

Tahap-tahap Mengikuti Lelang di Kantor Lelang

Rachmadi, S.E., M.S.E.





BAB II

Tahap-Tahap Mengikuti Lelang

Pendaftaran Akun

Saat ini seluruh lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang dilakukan melalui *e-auction*. Beberapa lelang mungkin mendapat pengecualian karena sifatnya (misalnya lelang barang yang cepat busuk), tetapi jumlahnya tidak banyak. Lantas, bagaimana cara agar kita dapat mengikuti proses lelang? Hal pertama yang harus dilakukan oleh calon peserta lelang adalah mendaftarkan melalui Portal Lelang Indonesia. Sebelum melakukan pendaftaran agar dipastikan peserta memiliki *e-mail*. Peserta wajib mendaftar melalui domain www.lelang.go.id dengan menyertakan *scan* KTP dan NPWP. Calon peserta lelang juga akan diminta mendaftarkan nomor rekening bank. Dalam hal penawaran yang diajukan tidak dinyatakan menang maka uang jaminan pelaksanaan lelang akan dikembalikan melalui rekening yang telah didaftarkan.

Setelah mengunggah *scan* KTP dan NPWP calon peserta lelang perlu menunggu paling lama 3 hari kerja untuk verifikasi, biasanya tidak sampai selama itu sudah diverifikasi.

Jika KTP dan NPWP dinyatakan valid maka calon peserta lelang akan memperoleh notifikasi atau pemberitahuan, untuk selanjutnya dapat memilih lelang atas objek mana yang akan diikuti. Melalui Portal Lelang Indonesia calon peserta lelang bisa mengetahui lelang apa yang sedang dilaksanakan oleh Kantor Lelang di seluruh Indonesia. Dengan mendaftarkan diri seorang calon peserta lelang menyatakan tunduk serta mengikatkan diri terhadap persyaratan dan ketentuan bagi peserta lelang (PMK Nomor 90 Tahun 2016).

Selain sebagai orang pribadi, calon peserta lelang juga dapat mendaftarkan akun sebagai badan hukum. Adapun cara mengikuti lelang sebagai badan hukum adalah sebagai berikut:

1. Badan hukum memberi kuasa notariil ke 1 orang;
2. Kuasa dari badan hukum tadi, mendaftarkan akun lelang.go.id dengan NPWP, KTP, dan nomor rekening pribadi;
3. Setelah akun tervalidasi, klik "Ikuti Lelang" yang diinginkan;
4. Setelah klik "Ikut Lelang", akan ada form konfirmasi mengikuti lelang;
5. Pilih kolom "Saya mengikuti lelang ini atas kuasa dari badan hukum (sebutkan di bawah).";
6. Lengkapi data persyaratan
 - a) Nama badan hukum: diisi dengan nama badan hukum pemberi kuasa.
 - b) *Upload file* persyaratan seperti: surat kuasa asli, AD/ART perusahaan (digabung menjadi 1 file, tidak lebih dari 1 MB. Tipe file yang diizinkan: .JPG, .JPEG, .PNG, .ZIP dan .PDF)

Penyetoran Uang Jaminan Lelang

Calon peserta lelang yang berniat mengikuti lelang diwajibkan menyetorkan uang jaminan lelang, yaitu sejumlah uang yang disetor kepada bendahara penerima KPKNL atau Balai Lelang atau pejabat lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi peserta lelang (PMK Nomor 27 Tahun 2016). Saat ini, dengan *e-auction* seluruh uang jaminan pelaksanaan lelang disetorkan melalui rekening Kantor Lelang dengan nomor *virtual account* tertentu. Nomor *virtual account* ini bisa didapatkan dengan memilih suatu objek melalui domain www.lelang.go.id.

Penyetoran uang jaminan pelaksanaan lelang merupakan syarat calon peserta lelang untuk bisa mengajukan penawaran dalam suatu lelang. Besarnya uang jaminan pelaksanaan lelang ditentukan oleh penjual paling sedikit 20% dan paling banyak 50% dari nilai limit lelang. Setelah menyetorkan uang jaminan pelaksanaan lelang maka paling lambat 3 hari kerja, biasanya tidak sampai selama itu, calon peserta lelang akan memperoleh notifikasi bahwa uang jaminan telah diterima oleh Kantor Lelang. Setelah uang jaminan diterima oleh Kantor Lelang maka 'calon peserta lelang' telah berubah status menjadi 'peserta lelang' serta dapat mengajukan penawaran atas objek tersebut. Berdasarkan PMK Nomor 27 Tahun 2016 peserta lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.

Perlu diketahui bahwa satu jaminan penawaran lelang hanya berlaku untuk satu barang atau paket barang yang ditawarkan, artinya jika calon peserta lelang ingin mengajukan

penawaran atas lebih dari satu objek maka harus menyetorkan uang jaminan sebanyak objek yang diminati. Uang jaminan pelaksanaan lelang ini diperlukan sebagai bukti keseriusan dari seorang calon peserta lelang agar bertanggung jawab atas penawaran yang diajukan. Jika seorang peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi telah ditetapkan sebagai 'pemenang lelang' tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi lelang sampai dengan batas waktu yang ditentukan maka dia dinyatakan wanprestasi dan penunjukannya sebagai pemenang lelang dibatalkan. Uang jaminan pelaksanaan lelang yang telah disetorkan tidak akan dikembalikan dan disetorkan seluruhnya ke kas negara sebagai penerimaan lain-lain (Penerimaan Negara Bukan Pajak). Hal ini akan dibahas kemudian.

Mengajukan Penawaran

Pelaksanaan lelang melalui internet dimulai dengan penayangan kepala risalah lelang oleh pejabat lelang. Kepala risalah lelang ini berisi syarat dan ketentuan atas pelaksanaan sebuah lelang. Syarat dan ketentuan dapat berbeda antara suatu objek lelang dengan objek lelang lainnya. Secara garis besar terdapat 2 cara penawaran dalam lelang, yaitu penawaran terbuka (*open bidding*) dan penawaran tertutup (*close bidding*).

Penawaran secara *open bidding* sesuai dengan jadwal sebagaimana tercantum dalam pengumuman lelang, biasanya dibuka 2 jam menjelang batas akhir penawaran lelang. Misalnya, batas akhir penawaran lelang adalah hari Kamis pukul 11.00 WIB artinya peserta lelang dapat mengajukan penawaran mulai pukul 09.00 hingga paling akhir pukul

10.59.59 waktu server (WIB). Dalam *open bidding* setiap peserta lelang dapat saling melihat penawaran peserta lelang lainnya sehingga cara penawaran ini dianggap lebih terbuka.

Selain kelebihan, penawaran secara *open bidding* juga memiliki kekurangan, yaitu peserta lelang cenderung memilih menit-menit terakhir untuk mengajukan penawaran. Dalam *open bidding* peserta juga cenderung menahan diri dan tidak mengajukan penawaran terbaik, tetapi melihat penawaran peserta lain sehingga harga menjadi tidak maksimal. Selain itu, ada kemungkinan bahwa pada menit terakhir itu jaringan internet (utamanya di daerah) tidak stabil dan menyebabkan tawaran yang diajukan peserta lelang tidak tercatat.

Kemungkinan penawaran dalam sebuah lelang dengan penawaran *open bidding* (dapat dilihat oleh semua peserta lelang) adalah sebagai berikut:

Harga Limit : Rp20.000.000,-				
Batas Waktu Penawaran: Kamis, 09-01-2020 pukul 11.00 Waktu Server (WIB)				
No	Peserta	Penawaran (Rp)	Hari, Tanggal	Waktu
11	Ahmad	29.700.000	Kamis, 09-01-2020	10.59.58
10	Budi	29.700.000	Kamis, 09-01-2020	10.59.57
9	Candra	29.600.000	Kamis, 09-01-2020	10.59.45
8	Dedi	29.500.000	Kamis, 09-01-2020	10.59.34
7	Candra	29.000.000	Kamis, 09-01-2020	10.38.48
6	Candra	26.000.000	Kamis, 09-01-2020	10.38.43
5	Budi	25.000.000	Kamis, 09-01-2020	10.30.04
4	Ahmad	23.000.000	Kamis, 09-01-2020	10.13.25
3	Budi	20.300.000	Kamis, 09-01-2020	09.23.41
2	Candra	20.200.000	Kamis, 09-01-2020	09.07.19
1	Dedi	20.100.000	Kamis, 09-01-2020	09.05.03

Dalam contoh tersebut, pemenang lelang adalah Budi karena mengajukan tawaran yang lebih tinggi dari Candra dan Dedi, serta lebih dulu dari Ahmad yang mengajukan penawaran sama. Dapat kita lihat bahwa peserta lelang cenderung menawar pada saat-saat terakhir dan saling melihat tawaran peserta lainnya. Dalam beberapa lelang, kecenderungan menawar pada saat-saat akhir bahkan dapat berakibat fatal, yaitu penawaran dari salah satu peserta lelang tidak masuk karena gangguan jaringan internet yang dipakai oleh peserta lelang.

Cara lainnya adalah penawaran tertutup (*close bidding*), artinya masing-masing peserta lelang hanya dapat melihat penawaran yang dia ajukan (untuk mengingat penawaran yang telah dilakukan/histori penawaran, peserta harus menyimpan nilai tawarannya dengan *screenshot*) dan tidak dapat melihat penawaran peserta lelang lain. Oleh karena itu, dalam *close bidding* sangat disarankan untuk mengajukan penawaran tertinggi. Dalam *close bidding* penawaran dapat diajukan segera setelah peserta menyetorkan uang jaminan pelaksanaan lelang dan diverifikasi. Dalam penawaran tertutup peserta lelang cenderung langsung mengajukan penawaran tertinggi karena peserta lelang tidak saling mengetahui tawaran yang diajukan peserta lelang lain. Gambaran penawaran dalam sebuah lelang dengan penawaran *close bidding* (hanya dapat dilihat oleh pejabat lelang dari Kantor Lelang dan penjual pada saat pembukaan penawaran) adalah sebagai berikut:

Harga Limit : Rp20.000.000,-				
Batas Waktu Penawaran: Kamis, 09-01-2020 pukul 11.00 Waktu				
No	Peserta	Penawaran (Rp)	Hari, Tanggal	Waktu
7	Ahmad	29.700.000	Kamis, 09-01-2020	10.59.58
6	Dedi	29.500.000	Rabu, 08-01-2020	15.47.29
5	Candra	25.000.000	Rabu, 08-01-2020	12.15.52
4	Budi	30.000.000	Rabu, 08-01-2020	05.15.42
3	Budi	29.000.000	Selasa, 07-01-2020	21.18.38
2	Ahmad	29.500.000	Senin, 06-01-2020	06.31.27
1	Budi	28.000.000	Senin, 06-01-2020	05.35.36

Dalam contoh tersebut, pemenang lelang adalah Budi karena mengajukan tawaran yang lebih tinggi dari Ahmad, Candra, dan Dedi. Dapat kita lihat bahwa karena tidak bisa saling melihat tawaran peserta lain maka masing-masing peserta lelang cenderung langsung memberikan penawaran terbaik tanpa menunggu saat-saat terakhir.

Baik penawaran terbuka (*open bidding*) dan penawaran tertutup (*close bidding*) masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan sehingga Kantor Lelang menyerahkan kepada pihak penjual (orang/kantor/instansi pemerintah selaku pemilik barang) untuk menentukan cara penawaran mana yang dianggap dapat memberikan hasil lelang yang lebih optimal.

Penentuan Pemenang Lelang

Dalam hal cara penawaran yang dipilih adalah *open bidding* maka setiap peserta lelang dapat melihat sendiri apakah penawaran yang diajukan merupakan penawaran tertinggi atau tidak, sedangkan dalam *close bidding* kepada