

BAB IV

SIMPULAN

Berdasarkan penjelasan-penjelasan yang tertuang pada bab sebelumnya, penulis menarik beberapa kesimpulan, yaitu sebagai berikut:

- A. Analisis pelaksanaan dan hambatan pada lelang hak menikmati barang atas hak sewa terhadap BMN Eks Kelolaan PT PPA (studi kasus Satuan Kerja Kanwil DJKN Banten selaku Pengelola Barang di KPKNL Tangerang II)
- 1) Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang hak menikmati barang atas hak sewa terhadap 10 (sepuluh) unit ruko BMN eks kelolaan PT PPA di KPKNL Tangerang II yang pemohonnya adalah Kanwil DJKN Banten telah dijalankan sesuai dengan asas-asas mengenai lelang dan dasar hukum yang berlaku.
 - 2) Proses pelaksanaan lelang hak menikmati barang di KPKNL Tangerang II terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu pralelang, pelaksanaan lelang, dan pascalelang.
 - 3) Tahap pralelang merupakan proses persiapan dan administrasi sebelum lelang bisa dilaksanakan. Pada tahap ini, terjadi proses pengajuan permohonan secara tertulis dengan melampirkan dokumen persyaratan yang bersifat umum dan khusus oleh Kanwil DJKN Banten selaku penjual, penelitian legalitas subjek dan objek berkas permohonan lelang oleh

Pejabat Lelang, penetapan jadwal lelang, pengumuman lelang oleh penjual, dan penyetoran uang jaminan penawaran lelang oleh Peserta Lelang.

- 4) Tahap pelaksanaan lelang hak menikmati barang di KPKNL Tangerang II dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu dengan sistem konvensional (dengan kehadiran peserta) dan dengan sistem *E-Auction* (tanpa kehadiran peserta). Namun dalam praktiknya, pelaksanaan lelang hak menikmati di KPKNL Tangerang II yang sudah terjadi sebanyak 2 (dua) kali sepenuhnya menerapkan sistem *E-Auction*. Secara garis besar, proses yang ditempuh dalam pelaksanaan lelang ini adalah pembukaan dengan pembacaan/penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, penawaran oleh Peserta Lelang, penetapan Pemenang Lelang/pembeli yang memiliki penawaran dengan harga tertinggi, dan pengembalian uang jaminan penawaran lelang kepada Peserta Lelang yang tidak ditetapkan sebagai pembeli.
- 5) Tahap pascalelang merupakan tahapan terakhir yang terjadi setelah lelang selesai dilaksanakan. Secara garis besar, proses yang ada dalam tahap ini meliputi pelunasan harga pokok dan bea lelang oleh pembeli kepada pihak penjual dan KPKNL, penerbitan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, penyerahan Salinan Risalah Lelang kepada penjual, dan penyerahan Kutipan Risalah Lelang kepada pihak pembeli.
- 6) Dalam praktiknya, terdapat 3 (tiga) permasalahan terkait lelang hak menikmati barang yang objeknya berupa hak sewa atas 10 (sepuluh) unit

ruko BMN eks kelolaan PT PPA di KPKNL Tangerang II yang pemohonnya adalah Kanwil DJKN Banten. Permasalahan tersebut adalah (1) terhambatnya sosialisasi dan edukasi terkait pelaksanaan lelang hak menikmati secara tatap muka kepada pihak pengguna jasa layanan lelang di wilayah kerja KPKNL Tangerang II karena adanya wabah pandemi COVID-19; (2) Tidak Ada Peminat (TAP) dalam pelaksanaan lelang; (3) tidak dilakukan permohonan lelang kedua atas lelang yang dinyatakan TAP tersebut.

B. Analisis penyelesaian terhadap permasalahan lelang hak menikmati barang atas hak sewa terhadap BMN Eks Kelolaan PT PPA (studi kasus Satuan Kerja Kanwil DJKN Banten selaku Pengelola Barang di KPKNL Tangerang II)

- 1) Terhambatnya sosialisasi dan edukasi secara tatap muka kepada pihak pengguna jasa layanan lelang karena wabah pandemi COVID-19 dapat diatasi dengan memanfaatkan kemajuan teknologi dan informasi digital saat ini, yaitu menjadikannya sebagai alat untuk membuat wadah komunikasi dan penyebaran informasi baru yang dapat memfasilitasi kegiatan sosialisasi dan komunikasi secara lebih mudah dan cepat tanpa harus melalui tatap muka.
- 2) Jika Kanwil DJKN Banten ingin mengajukan permohonan lelang kedua, terdapat beberapa hal yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya TAP dalam pelaksanaan lelang, yaitu sebagai berikut:
 - a. Dalam hal produk, Kanwil DJKN Banten dapat melakukan renovasi terlebih dulu sebelum mengajukan permohonan lelang agar kondisi

ruko tersebut siap digunakan dan diharapkan dapat menarik perhatian serta meningkatkan minat masyarakat untuk mengikuti lelang. Sedangkan, untuk jangka waktu sewa hak menikmati yang terbatas dapat dibuat lebih fleksibel lagi. Jadi tidak hanya sebatas 5 (lima) tahun saja.

- b. Dalam hal harga, Kanwil DJKN Banten dapat menurunkan harga sewa (nilai limit lelang) atau menambah jangka waktu sewa atas ruko tersebut tetapi tidak mengubah nilai limit sewanya dengan tetap memperhitungkan manfaat yang akan diperoleh negara dan masyarakat sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak yang bersangkutan.
 - c. Dalam hal tempat, pelaksanaan lelang yang dilakukan secara *online* dengan metode penawaran secara tertutup (*close bidding*) sudah tepat untuk dilakukan.
 - d. Dalam hal promosi, KPKNL Tangerang II dapat menyebarluaskan informasi mengenai pelaksanaan lelang tersebut secara *online* misalnya melalui platform Instagram, Tiktok, Facebook, Youtube, dan lain sebagainya secara menarik dalam bentuk video, poster, atau konten digital lainnya.
- 3) Terhadap lelang hak menikmati yang dinyatakan TAP dan tidak diajukan permohonan lelang kedua, Kanwil DJKN Banten dapat melakukan skema pemanfaatan lainnya dan/atau melakukan kerjasama dengan pihak lain

agar ruko-ruko tersebut dapat digunakan dengan optimal sebagaimana mestinya sehingga dapat menambah penerimaan negara.