenang Pejabat Lelang

Pasal 7 VR menyatakan bahwa Pejabat Lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya mengadakan penjualan dalam daerahnya. Maksudnya ialah bahwa setiap permintaan lelang yang diajukan kepadanya di dalam wilayah kerja atau tempat kedudukan Pejabat Lelang tersebut maka tidak dapat ditolak karena mempunyai kewenangan dalam wilayah tersebut.

Tugas Pejabat Lelang berdasarkan Pasal 9 VI yaitu wajib menjaga ketertiban pada pelelangan, bila perlu meminta bantuan pada Kepala Kepolisian

setempat. Untuk kepentingan ketertiban, pelelangan dapat dihentikan untuk sementara selama waktu yang dipandang perlu, apabila wewenang ini digunakan, Pejabat Lelang memberitahukan saat dimulai lagi pelelangan pada orang-orang yang berkumpul dalam pelaksanaan lelang tersebut.

Pejabat Lelang berdasarkan Pasal 11 VI mempunyai tugas menyetorkan uang yang diterima dari penjualan barang selama pelelangan berjalan secepat mungkin setelah lelang selesai pada kas lelang.

Pasal 12 VI menyatakan tugas Pejabat Lelang yang lain adalah memelihara buku-buku:

1. Daftar Lelang
2. Daftar barang-barang yang hutang, untuk tiap lelang tersendiri.
3. Buku Kas yang pada akhir triwulan diadakan rekapitulasi mengenai penerimaan-penerimaan dalam jangka waktu yang bersangkutan dengan penyetoran ke Kas Negara dalam triwulan itu.
4. Daftar orang-orang yang hutang, yang belum melunasi hutangnya, dengan disebut orang per orang.
5. Daftar jaminan seperti yang disebut dalam Pasal 26 VR sejauh diadakan dengan kata khusus, men unit model yang ditetapkan oleh Direktur Financien.

Pejabat Lelang, menyimpan dengan teratur surat-surat resmi yang masuk dan minut-minut dari surat resmi yang keluar yang bersangkutan dengan tata usaha lelang dan memberi nomor unit yang berlaku untuk satu tahun pada surat-surat keluar dan masuk berdasarkan Pasal 13 VI, dan wajib mengatur arsipnya sedemikian hingga mudah dipergunakan.

Pasal 13a VI menyatakan bahwa Pejabat Lelang, dalam lingkungan pekerjaannya, berwenang untuk atas nama Gubernur Jenderal sebagai mewakili Indonesia, menerima sebagai jaminan bagi piutang yang diberikan pada pelelangan berupa hypotek atas barang tak bergerak, turut dalam pembuatan akta tentang hal itu, menandatangani dan selanjutnya melakukan semua hal yang bersangkutan yang diperlukan. Di samping itu Pejabat Lelang berwenang untuk atas nama Gubernur Jenderal sebagai wakil Indonesia, untuk memberikan *consent* untuk *roya* piutang yang diberikan dengan jaminan hypotek atas barang tak bergerak dalam pelelangan.

Pasal 13b VI menentukan Pejabat Lelang berwenang untuk atas nama Gubernur Jenderal sebagai wakil Indonesia, menerima barang gadai sebagai jaminan yang disebut dalam Pasal 26 ayat 3 VR dan melakukan semua hal yang bersangkutan yang diperlukan.

Pembeli disahkan oleh Pejabat Lelang men unit Pasal 38 ayat (1) Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang. Artinya peserta lelang dapat ditunjuk dan disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang. Peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli oleh Pejabat Lelang maka tidak dinyatakan sebagai Pembeli.

Pasal 43 ayat (1) Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang. Risalah Lelang merupakan akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya lelang. Setiap pelaksanaan lelang harus selalu dibuat risalah Lelang karena dapat dijadikan sebagai bukti untuk balik nama bagi Pembeli.

Pejabat Lelang berdasarkan Pasal 5 Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang jo Pasal 10 Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang setelah ada penunjukan dari Kepala KP2LN/Pimpinan Balai Lelang mempunyai tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan kegiatan setelah lelang.

Pasal 6 Keputusan DJPLN Nomor 36/PU2002 tentang Juknis Pejabat Lelang memberikan perincian tugas Pejabat Lelang sebagai berikut:

1. dalam persiapan Pejabat Lelang:
 - a. meminta dan menerima dokumen persyaratan lelang yang berkaitan dengan obyek lelang, serta meneliti kelengkapan dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang,
 - b. memberikan informasi lelang kepada pengguna jasa lelang antara lain: tatacara penawaran lelang, Uang Jaminan, pelunasan Uang Hasil Lelang, Bea Lelang dan pungutan-pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan, obyek lelang, dan atau pengumuman lelang,
 - c. Membuat bagian Kepala Risalah Lelang, dan mempersiapkan bagian Badan dan bagian Kaki risalah Lelang.
2. dalam pelaksanaan lelang Pejabat Lelang:
 - a. membaca bagian Kepala Risalah Lelang,
 - b. memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib, aman dan lancar, mengatur ketepatan waktu,
 - c. bersikap tegas, komunikatif dan berwibawa, menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana, dan menghentikan pelaksanaan lelang untuk

sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban dan atau ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang,

- d. mengesahkan Pembeli Lelang, dan membuat bagian Badan Risalah Lelang.
3. dalam kegiatan setelah lelang Pejabat Lelang:
 - a. membuat bagian Kaki Risalah Lelang, menutup dan menandatangani Risalah Lelang.
 - b. Pejabat Lelang Kelas I menyetorkan Uang Hasil Lelang yang diterima dari Pembeli ke Bendaharawan Penerima/Rekening KP2LN. Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyetorkan Bea Lelang, Uang Miskin dan PPh (apabila ada) ke Kas Negara serta Hasil Bersih Lelang ke Kas Negara/Penjual. Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang menyetorkan Biaya Administrasi dan PPh (apabila ada) ke Kas Negara serta Hasil Bersih Lelang ke Pemilik barang.

Di dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Kepmenkeu tersebut di atas maka menurut Pasal 11 Pejabat Lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu Pejabat Lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang;
- b. Pemberi informasi lelang yaitu Pejabat Lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang;

- c. Pemimpin lelang, yaitu Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas dan berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang, dan
- d. Pejabat umum, yaitu Pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

Jenis lelang yang Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakannya ditentukan dalam Pasal 13 Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang, yaitu:

- (1) Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.
- (2) Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang hanya berwenang melaksanakan lelang sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, dan lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 68 tahun 1997.

Pejabat Lelang Kelas I tidak disebutkan secara tertulis jenis lelang apa yang dapat dilaksanakannya, dapat disimpulkan bahwa Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan semua jenis lelang.

Pasal 15 Kepmenkeu tersebut di atas memberikan ketentuan bahwa Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh Pemandu Lelang dalam hal penawaran lelang dilaksanakan secara lisan, yang dianggap telah mendapat kuasa dari Pejabat Lelang untuk menawarkan barang.

Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya biasanya dalam hal menawarkan barang yang dilelang secara lisan dilakukannya sendiri, tetapi

apabila dipandang perlu atau atas permintaan Penjual maka dapat meminta bantuan Pemandu Lelang yang dianggap telah mendapat Ran kuasa dari Pejabat Lelang untuk menawarkan barang.

Pasal 7 Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang memberikan ketentuan bahwa Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang dengan penawaran secara lisan dapat dibantu Pemandu Lelang yang diusulkan secara tertulis oleh Penjual pada saat mengajukan permohonan lelang, Kepala KP2LN atau Pimpinan Balai Lelang menetapkan Pemandu Lelang dengan Surat Tugas, apabila tidak mempunyai Pemandu Lelang bertugas menawarkan barang dalam pelaksanaan lelang sampai dengan diperoleh penawaran tertinggi dan bertanggung jawab kepada Pejabat Lelang.

Keberadaan Pemandu Lelang biasanya dengan tujuan agar pelaksanaan lelang lebih menarik dan untuk dapat merangsang peserta lelang menaikkan harga penawaran sehingga harga lelang yang optimal dapat dicapai.

Berdasarkan Pasal 16 Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Juklak Lelang menyatakan Pejabat Lelang mempunyai wewenang sebagai berikut:

- a. menegur atau mengeluarkan peserta atau pengunjung lelang apabila melanggar tata tertib lelang;
- b. menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu;
- c. mengesahkan atau membatalkan surat penawaran lelang;
- d. mengesahkan Pembeli Lelang; dan
- e. membatalkan Pembeli Lelang yang wanprestasi.

Tugas utama Pejabat Lelang adalah melaksanakan lelang, tentu saja diharapkan pelaksanaan lelang berjalan dengan baik. Agar lelang terlaksana dengan baik maka ada beberapa kewenangan Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya. Kewenangan tersebut seperti yang tercantum dalam Kepmenlu di atas. Apabila ada pengunjung atau peserta yang mengganggu ketertiban jalannya lelang atau melanggar tata tertib maka dapat ditegur atau dikeluarkan dari ruang lelang, atau apabila suasana tidak mendukung pelaksanaan lelang dapat dihentikan untuk sementara. Selain itu Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawaran lelang atau membatalkan lelang yang melanggar ketentuan lelang, mengesahkan Pembeli karena pemenang lelang yang di sahkan oleh Pejabat Lelang yang merupakan Pembeli, juga berwenang untuk membatalkan Pembeli yang wanprestasi maksudnya adalah pihak yang disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang dapat dibatalkan statusnya sebagai Pembeli apabila wanprestasi yaitu tidak membayar harga lelang pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan peraturan lelang.

Di dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Lelang diawasi oleh Pengawas Lelang yang melakukan penilaian atas kinerja Pejabat Lelang berdasarkan Pasal 17 ayat (2) huruf a keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang. Penilaian kinerja Pejabat Lelang tersebut dijelaskan dalam Pasal 18 yang didasarkan pada;

- a. kualitas pelayanan lelang antara lain:
 1. kecermatan dalam menganalisa dokumen,
 2. kelancaran dan ketertiban pelaksanaan lelang,

3. ketepatan waktu menyetorkan uang hasil lelang,
 4. kejujuran dan loyalitas,
 5. optimalisasi harga lelang.
- b. kualitas pelayanan lelang, antara lain:
1. jumlah Risalah Lelang (laku, ditahan dan tidak ada penawaran)
 2. jumlah uang hasil lelang (Pokok Lelang, Bea Lelang, Biaya Administrasi Lelang, Uang Miskin dan pungutan Pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku).
 3. pembuatan turunan Risalah Lelang.

Pejabat Lelang selain diawasi juga dilakukan pembinaan oleh Direktur Jenderal berdasarkan Pasal 23 Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang berupa Penghargaan atau sanksi. Penghargaan yang di berikan antara lain berupa Surat atau Piagam. Sanksi yang diberikan berupa peringatan secara tertulis berdasarkan kinerja Pejabat Lelang sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, pembebastugasan atau pemberhentian.

Pembebastugasan berdasarkan Pasal 24 Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang dilakukan apabila diduga melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku dengan tujuan untuk memperlancar proses pemeriksaan atas indikasi pelanggaran.

Selanjutnya dalam Pasal 25 Keputusan DJPLN tersebut di atas pelanggaran yang dimaksud adalah:

- a. tidak menyetorkan uang hasil lelang,

- b. melakukan pungutan di luar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
- c. menyalahgunakan uang jaminan lelang, atau
- d. melakukan tindakan di luar kepatutan sebagai Pejabat Lelang, dan atau
- e. Jaksa Penuntut Umum menyatakan bahwa Pejabat Lelang yang bersangkutan telah berstatus sebagai terdakwa dengan memberikan Surat Keterangan.

Berdasarkan Pasal Kepmenkeu nomor 205/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang pelanggaran diindikasikan berupa:

- 1. membeli barang yang dilelang di hadapannya
- 2. menerima kuasa dan Pembeli.

2.3 Pengertian Umum Sosialisasi

2.3.1 Pengertian Sosialisasi

Sosialisasi berdasarkan kamus psikologi¹⁰ mempunyai pengertian:

- 1. proses bimbingan terhadap perilaku, nilai-nilai, tujuan-tujuan dan motif-motif yang dianggap cocok dan pantas secara kultural,
- 2. proses belajar untuk berperilaku sesuai dengan pola-pola yang ditetapkan oleh keluarga atau kebudayaan di mana seseorang menjadi anggotanya.

Pengertian sosialisasi menurut kamus komunikasi adalah proses pemasyarakatan disebabkan terjadinya komunikasi diantara para penghuni suatu wilayah.¹¹ Di dalam pergaulan sehari-hari masyarakat tidak pernah terlepas dan berkomunikasi di antara satu sama lain. Komunikasi yang dilakukan

¹⁰ Kartini Kartono. *Kamus Psikologi*, Pionir Jaya, Bandung, 1987, hal 465.

¹¹ Onong Uchjana Efendy, *Kamus Komunikasi*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1989, hal 333.

memungkinkan adanya pemasyarakatan sesuatu hal, baik itu suatu produk, lembaga maupun peraturan, sehingga masyarakat yang tadinya tidak tahu menjadi tahu karena adanya komunikasi. Komunikasi dapat dilakukan secara lisan, yaitu melalui pembicaraan maupun secara tulisan.

Menurut Charlotte Buhler¹² sosialisasi adalah proses yang membantu individu melalui belajar dan penyesuaian dari bagaimana cara hidup dan bagaimana cara berfikir kelompoknya, agar supaya ia dapat berperan dan berfungsi dalam kelompoknya. Proses sosialisasi terjadi melalui interaksi sosial, yaitu saling mempengaruhi antar manusia yang mempunyai sistem tingkah laku (*behavior system*).

Ada juga yang mengartikan sosialisasi sebagai proses mempelajari norma, nilai, peran dan semua persyaratan lainnya yang diperlukan untuk memungkinkan partisipasi yang efektif dalam kehidupan sosial, juga proses mengembangkan diri dalam lingkungan masyarakat.

Sosialisasi menurut pendapat Alvin L. Betram¹³ merupakan proses-proses utama dalam sistem sosial selain komunikasi, pelebagaan, pengawasan sosial dan memelihara tapal batas (*boundary maintenance*).

Sosialisasi mencakup proses yang berkaitan dengan individu-individu untuk mempelajari tertib sosial lingkungannya, dan menyetarakan pola interaksi

¹² Suharto. *Tanya Jawab Sosiologi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal 138

¹³ Soleman B. Taneko, *Konsepsi Sistem Sosial dan Sistem >sial Indonesia*, PT. Remaja Rosdakarva, Bandung, 1990, hal 71.

yang terwujud dalam konformitas, nonkonformitas, penghindaran diri, dan konflik.¹⁴

Sosialisasi yang dimaksudkan oleh penulis adalah proses memperkenalkan peraturan-peraturan dan lembaga-lembaga, baik oleh perseorangan maupun oleh suatu lembaga dengan maksud agar masyarakat tahu akan adanya suatu peraturan atau lembaga di dalam lingkungan kehidupannya.

2.3.2 Tujuan Sosialisasi

Istilah sosialisasi menunjuk pada semua faktor dan proses yang membuat manusia menjadi selaras dalam hidup di tengah-tengah orang lain. Proses sosialisasilah yang membuat orang menjadi tahu bagaimana harus bertingkah laku di tengah-tengah masyarakat dan lingkungan budayanya. Dari proses tersebut seseorang akan terwarnai cara berfikir dan kebiasaan-kebiasaan hidupnya.

Berkaitan dengan pengertian sosialisasi berdasarkan kamus psikologi di mana sosialisasi salah satunya merupakan proses bimbingan terhadap nilai-nilai, menurut pendapat M. Sastrapratedja bahwa suatu nilai memiliki komponen¹⁵ :

- a. kognitif memuat tentang apa yang diinginkan, mengerti cara yang benar untuk
b bertindak atau mengerti sasaran yang baik yang hendak dicapai,
- b. afektif, dalam arti orang dapat merasakannya secara emosional
- c. *psikomotoris (behavioral)* berarti nilai itu mempengaruhi tingkah laku seseorang.

¹⁴ Soerjono Soekanto. *Sosiologi ruang Lingkup dan Aplikasinya*, PT. Remaja Rosdakaiya, Bandung, 1990. hal 71.

Sosialisasi dapat membawa masyarakat ke dalam suatu proses penyesuaian dengan aturan yang ada maupun aturan yang akan diramalkan datang kemudian. Proses penyesuaian ini diharapkan akan melahirkan sikap masyarakat yang merasa memiliki sehingga mempunyai ketergantungan akan keberadaan aturan tersebut.

Tujuan diadakannya sosialisasi adalah:

1. masyarakat dididik untuk mengenal, memahami dan menghargai norma dan nilai yang berlaku dalam masyarakat.
2. agar cara berfikir masyarakat berubah sehingga kebiasaan-kebiasaan hidupnya dapat pula berubah.
3. mengerti cara yang benar, sasaran yang hendak dicapai dan dapat merasakan secara emosional sehingga dapat mempengaruhi tingkah laku.

2.3.3 Media Sosialisasi

Di dalam melakukan sosialisasi diperlukan suatu sarana, alat atau media.

Media sosialisasi terdiri dari:

1. Keluarga
2. Sekolah
3. Kelompok pergaulan
4. Media massa
5. Masyarakat

Melihat media sosialisasi seperti tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa media tersebut secara bersama-sama memberikan kontribusi dalam proses

¹⁵ Darmansyah, M, *Pemuda dan Sosialisasi*. Usaha Nasional, Surabaya, hal 89.

sosialisasi. Secara garis besar media sosialisasi dapat dibagi dalam 3 (tiga) macam, yaitu¹⁶:

1. Sarana primer adalah lembaga yang pertama kali mengadakan sosialisasi kepada individu, misalnya keluarga.
2. Sarana sekunder ialah lembaga yang mempertajam lagi sosialisasi yang telah diberikan melalui sarana primer, yaitu lembaga pendidikan mulai dari Taman Kanak-kanak sampai dengan Perguruan Tinggi.
3. Sarana tersier adalah lembaga yang mempertebal sosialisasi yang telah diperoleh melalui sarana primer dan sekunder, yaitu kelompok pergaulan media massa dan masyarakat.

Media massa sebagai sarana tersier dalam media sosialisasi mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. media informasi
- b. media pendidikan
- c. media hiburan
- d. media bisnis

Manfaat dan penggunaan media massa sebagai alat informasi dan pendidikan akan berpengaruh terhadap cara berfikir dan berperilaku masyarakat.

Sosialisasi dengan menggunakan media massa berhubungan dengan sejauh mana masyarakat memanfaatkan media massa sebagai sarana informasi, hiburan, penerangan, pendidikan bagi dirinya maupun kelompoknya pada suatu jenis dan tingkat kepuasan tertentu. Hanya dalam kondisi masyarakat merasa mempunyai

¹⁶ Ibid, hal 88

kepentingan terhadap media massa maka masyarakat siap menerima pesan yang disampaikan dan akhirnya pesan-pesan itu dapat disosialisasikan.

2.3.4 Wujud Sosialisasi

Sosialisasi dapat berwujud penyebaran informasi melalui:

1. media massa
2. penyuluhan

Media massa mempunyai pengertian sebagai sarana dan saluran resmi sebagai alat komunikasi untuk menyebarkan berita dan pesan kepada masyarakat luas. Sarana komunikasi tersebut dapat berupa koran, majalah, radio, televisi, film, poster, spanduk dan brosur.¹⁷ Media massa dipergunakan sebagai sarana komunikasi yang dapat menjangkau massa atau orang sebanyak-banyaknya dengan daerah yang seluas-luasnya. Peran utama media massa adalah sebagai berikut:¹⁸

1. menjaga kepentingan umum

informasi yang disampaikan media massa membuat masyarakat sadar akan kepentingan mereka, dalam arti tidak mengganggu, tetapi menguntungkan dengan adanya pembangunan.

2. membentuk opini

kesadaran ini menggugah pemikiran dan pembahasan serta dialog yang akhirnya membawa kepada satu kesamaan pendapat.

¹⁷ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Perum Balai Pustaka, Jakarta, 1988, hal 569.

¹⁸ YS. Gunadi, Djony Herfan, *Himpunan Istilah Komunikasi Lengkap dengan Lampiran SIUPP 1988*. PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 1988, hal 87.

3. mendidik

semakin luas dan semakin banyak pembangunan akan mendorong masyarakat untuk semakin giat mencari pengetahuan baru. Peningkatan usaha untuk lebih mengutamakan media massa, perlu diperhatikan 2 (dua) hal penting berikut ini:

a. motivasi

menyangkut kesadaran dan pelaksana-pelaksana media massa bahwa eksistensinya sebagai tenaga media massa adalah mendorong pembangunan kesejahteraan dan kestabilan masyarakat.

b. orientasi

Orientasi adalah titik pemikiran yang harus dipahami bahwa fungsi dan peranan media massa sebagai alat komunikasi sosial untuk kepentingan pembangunan, kesejahteraan dan kestabilan masyarakat dan bangsa pada umumnya.

Manfaat dari peranan media massa dalam pembangunan, antara lain¹⁹:

- a. memperluas pandangan
- b. meningkatkan pengharapan
- c. menggairahkan iklim pembangunan
- d. menjaga kepentingan umum
- e. mengubah sikap lama
- f. mendidik
- g. membina keinginan bersama

¹⁹ Ibid, hal 88.

h. pemberi bahan untuk pemimpin pembangunan

Penyuluhan adalah penerangan²⁰, yang berarti proses, perbuatan, cara, menjelaskan (memberikan penjelasan), uraian dan sebagainya yang memberikan penjelasan, atau pekerjaan yang memberikan penjelasan tentang sesuatu hal.

Sosialisasi tidak selalu berarti penyuluhan, walaupun dalam kenyataannya upaya sosialisasi dilakukan tidak terlepas dan dilakukannya penyuluhan. Penyuluhan merupakan cara yang dianggap efektif dalam melakukan sosialisasi, karena pesan yang ingin disampaikan langsung sampai dan diterima oleh masyarakat serta apa yang ingin diketahui lebih jauh oleh masyarakat dapat langsung dijelaskan pada saat itu.

Tujuan dan penyuluhan adalah sebagai berikut:

- a. Menjadikan masyarakat paham, dalam memahami ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam peraturan-peraturan yang mengatur kehidupannya sebagai orang-perorangan.
- b. Membina dan meningkatkan kesadaran masyarakat sehingga taat secara sukarela tanpa dorongan atau paksaan dari siapapun.

Sosialisasi dapat dilakukan oleh:

1. Pribadi, dalam arti orang-perorangan, atau
2. Lembaga, baik lembaga Pemerintah maupun swasta

Sosialisasi yang dilakukan oleh pribadi dalam pengertian bahwa orang melakukan sosialisasi secara pribadi, baik itu bicara dalam suatu forum resmi maupun forum tidak resmi. Forum resmi dapat berupa rapat, seminar, atau

²⁰ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI. *Op. Cit*, hal 86.

lokakarya. Forum tidak resmi seperti perbincangan dengan teman, keluarga atau saudara.

Sosialisasi yang dilakukan oleh lembaga, baik lembaga Pemerintah maupun swasta dilakukan dalam suatu struktur yang terencana, misalnya telah membuat rencana kerja lembaga berupa sosialisasi dengan cara penyuluhan dan atau penyebaran informasi melalui media massa, misalnya koran, majalah, televisi atau brosur.

Pelaku sosialisasi ini adalah pihak-pihak yang mengetahui dan paham mengenai hal yang akan disosialisasikan, baik dari segi teori maupun praktek. Hal ini dikarenakan apabila pihak yang melakukan sosialisasi tidak paham akan hal yang disosialisasikan maka harapan bahwa masyarakat paham dan mengerti akan sulit tercapai.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metodologi adalah suatu sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, oleh karena suatu penelitian bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten dengan mengadakan analisa dan konstruksi”.²¹

Dalam usaha mencari kebenaran, salah satunya adalah melalui kegiatan ilmiah seperti penelitian di mana dalam penelitian tersebut akan mencari data atau bahan-bahan yang dapat di gunakan untuk penulisan ilmiah.

Penelitian pada hakekatnya mencakup kegiatan pengumpulan data, pengolahan data, analisis data dan konstruksi data, yang semuanya dilaksanakan secara sistematis dan konsisten.²² Data adalah gejala yang akan dicari untuk diteliti, gejala yang diamati oleh peneliti dan hasil pencatatan terhadap gejala yang diamati oleh peneliti.²³

Metode Pendekatan.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian hukum dapat dibedakan menjadi:

1. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder.

²¹ Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji (a), *Penelitian Hukum Normatif/Suatu Tinjauan Singkat*. Get 3. Rajawali Pers, Jakarta. 1990, hal 1.

²² Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji (b), *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*. Rajawali Pers, Jakarta. 1979, hal 2.

2. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data primer.²⁴

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan juridis empiris, atau dengan kata lain disebut normatif empiris. Dalam sebuah buku karangan Profesor Abdul Kadir Muhammad, mengatakan bahwa :

“Penelitian hukum normatif empiris (*applied law research*) adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara in action tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara in action diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.”²⁵

Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan tersebut, penulis melakukannya dengan cara meneliti peraturan-peraturan, perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka yang merupakan data sekunder kemudian dikaitkan dengan keadaan yang sebenarnya.

Spesifikasi Penelitian.

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang permasalahan, maka penulis dalam tesis ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif bertujuan untuk mengukur yang cermat terhadap fenomena sosial tertentu serta memberikan gambaran mengenai

²³ Ibid, hal 1.

²⁴ Ronny Hanitijo, Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1998, hal. 10.

²⁵ Abdul Kadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal 134.

gejala yang menjadi pokok permasalahan yang dibahas, sedangkan penelitian yang bersifat analitis bertujuan menganalisis masalah yang timbul dalam penelitian.²⁶

Populasi dan Sampling.

Populasi yaitu keseluruhan dari obyek pengamatan atau obyek penelitian.²⁷ Pengambilan sample dimaksudkan agar peneliti tidak usah meneliti seluruh populasi, tetapi sebagian saja dari populasi. Adapun yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah teknik sampel atau stratified sampling. Pengambilan sample harus dilakukan sedemikian rupa sehingga/diperoleh sample yang benar-benar dapat berfungsi sebagai contoh atau menggambarkan populasi yang sebenarnya.

Dalam penentuan sample karena tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi yang ada dan juga populasi dianggap mempunyai ciri-ciri yang sama (homogen), yaitu pejabat lelang maka penulis menentukan sample menggunakan metode non random sampling. Untuk itu yang akan dijadikan respondennya adalah:

1. Notaris Iskandar Pratama, SH di Kabupaten Karawang.
2. Notaris Abdullah, SH di Kabupaten Karawang.
3. Bapak Wibowo Saputra, SH, selaku Pejabat Lelang.

²⁶ Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi. *Metode Penelitian Survei*. LP3ES. Jakarta, 1995, hal 10.

²⁷ Burhan Ashsofa. *Metode Penelitian Hukum*, PT Rineka Cipta, Jakarta. 2004, hal 79.

Teknik Pengumpulan Data.

Dilihat dan cara memperolehnya, data dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dan obyek yang diteliti. Ini berlainan dengan data sekunder, yakni data yang sudah dalam bentuk jadi, seperti data dalam dokumen dan publikasi.²⁸

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan cara studi kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder, berupa :

- a. Bahan hukum primer, Vendu Reglemen, Vendu Instnactie, Vendu Salaris, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan beberapa keputusan Menteri Keuangan yang berkaitan dengan lelang.
- b. Bahan hukum sekunder terdiri dan makalah-makalah yang disajikan pada saat pelaksanaan pendidikan dan latihan pejabat lelang yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan, upgrading Notaris se-Indonesia, serta berbagai tulisan di mass media dan internet.
- c. Bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia.

Teknik Analisis Data.

Data yang diperoleh dan kepustakaan dan hasil dan hasil wawancara dengan notaris dan pejabat lelang, kemudian oleh penulis diolah dan dianalisis secara kualitatif yang berani semua data yang diperoleh dianalisis berdasarkan apa yang telah dinyatakan dan hasil wawancara dan tiara sumber Dan hasil analisis

²⁸ Adi Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta 2004, hal 57.

tersebut selanjutnya ditarik kesimpulan dengan metode berpikir induktif, yaitu suatu pola berpikir yang mendasarkan pada hal-hal yang bersifat khusus, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Notaris Sebagai Pejabat Lelang.

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang perbuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang (Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004. Selain hal tersebut notaris berwenang pula membuat akta risalah lelang (Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004.

Pejabat lelang (Vendumeester sebagaimana dimaksud dalam Vendureglementen) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang dasar hukumnya adalah Pasal 3 VR yang menyatakan Pejabat Lelang dibedakan dalam 2 (dua) tingkatan dan Gubernur Jenderal (sekarang Menteri Keuangan) menentukan orang-orang dalam jabatan mana yang termasuk dalam masing-masing tingkatan dan tempat kedudukannya. Pasal 7 VI memberikan penjelasan orang-orang yang termasuk dalam tiap tingkatan Pejabat Lelang.

Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut di atas Pejabat Lelang Kelas II yang dapat diangkat salah satunya adalah Notaris. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II didasarkan pada pertimbangan bahwa di wilayah tersebut, biasanya kolar kecil, tidak terdapat Pejabat Lelang Kelas I tetapi ada kegiatan lelang yang dilakukan oleh masyarakat seperti lelang tanah dan atau bangunan atau inventaris perusahaan dalam rangka penghapusan inventaris perusahaan, untuk menghindari pelanggaran peraturan lelang yang menyatakan pelelangan harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang kecuali dengan Peraturan Pemerintah atau peraturan perundang-undangan dibebaskan dan campur tangan Pejabat Lelang apabila tidak akan mengakibatkan pembatalan penjualan, ditunjuk dan diangkatlah Notaris sebagai Pejabat Lelang. Pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah dengan pertimbangan mempunyai kemampuan dan pengetahuan lelang yang cukup serta tempat kedudukan dan wilayah kerjanya mencakup atau meliputi tempat lelang akan diselenggarakan, sehingga tidak melanggar aturan mengenai wilayah kerja Notaris.

Pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang diatur dalam Kepmenkeu Nomor 305/KMK01/2002 tentang Pejabat Lelang dan Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang. di dalam keputusan-keputusan tersebut dinyatakan bahwa Notaris termasuk orang-orang khusus yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan tempat kedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau di Balai Lelang.

Kantor Notaris tidak merangkap sebagai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, karena DJPLN atas nama Menteri Keuangan menentukan tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II dan wilayah kerjanya berdasarkan Pasal 2 Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang.

Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan dilakukan pengawasan oleh Pengawas Lelang yaitu DJPLN/Kanwil/Kepala KP2LN di dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris, diadakan pengawasan oleh Majelis Pengawas, dan dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II pengawasan dilakukan oleh DJPLN/Kanwil/Kepala KP2LN, jadi pengawasan terhadap Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang dilakukan oleh beberapa pihak, yaitu Majelis Pengawas dan DJPLN/Kanwil/Kepala KP2LN, selain itu juga oleh organisasi profesi karena bertanggung jawab telah memberikan surat rekomendasi untuk pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas D.

Organisasi profesi yang bertanggung jawab atas pemberian rekomendasi bagi Notaris adalah INI (Ikatan Notaris Indonesia) dengan mengingat Kepmenkeh dan HAM Nomor M-01.HT.03.01 tahun 2003 Pasal 1 ayat (11) yang menyatakan bahwa organisasi Notaris adalah Ikatan Notaris Indonesia sebagai satu-satunya organisasi pejabat umum yang profesional yang telah disahkan sebagai badan hukum.

Penunjukan Notaris sebagai salah satu dan orang-orang tertentu yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang, diasumsikan karena Notaris

mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai perjanjian, pengalihan hak dan pembuatan akta otentik, karena dalam lelang ada perjanjian jual beli, pengalihan hak yang dibuktikan dengan akta otentik berupa Risalah Lelang, selain itu juga karena Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memiliki sifat dan sikap jujur, adil, tidak memihak atau independent dan menjunjung tinggi martabat Sifat dan sikap yang ada pada Notaris tersebut juga harus dimiliki oleh Pejabat Lelang, karena Pejabat Lelang harus adil dan tidak memihak serta menjunjung tinggi martabat sebagai Pejabat Lelang.

Tujuan Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah agar jual beli yang dilakukan masyarakat dengan cara Lelang, dimana menurut aturannya harus dilakukan di depan Pejabat Lelang tetapi karena di daerah tersebut tidak ada Pejabat Lelang Kelas I atau KP2LN tetap terlaksana tetapi tidak melanggar peraturan Lelang yang ada, sehingga diangkatlah Pejabat Lelang Kelas II di antaranya Notaris untuk melaksanakan lelang di daerah tersebut.

Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan pertimbangan mempunyai pengetahuan yang cukup karena semasa pendidikan notariat telah diberi pengetahuan lelang dengan adanya mata kuliah lelang, sehingga dianggap mengetahui tata cara pelaksanaan lelang yang sesuai dengan peraturan Lelang yang berlaku.

Ada beberapa permasalahan yang ditemukan dalam hubungannya dengan pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, di antaranya

adalah dalam hal syarat-syarat yang harus dipenuhi Notaris untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang.

Syarat rekomendasi dari Kepala KP2LN setempat sebagai salah satu tanda bahwa notaris mempunyai pengetahuan lelang yang cukup selain dari lulus ujian Profesi Pejabat Lelang dan Penilai sulit untuk dimengerti. Maksudnya adalah bagaimana cara untuk memperoleh rekomendasi dan kriteria serta syarat apa saja yang harus dipenuhi agar dapat memperoleh rekomendasi dan Kepala KP2LN belum diketahui.

Sehubungan dengan persyaratan mempunyai pengetahuan lelang yang cukup, DJPLN mengantisipasinya dengan melakukan ujian Profesi Pejabat Lelang dan Penilai serta beberapa jenis diklat yang diselenggarakan dan harus lulus. Diklat-diklat tersebut tidak keseluruhannya harus diikuti, tetapi dipilih mana yang akan diikuti, karena ada beberapa diklat yang diselenggarakan khusus untuk pegawai DJPLN. Diklat yang harus diikuti oleh Notaris untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang adalah Diklat Pejabat Lelang dan Penilai atau Diklat Lelang III (khusus). karena diklat tersebut khusus diadakan bagi orang di luar pegawai DJPIN tetapi akan diangkat sebagai Pejabat Lelang dengan tujuan memberikan pengetahuan yang cukup dalam melaksanakan lelang, mulai dari teori sampai praktek pelaksanaan lelang.

Diklat tersebut memberikan pengetahuan kepada calon Pejabat Lelang hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan lelang, termasuk penilaian objek yang akan dilelang, karena Pejabat Lelang dapat juga bertugas menjadi penilai, oleh karenanya pengetahuan tentang penilai harus dimiliki terutama

bagi Notaris yang tidak mempunyai dasar pengetahuan tentang penilaian Diklat Lelang III khusus dimaksudkan adalah bahwa diklat tersebut diadakan untuk Pejabat Lelang yang bukan dari pegawai DJPLN dengan pendidikan sarjana, karena sarjana dalam kepangkatan PNS adalah masuk pada tingkat eselon III.

Permasalahan yang timbul kemudian adalah mana yang harus dilaksanakan terlebih dahulu, ujian Profesi Pejabat Lelang dan Penilai atau serangkaian diklat yang tentunya ada ujian karena di dalam ketentuannya dikatakan sertifikat kelulusan diklat Pejabat Lelang dan Penilai?

Apabila ujian profesi dilaksanakan terlebih dahulu dan biasanya setiap permohonan pengangkatan didahului dengan ujian, bahan-bahan yang akan diberikan dalam ujian apakah pengetahuan dasar lelang atau juga telah mencakup pengetahuan yang lebih mendalam? Pengetahuan dasar lelang, Notaris telah mengetahui dan pendidikan notariat, akan tetapi jika pengetahuan lelangnya tetapi mendalam maka dikhawatirkan Notaris tidak akan lulus tanpa ujian, ditambah adanya bahan ujian penilai yang Notaris tidak mempelajari bagaimana penilai dan tata cara penilaian.

Apabila diklat Pejabat Lelang dan Penilai terlebih dahulu, ketika ujian Notaris dinyatakan tidak lulus maka akan timbul penyesalan karena waktu, tenaga, pikiran dan tentunya materi telah tertuang.

Hal ini tentunya menjadi dilema bagi pelaksana ujian dan diklat Pejabat Lelang dan Penilai, juga bagi Notaris sebagai peserta ujian dan diklat Pejabat Lelang dan Penilai.

Dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam pengangkatan Pejabat Lelang harus diserahkan ke Departemen Keuangan dalam hal ini DJPLN, tetapi bagi profesi Notaris dan Penilai dimana tidak ada jenjang kepangkatan, fotocopy Surat Keputusan Kepangkatan terakhir tentu saja tidak dapat dipenuhi, apabila semua dokumen tetap harus dipenuhi tanpa kecuali maka semua Notaris dan Penilai (dalam hal ini Penilai Independent yang tidak bekerja di lembaga Penilai milik Pemerintah dalam arti sebagai PNS) tidak ada yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang karena persyaratan tidak terpenuhi.

Keadaan di atas menyiratkan bahwa Pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan kurang mengetahui atau memahami mengenai profesi Notaris yang merupakan jabatan profesi bukan pegawai negeri yang dalam melaksanakan jabatannya tidak ada jenjang kepangkatan. Syarat tersebut harus dihapuskan atau dikecualikan bagi Notaris, karena tidak sesuai dengan kenyataan dan akan menghambat pengangkatan sebagai Pejabat Lelang. Apabila syarat tersebut bertujuan untuk mengetahui pengalaman kerja sebagai Notaris dengan melihat lamanya memegang jabatan tersebut, maka syarat melampirkan Surat Keputusan Pengangkatan Notaris sudah mencukupi karena dengan melihat surat keputusan dapat dilihat waktu pengangkatan dan dapat diperkirakan pengalamannya.

Pejabat Lelang telah mempunyai organisasi profesi yang bernama IPLI yaitu Ikatan Pejabat Lelang Indonesia yang Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya tengah disusun. Berkaitan dengan organisasi

profesi tersebut, orang-orang mengajukan permohonan pengangkatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II harus menyerahkan bukti telah menutup asuransi profesi, tentunya yang dimaksud adalah asuransi profesi sebagai Pejabat Lelang, tetapi berdasarkan keterangan dan orang-orang yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang asuransi profesi itu sampai sekarang belum pernah dilaksanakan atau dengan kata lain belum pernah ada tagihan dan organisasi profesi Pejabat Lelang agar para anggotanya membayar asuransi profesi, sehingga persyaratan untuk menutup asuransi profesi harus ditinjau ulang atau ditindaklanjuti dengan dimulainya pembayaran asuransi profesi tersebut.

Notaris dapat dirangkai sebagai Pejabat Lelang telah ada dalam VR dan VI, tetapi dalam kenyataannya sangat sedikit, jika tidak boleh dikatakan tidak ada, Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Lelang. daerah yang pernah diangkat Pejabat Lelang Kelas II dan Notaris adalah Jakarta. Selama ini pemerintah lebih banyak mengangkat Kepala Kantor Pelayanan Pajak atau Kepala Kantor Pelayanan PBB sebagai Pejabat Lelang Kelas II, walaupun tidak ada dasar hukumnya tetapi telah menjadi suatu kebiasaan, diasumsikan dikarenakan lelang dahulu di bawah pengurusan Direktorat Pajak Tidak Langsung. Hal ini pula yang menyebabkan Notaris pesimis akan niat Pemerintah mengangkat Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan Notaris sendiri mengakui orang-orang yang bergelut di bidang perpajakan lebih mempunyai kemampuan dalam melaksanakan lelang dan mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai lelang mengingat lelang berkaitan dengan pajak.

Pihak Departemen Keuangan khususnya DJPLN kurang merealisasikan peraturan baru mengenai lelang, khususnya mengenai Pejabat Lelang, kepada pihak-pihak terkait, misalnya kepada notaris sebagai salah satu yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang. Di dalam peraturan lelang yang terbaru mengatur bahwa dimungkinkan Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan Notaris dan Penilai selain lulusan Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan dan PNS DJPLN yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas II.

Notaris Iskandar Pratama, SH memberikan pernyataan bahwa Departemen Keuangan hanya memberikan peraturan lelang tanpa menjelaskan maksud dan peraturan tersebut, tata cara dan hal-hal yang berkaitan dengan diangkatnya Notaris (dalam hal ini organisasi INI) melakukan hal yang sama kepada anggotanya dengan hanya memberikan peraturannya saja karena tidak paham dan tidak tahu apa yang baru dijelaskan kepada para anggotanya.²⁹

Kurangnya sosialisasi peraturan ini pula yang mengakibatkan organisasi profesi belum menentukan langkah apa yang akan diambil atau bagaimana tindak lanjut dan keluarnya peraturan tersebut, padahal dengan keluarnya peraturan tersebut organisasi profesi harus memikirkan langkah selanjutnya karena pengajuan pengangkatan menjadi Pejabat Lelang Kelas II harus disertai rekomendasi dan organisasi profesi. Pemberian rekomendasi ini

²⁹ Wawancara dengan Iskandar Pratama, SH, Selaku Notaris di Kabupaten Karawang, Pada tanggal 13 Juli 2006.

tentunya tidak dapat diberikan sembarangan mengingat nama baik atau citra organisasi profesi akan melekat dan terbawa oleh Notaris yang diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II tersebut, apakah baik atau buruk. Kriteria-kriteria tertentu harus menjadi patokan dalam pemberian rekomendasi, misalnya etika dan loyalitas Notaris terhadap jabatan dan organisasi profesinya dan yang pasti Notaris tersebut tidak pernah terkena sanksi administrasi dari organisasi profesi atau tidak pernah dijatuhi hukuman pidana dan memiliki integritas yang tinggi.

Pemberian rekomendasi kepada Notaris yang akan diangkat menjadi Pejabat Lelang dengan mengacu pada Kode Etik Notaris karena dapat dikatakan yang menaati kode etika adalah orang yang mempunyai moral dan tanggung jawab yang tinggi dan dapat dipertanggungjawabkan. Etika yang harus dimiliki Notaris tersebut adalah berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dengan makna sumpah jabatan, mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara, memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum, bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak, memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya, memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat, memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang

tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma, bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan rekan sejawat, menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korp Notaris alas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif, serta bersikap ramah terhadap setiap tolong menolong secara konstruktif, serta bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.

Syarat lain yang harus dipenuhi dalam pemberian rekomendasi oleh organisasi profesi adalah bahwa Notaris yang bersangkutan tidak pernah melakukan pelanggaran hukum, termasuk dan terutama ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi Notaris, teristimewa ketentuan sebagaimana termaktub dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris yang bersangkutan di dalam menjalankan jabatannya dan profesinya senantiasa menaati kode etik yang ditentukan oleh organisasi maupun etika profesi pada umumnya termasuk ketentuan etika profesi dalam peraturan perundangan, loyal terhadap organisasi, dan senantiasa turut aktif di dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh organisasi profesi, memenuhi syarat untuk menjalankan jabatan/profesinya secara profesional dengan ciri mempunyai tanggung jawab kepada klien, kepada sesama profesi dan asosiasi dan profesinya dan juga kepada hukum, pemerintah dan negara.

Selain hal tersebut di atas ada beberapa sifat yang mutlak harus dimiliki oleh Notaris, antara lain berpegang teguh akan modal utama yang harus dimiliki oleh seorang manusia, yaitu memiliki sifat jujur, tahu akan

kewajiban dan senantiasa menghormati hak orang lain, berangkat dan niat dan itikad yang baik, untuk mencapai tujuan yang baik, dan untuk mencapai tujuan itu juga hanya dengan cara-cara yang baik dan benar pula, mempunyai sifat, watak/karakter dan akhlak serta kepribadian yang baik dengan landasan iman dan ketaqwaan kepada Julian Yang Maha Esa, dan tidak akan pernah berkhianat terhadap amanat yang diemban/dipercayakan kepadanya.

Integritas dan moral yang baik merupakan persyaratan yang penting bagi setiap profesi, tanpa adanya integritas dan moral yang baik tidak mungkin dapat diharapkan adanya tanggung jawab dan etika profesional yang tinggi yang harus dimiliki oleh setiap profesi, oleh karena itu Notaris harus memenuhi persyaratan untuk dapat dipercayai dan untuk tidak memihak. Persyaratan untuk dipercaya oleh masyarakat sangat sulit untuk menentukan kriterianya, hanya saja yang dapat diutarakan salah satunya adalah dapat memegang amanat yang dititipkan kepada jabatannya dan mampu memegang dan menyimpan rahasia dalam menjalankan jabatannya serta tidak berkhianat atas amanat yang dipegangnya.

Secara sederhana pemberian rekomendasi kepada Notaris untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh organisasi profesi dapat diberikan kepada semua Notaris karena pada saat pengangkatan dan melaksanakan tugas sebagai Notaris telah memenuhi kode etik dan tidak memerlukan adanya kriteria tertentu, sehingga semua Notaris berhak mendapatkan rekomendasi, akan tetapi karena pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dapat dikatakan terbatas dan yang diangkat akan membawa nama

baik korp Notaris maka perlu adanya kriteria tertentu yang objektif sehingga pemberian rekomendasi lebih ketat.

Permasalahan lain dalam hal Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang adalah mengenai tempat kedudukan dan wilayah kerja, karena Pejabat Lelang dalam keputusan pengangkatan dari DJPLN disebutkan wilayah kerja dan tempat kedudukannya.

Luas wilayah kerja Notaris dengan Pejabat Lelang apabila memperhatikan tempat kedudukan dan wilayah kerja Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan Balai Lelang ada perbedaan. Wilayah kerja Notaris adalah mencakup daerah tingkat II (kabupaten atau kotamadya), sedangkan wilayah kerja Kantor Pejabat Lelang Kelas II ditentukan oleh DJPLN (misalnya dulu Kantor Pejabat Lelang Kelas II Tasikmalaya meliputi Kabupaten Garut, Kotif Tasikmalaya, Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Ciamis) dan Balai Lelang wilayah kerjanya mencakup seluruh Indonesia.

Perbedaan wilayah kerja antara Notaris dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II Balai Lelang menimbulkan suatu masalah, karena Notaris tidak mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta otentik di luar wilayah kerjanya, tetapi bagaimana apabila Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II melaksanakan tugasnya melakukan lelang di suatu daerah tertentu yang termasuk pada wilayah kerja Pejabat Lelang Kelas II tetapi di luar wilayah kerja Notaris, sedangkan Pejabat Lelang harus membuat suatu akta otentik sebagai bukti berupa Risalah Lelang?

Notaris Iskandar Pratama, SH berpendapat bahwa hal tersebut tidak akan menimbulkan masalah karena kedudukan pada saat lelang dan membuat Risalah Lelang yang merupakan akta otentik bukan sebagai Notaris tetapi sebagai Pejabat Lelang, jadi harus dilihat posisinya pada saat pembuatan akta tersebut, walaupun pelaksanaannya di luar wilayah kerja Notaris.

Pejabat Lelang Kelas II di Balai Lelang tidak berkedudukan di Balai lelang tersebut, dapat diartikan bahwa Pejabat lelang Kelas II dapat melaksanakan tugas jabatannya yaitu melakukan lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang tetapi tidak berkedudukan di Balai Lelang Pasal 3 dan 5 keputusan DJPLN Nomor 37/PL/2002 tentang Juknis Balai Lelang tersirat bahwa Balai Lelang dapat membuat surat perjanjian kerja dengan Pejabat Lelang apabila tidak berkedudukan di Balai Lelang tersebut.

Pejabat Lelang Kelas II yang tidak berkedudukan di Balai Lelang akan menimbulkan pertanyaan di mana tempat kedudukannya? Pejabat Lelang yang dimaksud adalah Pejabat Lelang yang telah mempunyai tempat kedudukan di satu Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, tetapi ada Balai Lelang yang akan menyelenggarakan lelang tidak mempunyai Pejabat Lelang, maka dapat mengajukan permohonan Pejabat Lelang untuk pelaksanaan lelang kepada Kepala KP2LN setempat atau ke Pejabat Lelang yang ada di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang lainnya.

Notaris yang menjadi Pejabat Lelang Kelas II tidak dapat setiap saat berkedudukan di kantor di tempat yang telah ditentukan oleh Direktur DJPLN dalam surat keputusan pengangkatannya, karena dalam Peraturan Jabatan

Notaris tidak boleh meninggalkan tempat kedudukan atau wilayah kerja Notaris lebih dan 3 x 24 (tiga kali dua puluh empat) jam, kecuali mengajukan cuti.

Tidak ada ketentuan bagi Pejabat Lelang yang melarang meninggalkan tempat kedudukan atau wilayah kerjanya untuk waktu tertentu, sehingga memudahkan Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang. Ketentuan yang tidak melarang Pejabat Lelang meninggalkan tempat kedudukan atau wilayah kerjanya untuk waktu tertentu bukan untuk dijadikan alasan bagi Pejabat Lelang meninggalkan tempat kedudukan atau wilayah kerjanya tanpa batas waktu. Sama halnya dengan Notaris, Pejabat Lelang merupakan pejabat umum yang bertugas untuk melayani kepentingan umum yaitu kepentingan masyarakat. Apabila Pejabat Lelang sering atau lama meninggalkan tempat kedudukan atau wilayah kerjanya, maka dapat dikatakan mengabaikan tugas jabatannya dalam melayani kepentingan masyarakat, karena mungkin saja ada masyarakat yang membutuhkan bantuannya pada saat Pejabat Lelang tersebut meninggalkan tempat kedudukan atau wilayah kerjanya.

Kepmenkeu dan HAM Nomor M-10.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisian di dalam Pasal 18 disebutkan jabatan-jabatan yang dilarang dirangkap oleh Notaris salah satunya adalah sebagai pegawai swasta. Balai Lelang statusnya adalah badan usaha swasta, dan orang-orang yang berada di dalamnya statusnya sebagai pegawai swasta. Pejabat Lelang yang

berkedudukan di Balai Lelang adalah Pejabat Lelang Kelas II, yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II salah satunya adalah Notaris.

Apabila Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II di Balai Lelang berarti statusnya adalah pegawai swasta, sedangkan notaris dilarang merangkap jabatan sebagai pegawai swasta, maka hal ini menimbulkan masalah. Di satu sisi Notaris dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II, tetapi di sisi lain Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai pegawai swasta, jika seperti ini maka tidak akan ada Notaris yang diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II, karena Notaris lebih cenderung memilih jabatannya sebagai Notaris daripada sebagai Pejabat Lelang.

Pejabat Lelang Kelas II yang tidak berkedudukan di Balai Lelang dapat membuat suatu perjanjian kerja akan menjadi Pejabat Lelang untuk Balai Lelang tersebut berdasarkan Pasal 3 dan 5 Keputusan DJPLN Nomor 37/PL/2002 tentang Juknis Balai Lelang, sehingga statusnya bukan sebagai pegawai Balai Lelang. Cara ini dapat ditempuh oleh Notaris agar tidak terkena larangan rangkap jabatan yang ada dalam Keputusan Menteri Kehakiman dan juga tidak menyalahi peraturan lelang.

Notaris tugasnya tidak hanya membuat akta otentik seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tetapi juga memberikan saran-saran atau nasihat dalam bidang hukum, selain itu Notaris sebagian besar bahkan dapat dikatakan semua Notaris merangkap jabatan sebagai PPAT. Di daerah luar kota atau kabupaten jumlah akta PPAT lebih banyak dibandingkan dengan jumlah

notariel akta, karena transaksi yang berkaitan dengan tanah lebih banyak mengingat tanah yang masih luas dibandingkan di daerah perkotaan.

Rangkap jabatan antara Notaris dengan PPAT menambah jumlah pekerjaan dalam membuat akta, hal ini pula yang menjadi dasar pernyataan beberapa orang Notaris yang menyatakan ketidaksiapannya merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, karena tugas yang ada sudah cukup banyak dan menyita pikiran, tenaga dan waktu, apalagi apabila harus ditambah dengan pekerjaan sebagai Pejabat Lelang maka jumlah pekerjaan akan bertambah banyak.

Notaris mengetahui bahwa dalam VR dan VI dimungkinkan seorang Notaris diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II, tetapi hanya untuk daerah tertentu yaitu daerah yang sangat jauh dan kota sehingga sulit dicapai oleh Pejabat Lelang Kelas I tetapi ada transaksi jual beli secara lelang, sehingga Notaris yang tempat kedudukan dan wilayah kerjanya mencakup daerah tersebut diangkat sebagai Pejabat Lelang. Pengetahuan tersebut didapat ketika kuliah di notariat.

Pengetahuan dan kemampuan Notaris mengenai lelang menjadi salah satu faktor yang menyebabkan beberapa orang Notaris yang menyatakan ketidaksiapannya untuk diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II, karena antara teori yang didapat semasa pendidikan notariat dan praktek selalu ada perbedaan walaupun hanya sedikit.³⁰

³⁰ Wawancara dengan Iskandar Pratama, SH, Selaku Notaris di Kabupaten Karawang, Pada tanggal 13 Juli 2006.

Tata cara lelang misalnya, Notaris hanya mengetahui bahwa dalam teori penjual mengajukan permohonan ke kantor lelang, dan di kantor lelang permohonan tersebut diprosesnya bagaimana Notaris tidak mengetahuinya, serta Pejabat Lelang harus bertugas bagaimana hal itupun tidak diketahui Notaris, padahal praktek sangat penting untuk diketahui sebagai bahan pengetahuan, karena syarat yang harus dipenuhi oleh Notaris untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang adalah mempunyai pengetahuan yang cukup untuk melaksanakan lelang.

Pengetahuan lelang cukup menjadi salah satu dasar pengangkatan Pejabat lelang baik itu Pejabat Lelang Kelas I maupun yang sangat penting bahkan vital, karena seseorang tidak akan dapat melaksanakan lelang apalagi dengan baik, apabila pengetahuan lelangnya kurang. Pengetahuan yang cukup di sini tidak dijelaskan batasan-batasannya sehingga dikategorikan pengetahuan lelangnya cukup, hanya saja DJPLN dapat menilai apakah Notaris tersebut mempunyai pengetahuan yang cukup atau tidak berdasarkan pandangannya karena rekomendasi atau usul pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II selain dari organisasi profesi juga rekomendasi dan Kanwil DJPLN setempat.

Berkaitan dengan syarat pengetahuan lelang yang cukup, diklat-diklat yang diselenggarakan oleh Departemen Keuangan untuk Pejabat Lelang mutlak diperlukan karena dengan diklat tersebut Pejabat Lelang yang diangkat di luar pegawai DJPLN akan memperoleh pengetahuan lelang yang cukup bukan hanya dari segi teori tetapi juga dari segi praktek.

Di dalam diktat tersebut harus diberikan pengetahuan mengenai lelang yang paling mendasar, mulai dari peraturan yang berlaku dan tata cara pelaksanaan lelang, sampai pada simulasi praktek lelang yaitu pelaksanaan lelang semu, dengan demikian yang dikatakan memberikan pengetahuan teori dan praktek lelang yang memadai dapat tercapai.

Notaris yang akan diangkat sebagai Pejabat Lelang, tetapi cukup diktat Penilai karena pada saat pendidikan notariat mata kuliah lelang telah diberikan dan dianggap mencukupi untuk mempunyai pengetahuan lelang, tetapi pengetahuan mengenai penilai memang belum diberikan.

Selain saran agar diktat yang harus diikuti Notaris hanya diklat penilai, dapat dilakukan juga kerjasama dengan lembaga pendidikan notariat agar diberikan pengetahuan penilai bagi mahasiswanya sehingga pada saatnya nanti yaitu pada saat mengajukan permohonan untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang tidak perlu lagi mengikuti diklat Pejabat Lelang dan Penilai, sehingga persyaratan yang harus dipenuhi tidak terlampau banyak.

Faktor Penghambat Berkembangnya Lelang di Masyarakat

Penjualan di muka umum yang dimaksud dalam peraturan lelang adalah lelang. Hal ini berarti semua yang dinamakan lelang harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang. Kecuali untuk jenis-jenis lelang tertentu dapat dilakukan tidak di hadapan Pejabat Lelang, tetapi pengecualian ini harus dengan suatu Peraturan Pemerintah. Pejabat Lelang mempunyai peranan yang

periling atau vital, karena tanpa kehadiran Pejabat Lelang, lelang tersebut dapat dibatalkan.

Pembatalan penjualan yang melanggar aturan lelang tidak dapat dilakukan begitu saja, tetapi harus melalui perkara di pengadilan. Selain itu dalam kenyataannya sial gal sulit untuk menjalankan aturan pembatalan, karena banyaknya penjualan yang dilakukan secara lelang tetapi tidak dapat dilakukan pembatalan.

Lelang di masyarakat kurang berkembang, dalam pengertian apabila melihat jumlah pelaksanaan lelang bisa dikatakan masih sedikit, bahkan cenderung berkurang apabila memperhatikan frekuensi pelaksanaan lelang di KP2LN Kabupaten Karawang II dari tahun 2004 sampai 2005.³¹ Perkembangan lelang di Indonesia kurang baik, dalam artian dari segi pelaksanaan lelang cukup sedikit dibandingkan potensi yang ada di masyarakat. Kurang baiknya perkembangan tersebut karena ada hambatan-hambatan di masyarakat, baik dari segi ekonomi maupun segi sosial atau psikologis.

Lelang eksekusi, baik pengadilan maupun pajak yang biasanya cukup besar mulai menurun. Tidak dapat dipastikan apakah hal ini berkaitan dengan makin tingginya kesadaran hukum masyarakat sehingga jumlah perkara di pengadilan berkurang atau masyarakat mulai sadar dalam membayar pajak. Lelang sukarela lebih sedikit lagi dibandingkan dengan lelang eksekusi dari dulu sampai sekarang.

³¹ Wawancara dengan Bapak Wibowo Saputra, SH, Selaku Pejabat Lelang, Pada tanggal 17 Juli 2006.

Dilihat dari segi ekonomi, lelang termasuk sarana perdagangan barang yang mahal, karena banyaknya dan besarnya biaya yang harus dikeluarkan baik oleh Penjual maupun Pembeli. Biaya yang harus dikeluarkan oleh Pembeli apabila lelang melalui KP2LN atau kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah Bea Lelang Pembeli, uang Miskin, dan BPHTB (apabila yang dilelang adalah tanah dan atau bangunan), tetapi apabila lelang dilaksanakan melalui Balai Lelang biaya yang harus dikeluarkan Pembeli adalah Biaya Administrasi dan imbalan jasa (*fee*) untuk Balai Lelang yang besarnya sesuai dengan kesepakatan, biasanya antara 2% (dua persen) sampai 15% (lima belas persen) dan harga lelang.

Biaya yang harus dikeluarkan oleh Penjual apabila lelang melalui KP2LN atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah Bea Lelang Penjual dan PPh Pasal 25 (apabila ada), sedangkan apabila melalui Balai Lelang biaya yang dikeluarkan adalah imbalan jasa (*fee*) untuk Balai Lelang yang besarnya sesuai dengan sehingga tidak dapat dipastikan imbalan jasa tersebut jumlahnya besar atau kecil.

Berdasarkan temuan pada saat penggalian potensi lelang atau berdasarkan pengalaman, serta pendapat beberapa orang Notaris,³² masyarakat kurang berminat melakukan jual beli secara lelang karena melihat besarnya biaya yang harus dikeluarkan, seperti Bea Lelang, Uang Miskin, BPHTB, dan PPh Pasal 25 jika ada.

³² Wawancara dengan Abdullah, SH, Selaku Notaris di Kabupaten Karawang, Pada tanggal 15 Juli 2006.

Melalui jual beli pada umumnya masyarakat hanya mengeluarkan biaya PPAT dan BPHTB, bahkan apabila jual beli secara tradisional biaya PPAT tidak perlu dikeluarkan.

Lelang melalui Balai Lelang yang diharapkan akan lebih meningkatkan gairah masyarakat memanfaatkan lembaga lelang karena Balai Lelang merupakan milik swasta yang dianggap lebih profesional, justru menambah rasa takut biaya yang dikeluarkan lebih besar.

Bea Lelang dan Uang Miskin yang dibayar apabila lelang melalui KP2LN atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II prosentasenya lebih besar dari Biaya Administrasi yang harus dikeluarkan apabila pelaksanaan lelang oleh Balai Lelang yaitu hanya sebesar 1% (satu persen) dari harga lelang. tetapi karena Balai Lelang merupakan badan usaha yang tentunya mencari laba, masyarakat mempunyai pemikiran harus memberi imbalan jasa kepada Balai Lelang yang besarnya sesuai kesepakatan bersama, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Kepmenkeu Nomor 306/KMK.01/2002 tentang Balai Lelang. imbalan jasa yang diberikan berdasarkan kesepakatan, bisa saja sangat besar dan jumlah keseluruhan biaya yang dikeluarkan akan lebih besar dibandingkan melalui KP2LN atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Imbalan jasa yang diberikan kepada Balai Lelang oleh Penjual dan Pembeli biasanya berkisar antara 2% (dua persen) sampai 15% (limabelas persen) dari harga lelang, tergantung pada jenis barang yang dilelang sehingga besarnya imbalan tersebut dapat melebihi besarnya Bea Lelang dan Uang Miskin.

Bea Lelang dan Uang Miskin yang diharapkan Pemerintah sebagai jalan untuk menambah pemasukan ke Kas Negara menjadi salah satu alasan masyarakat tidak berminat memanfaatkan lelang sebagai sarana perdagangan. Pendirian Balai Lelang dan mengganti Bea Lelang dan Uang Miskin yang harus dibayar apabila melaksanakan lelang melalui KP2LN dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II dengan Biaya Administrasi yang cukup kecil prosentasenya untuk Kas Negara, ditujukan untuk menggairahkan lembaga lelang, tetapi kenyataannya tidak sesuai dengan yang diharapkan karena walaupun pelayanan dari Balai Lelang dilakukan secara profesional dan Biaya Administrasi yang kecil, masyarakat masih sulit untuk memanfaatkan keberadaan Balai Lelang.

Hambatan dan segi ekonomi harus ditanggulangi dengan mengurangi besarnya tarif Bea Lelang baik untuk Penjual maupun untuk Pembeli, Uang Miskin, dan Biaya Administrasi. Penurunan besarnya tarif biaya-biaya tersebut dapat merangsang masyarakat untuk memanfaatkan lelang sebagai lembaga perdagangan disebabkan biaya yang dikeluarkan ringan. Apabila tarif tersebut turun, penerimaan Kas Negara akan turun, tetapi dengan meningkatnya minat masyarakat untuk melakukan lelang maka penerimaan tersebut akan ikut bertambah, jadi tidak perlu dikhawatirkan penerimaan negara akan berkurang atau hilang.

Hambatan dari segi psikologis antara lain dari sisi apabila menjadi Penjual atau pemohon lelang, masyarakat mempunyai perasaan takut bahwa barang akan terjual dengan sangat murah karena ada kesan bahwa yang

dilelang merupakan barang obrolan, dan takut jika tidak ada peminat karena masyarakat mempunyai pemikiran orang lainpun berpikiran sama bahwa setiap barang yang dijual secara lelang adalah barang yang bermasalah terutama berkaitan dengan perkara pengadaan, padahal walaupun barang tidak terjual Bea Lelang tetap harus dibayar oleh Penjual.

Dari sini apabila Pembeli, masyarakat takut membeli barang dari lelang karena mempunyai kekhawatiran barang tersebut bermasalah dan suatu saat akan digugat oleh pihak ketiga, biasanya pemilik barang, sebagai Pembeli tidak tahu masalah yang terjadi dibalik penjualan barang. Ketakutan tersebut melahirkan pemikiran akan dibataalkannya pembelian tersebut begitu saja tanpa adanya penggantian, padahal telah mengeluarkan uang untuk harga lelang, Bea Lelang, Uang Miskin dan BPHTB.

Adanya gugatan pada saat setelah ditunjuk sebagai Pembeli menimbulkan kesan bahwa Pembeli dalam lelang tidak mendapat perlindungan hukum, yang sebenarnya hal ini tidaklah benar. Selama pembelian itu mengikuti prosedur hukum yang benar maka Pembeli diberikan perlindungan. Di dalam Risalah Lelang disebutkan bahwa Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum perniagaan yang berlaku di Indonesia sepanjang tidak ditentukan lain dalam Risalah Lelang tersebut, yang berarti tunduk pada KUHPperdata dan KUHDagang.

Dihubungkan dengan adanya putusan Mahkamah Agung yang memenangkan pihak penyewa untuk tidak meninggalkan rumah yang ditempatinya karena masa sewanya belum berakhir tetapi telah dijual secara

lelang, tidak dapat dijadikan bukti bahwa Pembeli dalam penjualan secara lelang tidak dilindungi oleh hukum. Berdasarkan klausul dalam Risalah Lelang yang telah disebutkan di atas, maka berdasarkan Pasal 1576 KUHPerdara maka putusan Mahkamah Agung tersebut adalah benar karena jual beli tidak memutuskan sewa menyewa sepanjang tidak dibuat perjanjian lain sebelumnya, tetapi tidak berarti membatalkan hak Pembeli karena sebagai pemenang dalam lelang Pembeli tetap mempunyai hak atas barang yang dibelinya dalam lelang, akan tetapi baru dapat dikuasai sepenuhnya setelah masa sewanya habis.

Masyarakat tidak mengetahui ada jenis lelang sukarela yang tidak berhubungan dengan perkara pengadilan. Lelang sukarela ini dimohonkan oleh pemilik barang atau Penjual secara sukarela tanpa ada hubungannya dengan eksekusi pengadilan. Lelang sukarela mempunyai keuntungan antara lain penjualan dapat dilakukan secara cepat, aman dan tertib, memberikan kesempatan pada masyarakat untuk ikut lelang, karena adanya persaingan/kompetisi penawaran harga maka lelang diharapkan dapat mewujudkan harga yang wajar yang menguntungkan Penjual, karena bersifat otentik maka Pembeli Lelang secara hukum dilindungi, dan lelang dapat juga menjadi arena promosi bagi pemilik barang mengingat lelang diumumkan secara luas dan dihadiri banyak peminat.

Prosedur atau pelaksanaan lelang secara keseluruhan melalui beberapa tahap, yaitu:

- a. mulai dari pra lelang yaitu permohonan lelang, analisa dokumen, permohonan SKPT ke BPN jika yang dilelang adalah tanah, penetapan hart dan tanggal lelang, sampai pada pengumuman lelang,
- b. lalu pelaksanaan lelang dengan pembayaran uang jaminan, acara pembukaan, penjelasan dari Pejabat Lelang dan Penjual berkaitan dengan lelang dan barang yang dilelang, pembuatan dan pembacaan kepala Risalah Lelang, penyerahan harga limit dari Penjual kepada Pejabat Lelang, penawaran yang biasanya dimulai dari penawaran secara tertutup yaitu dengan memasukkan kertas penawaran yang telah disediakan secara tertulis, dan apabila tidak mencapai harga limit dilanjutkan dengan penawaran secara lisan dengan harga naik-naik, lalu penunjukan penawar tertinggi sebagai Pembeli dengan disahkan oleh Pejabat Lelang dan dibuat Risalah Lelang bagian badan dan kaki, penandatanganan Risalah Lelang,
- c. terakhir pasca lelang berupa pembayaran harga lelang oleh Pembeli, pengembalian uang jaminan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai Pembeli, penyetoran Bea Lelang, Uang Miskin dan PPh (jika ada) kea Kas Negara, dan penyerahan harga pokok kepada pembeli atau disetorkan ke Kas Negara jika yang dilelang merupakan inventaris pemerintah.

Pembeli akan mendapatkan Risalah Lelang kurang lebih dalam waktu seminggu setelah memperlihatkan bukti pembayaran BPHTB.

Tahapan lelang yang cukup panjang tersebut menjadi salah satu faktor penghambat berkembangnya lelang, sedangkan masyarakat sekarang yang

mobilitasnya cukup tinggi menginginkan sesuatu yang praktis, transparan, dan cepat tetapi aman dan kepastian hukum terjamin dengan biaya dan waktu yang efisien.

Prosedur lelang yang cukup banyak tidak sesuai dengan kelebihan penjualan secara lelang yang dijanjikan yaitu efisien baik dari segi waktu maupun biaya, atau asas yang menjadi dasar lahirnya peraturan lelang yaitu sederhana. Penyederhanaan prosedur dan tata cara lelang perlu dilaksanakan untuk mengikuti mobilitas masyarakat yang cepat di mana waktu dan biaya dipandang sangat berharga, sehingga lelang mempunyai daya tarik bagi masyarakat sebagai pelaku bisnis.

Hambatan dan segi sosial adalah masyarakat masih tidak tahu mengenai lelang bahkan dapat dikatakan masih buta, sehingga menimbulkan pandangan negatif terhadap lelang, padahal lelang mempunyai banyak keuntungan dibandingkan jual beli umumnya.

Keuntungan penjual secara lelang diantaranya adil karena semua peserta lelang mempunyai hak dan kewajiban yang sama tanpa dibedakan. Pejabat Lelang yang memimpin pelaksanaan lelang harus bersifat independen artinya tidak memihak salah satu pihak dalam lelang, baik itu Penjual maupun antara peserta lelang ketidak berpihakan Pejabat Lelang diharapkan menjamin keadilan dalam pelaksanaan lelang. kelebihan ini berkaitan dengan aman dan objektif, karena disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh

Pemerintah dan bersifat independen serta setiap orang dapat menjadi peserta lelang.

Lelang bersifat transparan atau terbuka karena diumumkan terlebih dahulu sehingga masyarakat dapat mengetahui adanya pelaksanaan lelang, baik mengenai objek lelang maupun waktu dan pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang tidak dapat dilakukan secara tertutup atau tidak dengan melakukan pengumuman karena akan melanggar sifat dasar lelang yaitu merupakan penjualan di muka umum dan dilakukan pengumuman terlebih dahulu, apabila dilakukan secara tertutup dan tidak mengumumkan maka tidak dapat dikatakan sebagai penjualan lelang. pelaksanaan lelang dapat dilakukan secara terbatas artinya hanya untuk orang-orang tertentu dengan syarat adanya pertimbangan tertentu, misalnya lelang terbatas untuk karyawan suatu instansi apabila instansi tersebut melakukan lelang dengan pertimbangan untuk kesejahteraan karyawan dan sebagai rasa terima kasih instansi tersebut kepada karyawan sehingga karyawan yang menjadi peserta lelang tidak akan bersaing dengan peserta dan luar yang dikhawatirkan akan memberikan penawaran yang cukup tinggi sehingga kesempatan untuk karyawan instansi tersebut untuk ditunjuk sebagai peserta lelang akan tertutup. Pengumuman lelang dapat tidak dilakukan melalui surat kabar, tetapi cukup di papan pengumuman instansi yang bersangkutan, dengan pertimbangan harga lelang tidak begitu besar, tetapi tetap harus mendapat persetujuan dari Pengawas Lelang.

Pembentukan harga yang kompetitif dalam lelang maksudnya karena para peserta lelang diberikan kebebasan untuk mengajukan penawaran harga sesuai dengan penilaiannya terhadap objek lelang, dapat lebih tinggi dari harga pasaran maupun lebih kecil, tetapi telah ditentukan harga limit oleh Penjual sehingga apabila harga yang tertinggi dalam lelang tidak melebihi harga limit maka barang yang dilelang tidak dilepas dalam artian d Italian-Para peserta bersaing dalam penawaran harga lelang sehingga diharapkan naik-naik dan tercapai harga yang optimal yaitu harga yang paling tinggi dan paling menguntungkan Penjual.

Keuntungan ini dapat dikatakan mewujudkan harga yang wajar karena sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan. Kepentingan pemilik barang yang akan dilelang terlindungi karena menentukan harga limit sendiri, dan menguntungkan Penjual karena Pembeli adalah penawar barang tertinggi tetapi bukan berarti merugikan Pembeli karena ada tata cara penentuan harga limit, salah satunya dengan memperhatikan harga pasar sehingga diharapkan harga lelang tetap wajar.

Efisien atau cepat karena lelang dilaksanakan di tempat dan waktu tertentu sehingga dapat menghemat waktu dan biaya yang dikeluarkan dibandingkan jual beli pada umumnya. Lelang telah ditentukan waktunya sehingga Penjual tidak perlu menunggu lama sampai barang terlelang dan apabila dalam waktu tersebut harga tidak tercapai lelang ditutup, tidak seperti jual beli pada umumnya yang terus menunggu tanpa batas waktu sampai barang laku.

Kepastian hukum merupakan keuntungan yang diberikan dalam penjualan secara lelang karena setelah pelaksanaan lelang dibuat akta otentik berupa Risalah Lelang sehingga pengalihan hak dan Penjual kepada Pembeli mempunyai kekuatan hukum, dan dengan adanya pengumuman diharapkan pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan adanya lelang dapat mengajukan keberatan atas pelaksanaan lelang kepada pihak yang menyelenggarakan lelang baik KP2LN, Kantor Pejabat Lelang Kelas II maupun Balai Lelang.

Manfaat-manfaat cara penjualan lelang yang seharusnya dapat dirasakan oleh masyarakat antara lain adalah menyelesaikan kebimbangan mengenai harga, nilai dan kepemilikan suatu barang. Manfaat utama dari lelang yaitu memberikan mekanisme yang akurat dan terpercaya bagi penentuan harga jual dan nilai sesungguhnya dari suatu barang serta bagi penentuan kepemilikannya. Di dalam situasi perekonomian yang stabil harga/nilai suatu barang bukan persoalan penting, namun dalam kondisi perekonomian yang tumbuh dengan pesat seperti saat ini kiranya hanya lelang yang mampu memberikan jawaban persoalan tersebut secara akurat dan terpercaya. Lelang merupakan sarana distribusi barang yang mendukung perkembangan perekonomian. Barang-barang yang sudah tidak memberikan keuntungan ekonomis bagi suatu pihak dapat segera dipindahtanggankan kepada pihak lain yang dapat mengelola lebih lanjut barang tersebut untuk memperoleh berbagai nilai tambah. Lelang dalam hal ini mendistribusikan barang tersebut kepada pihak-pihak yang membutuhkan secara cepat dan efisien. Manfaat yang lain adalah menghindarkan proses jual beli yang lama

dan merugikan. Perjanjian jual beli dalam lelang diputuskan oleh pukulan pada Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang sehingga proses jual beli berlangsung secara cepat dan pasti. Hal ini menghindarkan pihak pembeli dari negosiasi harga yang berkepanjangan dan tidak pasti.

Asas-asas lelang yang mendasari lahirnya peraturan lelang adalah keterbukaan (transparansi), karena sebelum dilaksanakan lelang harus diumumkan lebih dahulu kepada masyarakat, kesederhanaan, yang dimaksud adalah bahwa prosedur pelaksanaan lelang bersifat sederhana dan cepat. Sederhana dalam arti setiap pemohon lelang cukup mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan lelang tersebut, kemudian setelah ditentukan tanggal, waktu dan tempat pelelangan, pemohon lelang mengumumkannya dalam surat kabar. Cepat dimaksudkan bahwa pelaksanaan lelang relatif singkat dan hasil lelangnya dapat segera diterima Penjual/Pemohon Lelang, karena pada dasarnya pembayarannya dilakukan secara tunai, dengan prosedur cepat ini diharapkan biayanya menjadi efisien baik bagi Penjual maupun Pembeli. Kepastian hukum, dalam rangka perlindungan terhadap Pembeli yang beritikad baik akan diberikan akta lelang sebagai alat bukti yang sempurna karena merupakan akta otentik. Independensi, artinya lelang tidak memihak. Lembaga lelang harus berdiri independen dalam menjalankan aturan untuk mencapai optimalisasi hasil. Lelang diharapkan dapat menciptakan pasar yang objektif dan menjadi sarana perekonomian dalam transaksi barang. Perdagangan yang baik, artinya lelang tidak hanya sekedar menjual tanpa

persiapan tetapi didahului dengan kegiatan yang sifatnya inheren untuk mempersiapkan barang sehingga *marketable*.

Kenyataan di masyarakat walaupun asas-asas tersebut di atas telah dilaksanakan, kegiatan lelang yang ada acara umum cenderung menurun jumlahnya. Lelang eksekusi yang biasanya mendominasi pelaksanaan lelang berkurang jumlahnya, hal ini dapat dijadikan indikasi kesadaran hukum masyarakat meningkat sehingga jumlah perkara yang dibawa ke pengadilan menurun. Jumlah lelang sukarela dan tahun ke tahun tidak ada perubahan, masih saja jumlahnya sedikit. Berdasarkan catatan lelang sukarela melalui Balai Lelang pada tahun 2004 hanya terdapat 2 (dua) kali, dan pada 2005 tercatat 4 (empat) kali pelaksanaan lelang, sedangkan lelang sukarela melalui KP2LN pada tahun 2004 sekitar 48 (empat puluh delapan) kali dan pada tahun 2005 sekitar 63 (enam puluh tiga) kali pelaksanaan.³³

Kewajiban Notaris Sebagai Pejabat Lelang Untuk Mensosialisasikan Lelang Kepada Masyarakat

Hambatan dalam perkembangan lelang di masyarakat harus ditanggulangi karena apabila tidak ditanggulangi dengan benar dan cepat, maka lelang yang diharapkan sebagai kebutuhan hidup dan sarana perdagangan yang menguntungkan dan efektif tidak dapat tercapai, masyarakat tetap buta akan lelang dan pandangan atau konotasi negatif terhadap lelang akan tetap ada. Cara penanggulangannya adalah dengan

³³ Wawancara dengan Bapak Wibowo Saputra, SH, Selaku Pejabat Lelang, Pada tanggal 17 Juli 2006.

melakukan sosialisasi lelang yaitu memperkenalkan lelang kepada masyarakat, menyangkut segi:

- a. Pihak yang mensosialisasikan adalah:
 1. Menteri Keuangan
 2. Departemen Keuangan dalam hal ini DJPLN
 3. KP2LN
 4. Kantor Pejabat Lelang Kelas II
 5. Balai Lelang
 6. Notaris sebagai salah satu yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang
- b. Materi yang disosialisasikan adalah mengenai hambatan segi ekonomi dan sosial psikologis dan lelang.
- c. Media sosialisasi yang dapat digunakan yaitu dengan menggunakan media massa, seperti surat kabar, televisi, radio, brosur dan lain-lain.

Sosialisasi lelang berkaitan dengan laporan yang harus dibuat berdasarkan Keputusan DJPLN Nomor 35/PL/2002 tentang Juknis Pelaksanaan Lelang Pasal 38, baik oleh KP2LN maupun oleh Pejabat Lelang Kelas II, yaitu laporan frekuensi pengalihan potensi lelang. Laporan tersebut berisi pelaksanaan penggalian potensi lelang berupa penyebaran informasi lelang melalui penyuluhan, hubungan surat menyurat, pendekatan langsung/kunjungan, jumpa pers dan lain-lain.

Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewajiban untuk membuat laporan tersebut di atas, oleh karenanya maka wajib melakukan sosialisasi lelang.

Notaris pada saat melaksanakan penggalian potensi lelang adalah sebagai Pejabat Lelang bukan sebagai Notaris dan merupakan kewajibannya untuk menyebarkan informasi mengenai lelang. Penyuluhan hukum kepada masyarakat karena menyebarkan informasi lelang berarti juga memberikan penyuluhan kepada masyarakat mengenai lelang terutama hukumnya agar masyarakat mengetahui dan sadar akan adanya lembaga lelang, bukan berarti mempromosikan atau mengiklankan diri seperti yang dilarang dalam Kode Etik Notaris.

Notaris dalam sosialisasi lelang belum bisa berperan karena sejak berlakunya Keputusan Menteri Keuangan yang baru mengenai lelang belum ada penjelasan dari pihak yang berwenang, dalam hal ini Departemen Keuangan, tindakan yang harus dilakukan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang dalam rangka sosialisasi lelang kepada masyarakat.

Notaris, dalam hal ini organisasi profesi dapat melakukan kerjasama dengan instansi yang terkait dengan lelang, misalnya Balai Lelang, agar dapat berperan dalam mengembangkan lelang di masyarakat dan dapat ikut berperan dalam usaha mensosialisasikan lelang. Balai lelang dapat membagi pengetahuan dan pengalaman dengan organisasi profesi Notaris dalam masalah praktek atau kenyataan lelang di masyarakat, sehingga Notaris yang tergabung dalam organisasi profesi secara bertahap pengetahuan lelangnya bertambah dan dapat turut serta dalam mendidik dan memberikan pengetahuan lelang pada masyarakat.

Pelaksana sosialisasi pada dasarnya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang hal yang akan dijelaskannya, bagaimana akan menjelaskan lelang kepada orang lain apabila orang yang akan menjelaskan tidak mengetahui atau belum paham tentang lelang, oleh karenanya pengetahuan lelang yang cukup menjadi hal yang paling penting untuk dimiliki oleh Notaris apabila ingin berperan sebagai pelaksana sosialisasi lelang.

Penanggulangan dari hambatan tersebut di atas kembali lagi pada perlu adanya pendidikan dan pelatihan yang berkaitan dengan lelang, sehingga Notaris dapat berperan dalam sosialisasi lelang.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka sosialisasi lelang di Indonesia pada saat ini masih dilaksanakan oleh Departemen Keuangan, yaitu oleh DJPLN, KP2LN, Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan Balai Lelang sebagai pihak yang mempunyai kepentingan dalam berkembangnya lelang di Indonesia. Materi yang perlu disosialisasikan kepada masyarakat adalah mengenai hal ekonomi dan sosial psikologis yang menghambat perkembangan lelang di Indonesia.

Segi ekonomi adalah menjelaskan kepada masyarakat hal-hal yang membuat lelang terkesan mahal tetapi sebenarnya tidak mahal karena dana yang ditarik dari masyarakat tersebut masuk ke Kas Negara yang dapat menunjang pembangunan, tetapi juga harus menerima masukan dari masyarakat agar besarnya biaya-biaya yang ditarik dari pengguna jasa lelang menurun.

Segi sosial psikologis adalah menjelaskan mengenai lelang kepada masyarakat sehingga mereka tidak buta dan tidak mempunyai pandangan negatif terhadap lelang. Penyuluhan lelang kepada masyarakat dapat dilakukan dengan tujuan masyarakat mempunyai pengetahuan lelang yang pada akhirnya menghapus kesan negatif dari lelang.

Sosialisasi merupakan usaha memperkenalkan suatu hal kepada masyarakat luas sehingga menjadi tahu, memahami, memanfaatkan dan merasakan membutuhkan akan hal tersebut. Tujuan sosialisasi apabila dihubungkan dengan lelang adalah mendidik dan membina masyarakat agar kebiasaan menjual dan membeli melalui lelang menjadi bagian dari kehidupannya sehari-hari, seperti yang selama ini dilakukan oleh Balai Lelang. Media sosialisasi ada beberapa macam, yang dapat dan tepat digunakan sebagai sarana sosialisasi lelang adalah media massa, media sosialisasi ini yang efektif dan dapat mencapai jangkauan yang lebih luas dibandingkan media pendidikan atau lingkungan pergaulan.

Wujud dari sosialisasi itu sendiri dapat berupa penyuluhan dan penyebaran informasi melalui media massa. Penyuluhan berkaitan dengan media sosialisasi berupa masyarakat, di mana penyuluhan dilakukan kepada masyarakat tertentu, seperti yang dilakukan KP2LN memberikan penyuluhan ke sebuah instansi yang potensial untuk melaksanakan lelang, misalnya perusahaan atau BUMN/BUMD. Penyuluhan ke instansi tersebut oleh KP2LN termasuk sosialisasi karena memperkenalkan lelang kepada staf dan

karyawan instansi tersebut sehingga tahu mengenai lelang dan dapat memanfaatkannya.

Fungsi dari media massa, adalah sebagai sarana menyebarkan informasi, hiburan, pendidikan dan bisnis. Fungsi menyebarkan informasi dan pendidikan yang terdapat dalam media massa bertujuan merubah pola berpikir, cara pandang sehingga dapat merubah pula tingkah laku masyarakat. Kedua fungsi ini yang dapat dimanfaatkan dalam sosialisasi lelang, karena pola berpikir dan cara pandang masyarakat terhadap lelang dapat berubah dengan adanya informasi dan media massa sehingga lelang menjadi salah satu kebutuhan hidup masyarakat dalam perekonomian khususnya dunia perdagangan.

Sosialisasi lelang menjadi salah satu tugas KP2LN, karena salah satu fungsinya adalah perumusan rencana dan pelaksanaan pelelangan serta penggalan potensi lelang sehingga harus membuat laporan frekuensi penggalan potensi lelang oleh Seksi Dokumentasi dan Penggalan Potensi Lelang untuk KP2LN Tipe A, contohnya KP2LN Bandung II dan Seksi Lelang untuk KP2LN Tipe B, contohnya KP2LN Tasikmalaya. Laporan tersebut berupa jumlah penggalan potensi lelang yang telah dilakukan, instansi yang dituju, berita acara penggalan potensi lelang, laporan hasil penggalan potensi lelang dan rencana penggalan potensi lelang.

Penggalan potensi lelang salah satu tujuannya adalah melakukan sosialisasi lelang kepada masyarakat salah satunya dengan cara melakukan

penyuluhan, sehingga masyarakat terdidik untuk melakukan jual beli secara lelang.

Usaha sosialisasi yang dilakukan oleh Pemerintah sebagai institusi yang mengeluarkan peraturan lelang, dalam hal ini KP2LN, adalah melalui beberapa cara, yaitu dengan mengirimkan surat ke instansi yang dipandang potensial untuk melaksanakan lelang, baik itu pemerintah pusat atau daerah, BUMN/D maupun swasta. Surat tersebut berisi pemberitahuan bahwa dalam penjualan asset yang dimiliki instansi dapat dilakukan dengan cara lelang yang mempunyai keuntungan dan manfaat bagi penggunanya dibandingkan penjualan pada umumnya.

Surat yang telah dikirimkan oleh KP2LN ditindaklanjuti dengan kunjungan atau tatap muka dengan pihak yang berwenang dalam instansi. Kunjungan dimaksudkan untuk mengetahui tanggapan instansi yang bersangkutan atas isi dan surat yang telah dikirimkan dan bagaimana tindak lanjut dari instansi. Tindak lanjut dengan kunjungan diharapkan dapat mengeliminasi hambatan yang ada dan memberikan pemecahan masalahnya serta menjelaskan lebih lanjut mengenai lelang baik mengenai aturan maupun prosedur atau tata cara.

Usaha yang lain adalah dengan melakukan penyuluhan ke beberapa instansi baik Pemerintah Pusat, Pemda, BUMN/BUMD maupun swasta. Penyuluhan dimaksudkan untuk menjelaskan lelang dan membagi pengetahuan lelang agar orang yang hadir dalam penyuluhan tersebut menjadi

tahu dan memahami sehingga diharapkan pada suatu saat apabila hendak melakukan penjualan barang, lelang menjadi salah satu alternatif penjualan.

Tulisan di berbagai media massa menjadi salah satu upaya penyebarluasan informasi mengenai lelang. Tulisan tersebut menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan lelang, contoh rubrik atau kolom informasi tentang lelang misalnya di Harian Media Indonesia pada lembar keuangan dan Harian Jayakarta.³⁴ Di dalam berbagai tulisan tersebut dijelaskan mengenai lelang, di antaranya mengenai persyaratan peserta lelang, peranan dan fungsi Pejabat Lelang, cara pembayaran lelang dan lelang ditinjau dari sudut agama Islam. Penjelasan yang ada dalam tulisan tertentu dapat membuka pikiran dan menambah wawasan bagi yang membacanya, bahwa lelang itu tidak seburuk pandangan selama ini, dan bagi masyarakat Indonesia yang masih kuat dalam memegang ajaran agama terutama Islam dapat membuka pemikiran bahwa lelang tidak bertentangan dengan ajaran Islam dan dapat menjadi nilai lebih dari penjualan secara lelang.

Brosur sebagai salah satu media penyebaran informasi tentang sesuatu menjadi sarana yang cukup efektif menyebarkan pengetahuan lelang, juga menjadi media yang efektif dalam sosialisasi lelang. Brosur yang berukuran kecil tetapi memuat informasi mengenai lelang, dapat merangsang orang untuk mengetahui lebih lanjut mengenai lelang karena di dalam benaknya

³⁴ Contoh sosialisasi lelang melalui media massa adalah di Harian Media Indonesia tanggal 27 Maret 1995 dengan judul "*Persyaratan Tidak Boleh Hambar Peserta Lelang*", tanggal 19 Juni 1995 berupa judul "*Mengamankan barang-barang Pemerintah Melalui Lelang*", tanggal 17 Juli 1995 dengan judul "*Mengenai Pejabat lelang, Peranan dan Fungsinya*", tanggal 14 Agustus 1995 dengan judul "*Penjualan Secara Lelang dalam Tinjauan Islam*", dan tanggal 18 September 1995 dengan judul "*Rank Garansi dan Kartu Kredit Cara Pembayaran dalam Lelang*".

terdapat beberapa pertanyaan yang membutuhkan jawaban. Timbulnya beberapa pertanyaan tersebut menjadi indikasi bahwa orang tersebut tertarik dan ingin mengetahui lebih jauh, serta apabila sudah memahaminya dan mengetahui manfaatnya tidak mustahil akan menggunakan lembaga lelang sebagai lembaga alternatif dalam perekonomian, terutama perdagangan dalam arus lalu lintas barang.

Penerbitan brosur menjadi salah satu kegiatan pra lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang berdasarkan Pasal 9 Kepmenkeu Nomor 306/KMK.01/2002 tentang Balai Lelang. Tujuan dari penerbitan brosur ini adalah selain untuk memasarkan barang yang akan dilelangnya agar efektif, terarah yaitu tepat menuju sasaran yang hendak dicapai dan menarik minat masyarakat untuk ikut serta sebagai peserta lelang, juga secara tidak langsung memberikan pengetahuan lelang kepada masyarakat yang membaca brosur tersebut karena dalam brosur tersebut dijelaskan secara gambaran umum mengenai lelang, tata cara ikut serta sebagai peserta lelang dan tata cara atau prosedur pelaksanaan lelang.

Usaha lain yang dilakukan dalam rangka sosialisasi lelang adalah dengan adanya penulisan di media internet yang merupakan salah satu kemajuan teknologi di dunia. Di dalam internet dijelaskan mengenai lelang mulai dari pengertian, kelebihanannya, jenis-jenis lelang, bentuk atau tata cara pelaksanaan lelang, serta profil pelaksana lelang, baik Pemerintah yaitu KP2LN maupun swasta yaitu Balai Lelang.³⁵ Penulisan di internet bertujuan

³⁵ Contohnya situs milik Departemen Keuangan yang menjelaskan tentang DJPLN, situs milik Balai Lelang Indonesia (Balindo), dan situs lelang milik Liem Lie Wie yang menjelaskan tentang

agar masyarakat tidak buta mengenai lelang dan harapan agar suatu saat lelang menjadi suatu kebutuhan dapat terwujud. Sayangnya penggunaan media internet masih ada kekurangan yaitu masyarakat yang tersentuh sosialisasi hanya sebagian kecil, yaitu hanya masyarakat golongan intelek yang tidak gagap teknologi sebagai pengguna jasa internet, sedangkan di Indonesia penggunaan teknologi internet dapat dikatakan masih sedikit itupun oleh kalangan yang mempunyai tingkat pendidikan yang cukup tinggi, sehingga internet kurang efektif sebagai sarana sosialisasi lelang.

Sosialisasi lelang kepada masyarakat agar lebih efektif dan mengenai sasarannya dapat dilakukan dengan melalui beberapa tahapan, yaitu³⁶ :

1. Tahap *awareness image building* (pengenalan produk)

Pada tahap ini perlu adanya upaya-upaya untuk memperkenalkan lelang sebagai salah satu sarana penjualan barang, dengan mengidentifikasi ruang lingkup jasa/pelayanan publik yang diberikan khususnya jasa pelayanan lelang (perlu ditentukan *core services*) sekaligus juga target publik yang akan, dituju sehingga jasa lelang dapat disosialisasikan tepat pada sasarannya, oleh karenanya diperlukan adanya alat-alat sosialisasi guna menunjang pemasaran lelang antara lain media promosi berupa media elektronik maupun media cetak serta adanya acara/kegiatan promosi.

pengertian dan macam-macam cara pelaksanaan lelang.

³⁶ *Menciptakan lelang Mindedness Bersama Balai Lelang sebagai Mitra Kerja*, Diklat Pejabat Lelang DJPLN Tahun Anggaran 2001, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan. Jakarta, 2001. hlm. 19.

2. *Branding*

Berkaitan dengan sosialisasi pelaksanaan lelang, maka harus ada wujud nyata manfaat lelang bagi para pihak baik itu dari segi Penjual maupun Pembeli sehingga diharapkan dengan adanya manfaat tersebut dapat mengubah citra lelang yang ada selama ini sehingga masyarakat dalam setiap penjualan barangnya dilakukan secara lelang.

3. *Positioning*

Adanya sarana promosi yang gencar dan terus menerus dilakukan menimbulkan penanaman dalam benak masyarakat bahwa ada alternatif lain dalam hal penjualan barang selain jual beli pada umumnya yaitu dengan cara lelang sekaligus meningkatkan citra lelang sebagai sarana alternatif terbaik dalam penjualan barang.

4. *Royalty*

Adanya upaya pemasaran dan sosialisasi serta adanya manfaat yang didapat oleh pengguna jasa lelang menimbulkan adanya kesetiaan (*loyal*) dalam masyarakat bahwa sarana lelang itu memberikan manfaat, tercermin dari adanya kepuasan dan keinginan dan masyarakat, khususnya pengguna jasa lelang yang tetap mempergunakan sarana lelang dalam melakukan transaksi penjualan barangnya.

5. *Maintenance Improvement new services*

Pada tahap ini setelah masyarakat “cinta” terhadap lelang, maka upaya yang perlu dilakukan adalah terus memelihara kesan baik dari lelang

sekaligus menciptakan inovasi-inovasi baru guna lebih meningkatkan dan mengembangkan lelang.

Berdasarkan tahapan-tahapan sosialisasi lelang tersebut, maka diharapkan lambat laun masyarakat akan mulai mengenal lelang, melihat bukti kelebihan lelang dari jual beli pada umumnya dan merasakan manfaatnya sehingga mulai terikat akan cinta lelang. Tahapan sosialisasi tersebut dirasakan sesuai dengan keadaan masyarakat Indonesia yang harus secara setahap demi setahap dalam memperkenalkan suatu produk sehingga mengenalnya, tidak melakukan sosialisasi secara kasar atau frontal yang akan mengakibatkan masyarakat menjauhi produk tersebut karena dirasakan tidak sesuai dengan keadaan jiwa masyarakat.

Media sosialisasi lain yang dipergunakan adalah media elektronik, misalnya televisi. Sosialisasi lelang melalui televisi pernah dicoba oleh DJPLN (dulu BUPLN) dengan bekerjasama dengan RCTI pada sekitar tahun 1996, di saluran teletextnya dijelaskan mengenai lelang lengkap dengan jadwal lelang yang akan dilaksanakan. Penggunaan saluran teletext sebagai sarana sosialisasi lelang kurang efektif karena merupakan media yang kurang dipahami masyarakat dan hanya sebagian kecil golongan masyarakat yang mengerti dan memahami akan keberadaan teletext, tetapi sebagian besar masyarakat tidak paham.

Sosialisasi lelang yang dilakukan belum efektif, hal ini dapat dilihat dari jumlah pelaksanaan lelang yang masih sedikit tiap tahunnya. Belum efektifnya sosialisasi karena selama ini sosialisasi lelang baru menyentuh

sebagian masyarakat terutama perusahaan atau badan usaha, sedangkan masyarakat yang tidak mempunyai badan usaha belum tersentuh padahal termasuk potensial untuk melakukan jual beli melalui lelang, karena lelang bukan hanya menjual barang-barang dalam jumlah yang besar dan perkiraan harga yang tinggi tetapi dapat pula pelaksanaan lelang untuk barang yang kecil dan harga yang kecil pula.

Sosialisasi yang dilakukan selama ini kurang efektif karena tidak dapat menyentuh seluruh lapisan masyarakat, tetapi hanya dapat menyentuh sebagian kecil masyarakat baik dengan media massa maupun penyuluhan, sedangkan masyarakat yang potensial melakukan lelang justru masyarakat yang sebagian besar ini. Perlu dipikirkan cara yang efektif untuk mensosialisasikan lelang agar dapat menyentuh seluruh lapisan masyarakat, bukan hanya masyarakat pengusaha atau orang-orang yang berada dalam suatu badan usaha atau orang-orang yang berpendidikan tinggi, tetapi masyarakat biasa juga dapat tersentuh oleh sosialisasi lelang ini, sehingga tujuan Pemerintah dalam mensosialisasikan lelang yaitu agar masyarakat menggunakan lembaga lelang sebagai kebutuhan dalam sarana perdagangan dapat tercapai.

Tidak efektifnya sosialisasi yang telah dilakukan dapat dilihat dengan bukti bahwa jumlah pelaksanaan lelang masih kurang atau jauh dari yang diharapkan dan masyarakat masih tidak mengetahui atau buta terhadap lelang sehingga kesan negatif dari lelang sampai saat ini masih melekat.

Sosialisasi yang efektif dapat melalui penyuluhan secara langsung kepada masyarakat, misalnya seperti yang pernah dilakukan Pemerintah dalam rangka sosialisasi hukum yaitu dengan membentuk kelompok kadarkum (keluarga sadar hukum) untuk penyuluhan hukum atau penyuluhan pertanian kepada masyarakat petani. Penyuluhan semacam di atas perlu dicoba untuk sosialisasi hukum, atau bisa saja dengan mengikutsertakan penyuluhan lelang dalam penyuluhan hukum, sehingga efektif dan menyentuh langsung masyarakat.

BAB V

PENUTUP

Kesimpulan

1. Persyaratan untuk notaris agar dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g notaris berwenang pula membuat akta risalah Lelang. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Notaris untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas 11 berdasarkan Pasal 6 Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang dan Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang adalah sehat jasmani dan rohani, memiliki kemampuan melaksanakan lelang dibuktikan dengan rekomendasi dari Kepala KP2LN setempat dan lulus ujian Profesi Pejabat Lelang dan Penilai, mengikuti diklat Profesi Pejabat Lelang dan Penilai atau Diklat Lelang III (Khusus), tidak pernah terkena sanksi administrasi, tidak pernah dijatuhi hukuman pidana, dan memiliki integritas yang tinggi yang dinyatakan dengan surat rekomendasi dari organisasi profesi Notaris dengan kriteria yang ada pada Kode Etik Profesi Notaris yaitu melaksanakan kode etik profesi dengan baik serta setia kepada organisasi profesi, adil, mandiri, jujur, dengan penuh rasa tanggung jawab dan tidak memihak.

2. Faktor-faktor penghambat yang menyebabkan lelang kurang berkembang di masyarakat meliputi faktor ekonomi dan sosial atau psikologis, adalah :
 - a. Masyarakat kurang mengenal lelang sebagai lembaga perdagangan karena pengetahuan Lelang yang dimiliki masih kurang.
 - b. Masih adanya pandangan atau konotasi negatif terhadap lelang yaitu lelang selalu berkaitan dengan pelaksanaan putusan pengadilan dan merupakan penjualan barang bermasalah secara murah
 - c. Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam lelang cukup besar, antara lain Bea Lelang, Uang Miskin, PPh Pasal 25 (apabila ada), BPHTB, atau Biaya Administrasi serta imbalan jasa (fee) jika lelang dilaksanakan melalui Balai Lelang, sehingga lelang terkesan sebagai lembaga jual beli yang mahal secara ekonomis.
 - d. Prosedur lelang yang dianggap oleh masyarakat terlalu berbelit-belit, mulai dari permohonan dan pengumuman (pra lelang), pelaksanaan (lelang) sampai pengesahan atau penunjukan Pembeli dan pembayaran harga lelang (pasca lelang) sehingga menimbulkan kesan penjualan secara lelang tidak efisien dari segi waktu.
3. Notaris diberi kewenangan oleh Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Selain hal tersebut Notaris sebagai Pejabat Lelang mempunyai kewajiban untuk melakukan sosialisasi lelang karena salah satu tugas Pejabat lelang adalah memberikan informasi mengenai lelang agar

pelaksanaan lelang optimal dan salah satu laporan yang harus dibuat secara berkala adalah frekuensi penggalan potensi lelang. Adapun sosialisasi lelang tersebut dapat dilakukan dengan diadakannya seminar, lokakarya atau simposium mengenai lembaga lelang dan lain-lain, sehingga sosialisasi yang dilaksanakan akan lebih efektif hasilnya.

Saran-saran

1. Notaris yang akan diangkat sebagai Pejabat Lelang sebaiknya tidak perlu lagi mengikuti diktat Pejabat Lelang, karena mata kuliah Lelang telah diberikan di pendidikan Notariat.
2. Organisasi profesi Notaris mengadakan kerjasama dengan instansi yang terkait dengan lelang misalnya dengan Balai Lelang, sehingga dapat turut berpartisipasi dalam mensosialisasikan lelang di masyarakat dan kewajiban untuk membuat laporan frekuensi penggalan potensi lelang apabila Notaris menjadi Pejabat Lelang dapat dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Adi Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta 2004.
- Ashsofa Burhan, *Meiode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Darmansyah, M, *Pemuda dan Sosialisasi*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Djony Merfan YS. Gunadi,, *Himpunan Istilah Komunikasi Lengkap dengan Lampiran SIUPP 1988*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia. Jakarta, 1988.
- Kartono Kartini, *Kamus Psikology Pionir Jaya*, Bandung, 1987.
- Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, 1995.
- Onong Uchjana Efendy, *Kamus Komunikasi*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1989.
- R. Subekti, R, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1990.
- _____, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987.
- Rony Hanitijo Soemitro *Studi Hukum dan Masyarakat*, alumni Bandung, 1985.
- _____, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1998.
- Singarimbun Masri dan Effendi Sofyan, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, 1995.

- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Ruang Lingkup dan Aplikasinya*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 1990.
- Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji (a), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Get. 3, Rajawali Pers, Jakarta, 1990.
- _____, *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1979.
- Suharto, *Tanya Jawab Sosiologi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Taneko Soleman B., *Konsepsi Sistem Sosial dan Sistem Sosial Indonesia*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 1990.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Perum Balai Pustaka, Jakarta, 1988.
- Rian Sudiarto, *Bisnis Balai Lelang Swasta Cepat dan Murah*, Swa 06/XIV/19 Maret- I April 1998, Jakarta, 1998

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 25 tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional tahun 2000 - 2004, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Undang-Undang Nomor 19 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Penghasilan dengan Surat Paksa.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Peraturan Pajak Lelang dalam Pelelangan dan Penjualan Umum Lembar Negara 1935 Nomor 454.

Vendu Reglemen Staatsblad 1908 Nomor 189.

Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190.

Vendu Salris Lembar Negara 1949 Nomor 390.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 306/KMK.01/2002 tentang Balai Lelang.