

PERKEMBANGAN SISTEM LELANG DI INDONESIA

Adwin Tista

Abstrak

Tujuan lelang adalah untuk menjual barang secepat mungkin tanpa memperhatikan barang yang dijual. penjual pada dasarnya memerlukan jasa promosi, menawarkan, dan mengirimkan barang, namun hal ini tidak dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara karena adanya keterbatasan-keterbatasan tertentu. Berdirinya Balai Lelang adalah untuk memenuhi berbagai unsur lelang yang tidak dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Balai Lelang membuka jasa pra-lelang dan pasca-lelang yang meliputi pengiriman barang serta pendanaan. Lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual, bukan oleh Kantor Lelang. Apabila tidak dilakukan pengumuman lelang, maka lelang yang sudah dilaksanakan akan cacat hukum dan rawan gugatan, dan apabila benar tidak dilakukan pengumuman, maka besar kemungkinan lelang akan dibatalkan.

Kata Kunci : Lelang, Sistem Lelang.

PENDAHULUAN

Menurut sejarahnya bahwa lelang adalah suatu cara menjual barang yang sudah dikenal sejak sebelum masehi. Hal itu dikenal pertama kali di negeri Yunani maupun di kekaisaran Romawi yang dipergunakan untuk menjual barang-barang hasil jarahan perang dari negara-negara yang ditaklukkan. Lelang juga untuk menjual barang-barang, karya seni, budak berlian, ternak, dan sebagainya. Munculnya cara menjual seperti itu bisa ditebak karena perlunya suatu cara untuk menyasati watak manusia yang seringkali cenderung serakah, mau ingin menang sendiri. Melalui kompetisi dalam menawar barang yang dilelang maka lelang secara adil, secara terbuka menyediakan sarana yang tidak memihak dan memberi kesempatan yang sama kepada seluruh

masyarakat untuk dapat membeli barang terkait, Karena itu maka mereka yang berani menawar dengan harga tertinggi akan menjadi pemenang lelang.¹

Di Indonesia, sejarah kelembagaan lelang sudah cukup lama dikenal yaitu adanya peraturan lelang (*Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189) yang sampai saat ini masih berlaku meskipun merupakan bentukkan pemerintah Hindia Belanda. Peraturan dimaksud tepatnya mulai diundangkan pada tanggal 1 April 1908. Untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat atau perkembangan ekonomi dan perkembangan hukum, Pemerintah harus berupaya melakukan terobosan atau deregulasi dalam bidang lelang. Deregulasi dimaksud, antara lain adalah dimungkinkannya balai lelang swasta yang

¹ *Ibid*

menangani khusus lelang sukarela untuk terlibat dalam kegiatan lelang ; diperkenalkannya Pejabat Lelang Kelas II; serta terbukanya kesempatan bagi para kreditur untuk melakukan lelang langsung (*direct auction*) tanpa harus melibatkan Pengadilan Negeri. Deregulasi di atas memberikan ruang yang semakin terbuka dan opsi yang semakin beragam bagi masyarakat. Untuk itulah balai lelang swasta hadir ditengah masyarakat, khususnya bagi kalangan usaha yang banyak memanfaatkan jasanya menjadi mitra dalam melakukan lelang sukarela, oleh sebab itulah maka perlu adanya undang-undang khusus yang mengatur berkaitan dengan lelang di Indonesia.

PEMBAHASAN

1. Pengertian

Kata lelang diambil dari kata adalah *Auctio*, yang artinya peningkatan secara bertahap. Berbeda dengan jual-beli, lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukkan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga,

menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.²

Definisi lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Sub 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa dijelaskan bahwa lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Menurut Christopher L.Allen, Auctioneer dari Australia mendefinisikan lelang sebagai :³

“The sale by auctions involves an invitation to the public for the purchase of real or personal property offered for sale by making successive increasing offers until, subject to the sellers reserve price the property is knocked down to the highest bidder.”

Menurut Mr. M.T. G. Maulenberg, seorang ahli lelang negeri Belanda dari Departement of Marketing and Agricultural Market Research, University of Wageningen menggaris bawahi hal ini dengan mengemukakan bahwa : *”Auction is an intermediary between buyers and sellers. The main objective is price discovery.”*⁴, kemudian Polderman juga menjelaskan, Penjualan Umum adalah alat

²Terjemahan Pasal 1 *Vendu Reglement Staatsblad tahun 1908 nomor 189*

³Lembar catatan perkuliahan *Peraturan Lelang, Surabaya, Maret 201.*

⁴*Ibid*

untuk mengadakan perjanjian atau persekutuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat dengan syarat :⁵

1. Penjualan harus selengkap mungkin
2. Ada kehendak untuk mengikat diri
3. Pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Sedangkan menurut Roell, penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seorang hendak menjual satu atau lebih suatu 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 dimana kesempatan lenyap.⁶

Berdasarkan pada pengertian menurut Polderman diatas, terdapat perbedaan dengan pengertian menurut *Vendu Reglement* Staatsblad tahun 1908 nomor 189, yaitu lelang terjadi pada saat tertentu yaitu saat dimana dicapai kata sepakat/persetujuan tentang harga. Kemudian perbedaan *Vendu Reglement* Staatsblad tahun 1908 Nomor 189 dengan pengertian lelang menurut Roell adalah

lelang merupakan suatu proses yang terjadi antara 2 (dua) titik, yakni :

1. Saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu/lebih yaitu pada saat dinyatakan/ternyata di muka umum, dan
2. Lelang selesai pada saat terjadi/tercapai kesepakatan, yakni pada saat diberhentikan atau pada saat diluluskan/terjual.

Adapun pengertian lelang yang dipakai saat ini di Indonesia menurut peneliti adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau sistem lelang dihadapan pejabat lelang dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah. Dengan demikian atas pengertian lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang, yaitu :

⁵*Ibid*

⁶*Ibid*

1. Penjualan barang (tender pengadaan barang dan/atau jasa tidak termasuk dalam pengertian ini)
2. Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa
3. Pembeli belum diketahui sebelumnya.
4. Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli.
5. Dilakukan dengan cara penawaran yang khusus
6. Dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu.

2. Asas Lelang

Setelah mengetahui definisi lelang, maka lebih jauh kedalam kita juga harus mengetahui tentang prinsip atau asas-asas yang berkaitan dengan lelang yang berlaku di Indonesia yaitu pertama, Asas transparansi atau keterbukaan ini merupakan asas yang paling penting yang membangun peraturan lelang, artinya tidak ada yang disembunyikan, masyarakat diperlakukan sama untuk ikut bersaing membeli barang. Tujuan dari asas transparansi itu sendiri adalah agar asas yang lain terutama asas kompetisi dapat berjalan, yaitu agar terjadi kompetisi yang fair. Dengan adanya kompetisi, diharapkan harga barang menjadi lebih bagus. Selain itu juga bertujuan untuk pertanggung jawaban lelang, karena adanya kontrol dari masyarakat (*built in control*) sehingga jika ada keberatan, masyarakat dapat mengajukan protes.

Wujud dari asas transparansi adalah Pengumuman, Lelang harus diumumkan kepada publik agar tidak melanggar asas transparansi, dan agar barang yang dilelang dapat cepat terjual. Jika transparansi tidak dilakukan, lelang dapat digugat dan dapat dibatalkan karena cacat hukum. Akses terhadap informasi, Peserta lelang dapat meminta penjelasan dari Pejabat Lelang dan/atau pemilik barang atau pemohon lelang mengenai antara lain harga, barang, dan waktu pelelangan. Dalam hal ini penjelasan tidak mutlak, tergantung barang, jika barang yang akan dilelang tidak termasuk barang mahal, maka penjelasan dari Pejabat Lelang tidak akan diperlukan oleh peserta lelang. Keterbukaan informasi dari Pejabat Lelang, berkaitan dengan objek yang akan dilelang. Dalam arti, Pejabat Lelang bersedia menjawab segala sesuatu pertanyaan yang diberikan peserta lelang mengenai barang yang akan dilelang.

2.2. Asas Kepastian (*certainty*)

Lelang dilakukan oleh pejabat umum (pemerintah) yang menjual untuk dan atas nama negara. Oleh karena itu harus ada kepastian untuk melindungi rakyat. Asas kepastian mencakup :

- a. Kepastian berkaitan dengan apakah lelang jadi terlaksana atau tidak,

- b. Berkaitan dengan tempat pelaksanaan lelang, dan
- c. Berkaitan dengan uang jaminan yang sudah dibayarkan calon pembeli apabila lelang tidak jadi atau dibatalkan pelaksanaannya.

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.⁷ Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:⁸

- a. SKT (Surat Keterangan Tanah) untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan

- g. asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang;
- g. Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;
- h. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- i. Keadaan memaksa (*force majeure*)/kahar;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang;
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

2.3. Asas Kompetisi (*competition*)

Pembentukan harga dalam lelang dilakukan dengan cara berkompetisi. Berkompetisi artinya bersaing dalam melakukan penawaran harga sehingga dapat menentukan harga yang terbaik. Para peserta lelang baik perorangan ataupun badan hukum bersaing untuk memperoleh barang yang dilelang dengan harga yang setinggi tingginya. Asas ini diterapkan dan akan memberikan pengaruh sangat optimal setelah asas transparansi dan asas kepastian sudah berjalan dengan baik, dan pemimpin lelang juga menguasai ilmu barang sehingga dapat memandu jalannya penawaran secara dinamis.

2.4. Asas Efisiensi (*efficiency*)

⁷Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 24.

⁸*Ibid*, Pasal 27.

Asas ini berkaitan dengan waktu, dimana lelang dilakukan pada suatu tempat dan waktu yang telah ditentukan, dan transaksi terjadi pada saat itu juga. Lelang merupakan penjualan tanpa perantara dalam mencari pembeli secara cepat, dan barang terjual cepat. Disamping itu, pembayaran harga lelang juga harus tunai yaitu 3 (tiga) hari kerja setelah lelang dilakukan sehingga terdapat efisiensi waktu.

2.5. Asas Akuntabilitas (*Accountability*)

Lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang yang merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan dan hasilnya harus dituangkan dalam risalah lelang oleh pejabat lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang. Artinya, pelaksanaan lelang harus dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal ini Pejabat Lelang harus bersifat *imparsial* yaitu tidak boleh memihak.

3. Lelang Dan Jual Beli

Berbeda dengan jual beli barang bergerak yang dapat dilakukan tanpa surat pembuktian, walaupun ada beberapa pelaksanaan jual beli yang juga membutuhkan akta seperti jual beli tanah, pesawat terbang, kapal laut dan sebagainya yang memerlukan surat-surat bukti. Perkataan lelang identik dengan apa yang dimaksudkan dengan "jual-beli". Jual beli

sendiri menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup 2 (dua) perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*", yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli), dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan", dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*krauf*" yang berarti "pembelian".⁹ Definisi jual-beli menurut Pasal 1457 Burgerlijk Wetboek (BW) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi diatas mewakili dari beberapa unsur yang terkandung didalam jual-beli, yaitu :

- a. Suatu perjanjian
- b. Adanya penyerahan barang
- c. Pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan

Esensi dari perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Pasal 1320 Kitab

⁹R.Subekti, *Aneka perjanjian*, Cet.10, h. 2.

Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Sesuai dengan *asas konsensualisme* yang menjiwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi : jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.¹⁰ Barang yang dijadikan objek perjanjian jual-beli harus tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat barang tersebut akan diserahkan dari penjual kepada pembeli.

Ada saatnya jual-beli untuk barang-barang tertentu dilakukan dengan percobaan atau dicoba terlebih dahulu. Jual beli tersebut dianggap telah dibuat

dengan suatu syarat tangguh.¹¹ Hal ini terjadi karena pada dasarnya, dalam jual beli selain kata sepakat, harus ada unsur saling menguntungkan, dimana si penjual mendapatkan apa yang diinginkan, dan pembeli juga mendapatkan barang dengan kondisi yang baik sesuai harga yang telah dibayar. Seperti contohnya alat-alat elektronik, meskipun harga dan barang sudah disepakati, namun *serah-terima* ada jika barangnya sudah dicoba dan memuaskan.

4. Dasar Hukum Jual-Beli

Dasar hukum jual beli maupun perjanjian jual beli tertuang dalam Pasal 1463 BW yang mengatakan bahwa “jual beli yang dilakukan dengan percobaan, atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan satu syarat tangguh”. Jual beli itu sendiri, tentang kewajiban-kewajiban dari pihak penjual maupun pihak pembeli, tentang hak membeli kembali, kemudian ketentuan-ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan lain-lain hak tak bertubuh. Jual beli yang menganut asas konsensualisme, merupakan suatu bentuk dari perwujudan Pasal 1320 BW, yaitu Pasal yang mengatur tentang syarat-syarat

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*

sah-nya suatu perjanjian.¹² Dengan hanya disebutkan kata “sepakat” saja tanpa dituntutnya suatu bentuk-cara (formalitas) apapun, seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹³

Pada dasarnya, lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual-beli yang dikemas dengan cara yang berbeda. Beberapa perbedaan dari lelang dan jual beli dapat kita lihat sebagai berikut :

Jual Beli Biasa :

Jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- a. Penjualan biasa tidak terdapat tenggat waktu.
- b. Sifatnya tidak transparan, hanya kedua belah pihak yang mengetahui, yaitu si penjual dan pembeli.
- c. Pada penjualan biasa tidak selalu memerlukan pengumuman terlebih dahulu.
- d. Penjualan biasa, cara pembayarannya bebas, baik tunai

maupun kredit dalam jangka waktu yang telah disepakati

- e. Dalam jual beli biasa, bebas diperjanjikan atas pembayaran uang muka atau dikenal dengan istilah *Down Payment*
- f. Tidak memerlukan adanya pejabat umum yang melaksanakan dan mencatat jalannya proses jual beli, kecuali tentang tanah atau benda lain diwajibkan penjualannya dengan akta autentik, seperti Kapal Laut, Pesawat Terbang.
- g. Jual beli menganut asas kebebasan berkontrak dan kesepakatan

Lelang :

- a. Wajib bersifat transparan, sesuai asas lelang yang berlaku.
- b. Penjualan lelang dilaksanakan dengan cepat dan efisien
- c. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan adanya pengumuman
- d. Dalam lelang, harus dilakukan dengan tunai dan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
- e. Salah satu prosedur lelang adalah bahwa setiap peserta lelang pada prinsipnya wajib menyetor uang jaminan terlebih dahulu sebelum mengikuti pelelangan Pembayaran dilakukan 3 (tiga) hari kerja setelah

¹² Risman, Auction Reporm, *Lelang Indonesia Menuju Era Baru*, Makalah, April 2015, h.2-4

¹³ *Ibid*

- lelang, jika tidak, pemenang lelang dianggap wanprestasi.
- f. Pembayaran dapat dilaksanakan dalam lebih dari 3 (tiga) hari apabila ada persetujuan dari Menteri Keuangan.
 - g. Dalam lelang diperlukan Pejabat Lelang untuk melaksanakan dan mencatat jalannya pelelangan, dan menuangkannya dalam Risalah Lelang yang merupakan akta autentik
 - h. Lelang menganut asas Transparansi, Asas, Efisiensi, Akuntabilitas, Kompetensi, dan Kepastian serta Kesepakatan.
4. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
 5. Undang-Undang Nomor 49/perpu/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
 6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
 7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
 8. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
 9. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan
 10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
 11. Peraturan Pemerintah tentang BPPN

Dasar Hukum Lelang

Peraturan lelang di Indonesia masih menggunakan peraturan lelang Belanda yaitu *Vendu Reglement* Staatsblad tahun 1908 nomor 189. Dasar hukum penggunaan atau pemanfaatan lelang di Indonesia ditemui dalam banyak ketentuan, misalnya :

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Dasar hukum lelang tentang kebendaan, tata cara/prosedur lelang itu sendiri diatur dengan ketentuan khusus, yaitu :

1. Peraturan Lelang/*Vendu Reglement* (stb. 1908 No 189)
2. Instruksi Lelang/*Vendu Instructie* (stb 1908 No 190)
3. Peraturan Pemerintah No 44 Tahun 2003, tanggal 31 Juli 2003, tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan

Dasar hukum lelang tersebut kemudian diatur lebih lanjut didalam aturan pelaksanaannya yaitu dalam :

1. Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
2. Peraturan Menteri Keuangan No 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
3. Peraturan Menteri Keuangan No 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Balai Lelang
4. Peraturan Menteri Keuangan No 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II

Fungsi Lelang

Fungsi lelang ada 2, yaitu fungsi privat dan fungsi publik.

1. Fungsi privat dalam lelang yaitu sebagai sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang, karena lelang merupakan suatu instrumen pasar yang mengakomodir keinginan pasar dalam melakukan jual beli. Perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kurang dapat mengakomodir kebutuhan dalam perekonomian sehari-hari,

contohnya kebutuhan untuk menjual secara khusus yang terkait dengan sengketa-sengketa atau eksekusi, serta kebutuhan untuk melakukan transaksi secara cepat, efisien, transparan, dapat dipertanggung jawabkan dan memiliki kepastian. Perekonomian pada umumnya membutuhkan sarana penjualan secara cepat dan efisien, terutama di negara maju.

2. Fungsi publik dalam lelang adalah :
 - a. Mendukung *Law Enforcement* (penegakan hukum) di bidang Hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Perpajakan, dan yang lainnya, yaitu sebagai bagian dari pelaksanaan eksekusi suatu putusan
 - b. Mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan dan pengurusan aset yang dimiliki atau dikuasai oleh Negara.
 - c. Mengumpulkan atau mengamankan penerimaan uang Negara dalam bentuk Bea Lelang, Biaya Administrasi, PPh Pasal 25, dan BPHTB. Dalam hal ini lelang membantu pemasukkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Setiap lelang yang dilakukan harus dipungut Bea Lelang. Lelang juga

- membantu penerimaan pajak karena penjualan atas tanah dan/atau bangunan wajib dikenakan PPh 5% dan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) 5%.
- d. Mendukung terwujudnya *Good Government* mengingat lelang mempunyai asas-asas yaitu asas transparansi, asas kepastian, asas kompetisi, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.¹⁴

Sistem Lelang

a. Sistem Lelang Eksekusi

Sistem lelang eksekusi merupakan bagian dari fungsi publik, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang disamakan sebagai putusan pengadilan.¹⁵ Lelang eksekusi dilakukan dalam rangka membantu penegakkan hukum, antara lain lelang eksekusi PUPN, lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi barang yang dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang

eksekusi barang sitaan Pasal 45 KUHAP, lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi Fidusia, lelang eksekusi Hak Tanggungan, lelang eksekusi Gadai. Lelang eksekusi PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) adalah lelang eksekusi dalam rangka penagihan piutang Negara yang wajib dibayar kepada Negara atau badan-badan yang baik secara langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian, atau sebab apapun.

Lelang eksekusi Pengadilan adalah lelang untuk melaksanakan putusan hakim/penetapan pengadilan sebagai tindak lanjut dalam perkara perdata khususnya yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Lelang eksekusi Sita Pajak adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penagihan piutang pajak yang wajib dibayar oleh Wajib Pajak kepada Negara, baik pajak pusat maupun pajak daerah.

b. Sistem Lelang Non Eksekusi

Lelang non eksekusi adalah lelang yang dilaksanakan atas kuasa peraturan perundang-undangan atau atas *free will* (pilihan sukarela), dan dilangsungkan tanpa sengketa (tidak ada unsur penegakan hukum).

¹⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 tahun 2006 Pasal 1 angka 4.

¹⁵ *Ibid*

Sistem lelang non eksekusi ini dibedakan menjadi *pertama*, Lelang non eksekusi wajib (*Compulsary Auction*) yaitu lelang yang dilaksanakan untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Lelang ini dilakukan untuk penjualan barang milik Negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang berbunyi “penjualan barang milik Negara/daerah dilakukan dengan cara lelang kecuali dalam hal-hal tertentu”, yang mana oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama. *Kedua*, Lelang non eksekusi sukarela (*Voluntary Auction*). Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat, atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Lelang ini dilakukan untuk memenuhi keinginan bebas dari masyarakat, dan dapat dimanfaatkan masyarakat untuk menjual asset miliknya. Lelang sukarela cocok untuk barang yang standarnya tidak pasti, salah satu contohnya adalah barang-barang bekas yang masih layak untuk digunakan (*second hand*).

Kantor Lelang Negara

Kantor Lelang Negara merupakan suatu lembaga yang bertugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang kekayaan Negara, piutang Negara, dan lelang sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sejak lahirnya *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189, unit lelang berada di lingkungan Departemen Keuangan Pemerintah Hindia Belanda (Inspeksi Urusan Lelang) dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan, kemudian dalam perkembangannya setelah memasuki masa kemerdekaan RI, Unit Lelang Negara ada dalam pembinaan Direktorat Jenderal Pajak (1960) dengan nama Kantor Lelang Negeri dan tahun 1970 diganti namanya menjadi Kantor Lelang Negara (KLN). Sejak tanggal 1 April 1990, Unit Lelang Negara bergabung dibawah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang kemudian berganti nama menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) pada tahun 2000.¹⁶

Seiring dengan perkembangan waktu dan penyempurnaan hukum,

¹⁶S.Mantay borbir, *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, Penerbit Pustaka bangsa Press, Jakarta 2004, h. 35.

berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Nomor 445/PMK.01/2006 tentang Organisasi Departemen Keuangan, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang kekayaan Negara, piutang Negara, dan lelang, sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, dan berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.¹⁷ DJKN berada dibawah Menteri Keuangan dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan.

Fungsi dari DJKN adalah :

1. Penyiapan perumusan kebijakan Departemen Keuangan di bidang kekayaan Negara, piutang Negara, dan lelang.
2. Pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan Negara, piutang Negara, dan lelang.
3. Perumusan standar, norma, pedoman, criteria, dan prosedur di bidang kekayaan Negara, piutang Negara, dan lelang
4. Pemberian bimbingan teknis dan evaluasi di bidang kekayaan

Negara, piutang Negara, dan lelang.

5. Pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal.

Dalam hal operasionalnya di daerah-daerah kota dan kabupaten, dibentuk Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) yang saat ini turut berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Tugas pokok KPKNL adalah melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara, dan lelang. Dalam melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menjalankan fungsinya yaitu :

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara;
2. Retribusi, verifikasi, dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara;
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin;
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang

¹⁷ *Ibid*

- dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang Negara;
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian;
 6. Pelaksanaan pelayanan lelang;
 7. Penyajian informasi di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara dan lelang;
 8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang Negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
 9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
 10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
 11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
 12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang Negara dan lelang;
 13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang Negara dan hasil lelang;
 14. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Balai Lelang

Balai Lelang adalah Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang setelah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (saat ini berganti menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara).

Balai lelang beroperasi di Indonesia sejak tahun 1996 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996. Pada dasarnya Balai Lelang sudah dikenal di luar negeri sejak lama kemudian diambil inspirasi oleh Indonesia dan setelah diteliti untuk diterapkan di

Indonesia, dalam perkembangannya, masyarakat menganggap bahwa Balai Lelang sama dengan Kantor Lelang Negara, padahal Balai Lelang tersebut bukan Kantor Lelang Negara, adapun tujuan pendirian Balai Lelang adalah untuk melakukan pelaksanaan lelang khusus lelang sukarela.

Hak Balai Lelang adalah Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pralelang, mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang, mengadakan perjanjian dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pasca

lelang, menerima Salinan dan Kutipan Risalah Lelang dari Pejabat Lelang, mengusulkan Pemandu Lelang.

Kewajiban Balai Lelang adalah menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang oleh peserta lelang kepada Pejabat Lelang, Mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli :

1. Menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli
2. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak
3. Menyetorkan Perurugi kepada Pejabat Lelang kelas II setelah dipotong PPh Pasal 21 oleh Balai Lelang
4. Menyetorkan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terhutang dari pemilik barang dan PPh Pasal 21 (atas perurugi) ke Kas Negara
5. Meminta bukti setor BPHTB dari pembeli lelang
6. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor/transfer dan/atau rekening Koran pelunasan harga lelang, bukti setor Bea Lelang dan PPh kepada Pejabat Lelang pada saat meminta Kutipan dan Salinan Risalah Lelang
7. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang sesuai dengan perjanjian
8. Menyerahkan barang, dokumen kepemilikan, kuitansi pembayaran,

dan kutipan risalah lelang kepada pembeli lelang setelah kewajiban pembeli dipenuhi

9. Melaksanakan administrasi perkantoran dan laporan
10. Mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Tujuan lelang adalah untuk menjual barang secepat mungkin tanpa memperhatikan barang yang dijual Untuk itu, penjual pada dasarnya memerlukan jasa promosi, menawarkan, dan mengirimkan barang, namun hal ini tidak dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara karena adanya keterbatasan-keterbatasan tertentu. Oleh karena itu, berdirinya Balai Lelang adalah untuk memenuhi berbagai unsur lelang yang tidak dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Contohnya adalah Balai Lelang membuka jasa pra-lelang dan pasca-lelang yang meliputi pengiriman barang serta pendanaan.

Lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual, bukan oleh Kantor Lelang. Apabila tidak dilakukan pengumuman lelang, maka lelang yang sudah dilaksanakan akan cacat hukum dan rawan gugatan, dan apabila benar tidak dilakukan pengumuman, maka besar kemungkinan lelang akan dibatalkan.

Dasar hukum dari pengumuman lelang adalah Bab III bagian kesembilan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 yaitu tentang pengumuman lelang. Pada prinsipnya pengumuman lelang melalui surat kabar harian yang terbit ditempat barang berada. Bila tidak ada yang terbit di tempat barang berada, melalui surat kabar harian yang terbit di tempat terdekat atau di ibukota provinsi yang bersangkutan. Pengumuman lelang harus dihalaman utama/reguler, dilarang dihalaman suplemen/tambahan khusus.

Maksud dan tujuan dari pengumuman lelang adalah agar diketahui masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat dan *marketing*), dan member kesempatan *verzet* bantahan dari pihak yang dirugikan. Didalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan no. 93/2010, pengumuman lelang sedikitnya harus memuat :

1. Identitas penjual
2. Waktu lelang, termasuk hari, tanggal, dan jam pelaksanaan lelang serta tempat diadakannya lelang
3. Jenis dan jumlah barang
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan
5. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak
6. Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang
7. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang
8. Nilai Limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan Lelang Non-eksekusi Sukarela untuk barang bergerak
9. Cara penawaran lelang
10. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.

Menurut Pasal 49 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010, Pengumuman lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.

Uang Jaminan

Pasal 1 angka 25, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 mengatakan bahwa Uang Jaminan

Penawaran Lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang.

Uang jaminan berfungsi sebagai uang muka dalam pelelangan, oleh karena itu setiap peserta lelang wajib menyetor uang jaminan, kecuali lelang kayu jati dan lelang yang diselenggarakan melalui Balai Lelang. Besarnya uang jaminan tidak ditentukan secara pasti oleh penjual. Pada Pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 dijelaskan bahwa uang jaminan ditetapkan kepada peserta lelang dengan jumlah sebesar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari perkiraan harga minimal barang yang dilelang atau dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limit itu sendiri. Uang jaminan ditentukan oleh penjual dengan memperhatikan saran dari Kantor Lelang, sehingga tidak ada ketentuan pasti dalam menentukan besarnya uang jaminan tersebut.

Ketentuan dari uang jaminan adalah :

1. Bila peserta berhasil menjadi pemenang lelang, uang jaminan diperhitungkan dalam pelunasan
2. Bila peserta kalah, uang jaminan dikembalikan tanpa potongan apapun
3. Bila pemenang lelang wanprestasi, uang jaminan disetor kedalam kas negara. Khusus lelang melalui Balai Lelang, uang jaminan jadi milik
4. Balai Lelang dan/atau pemilik barang lelang.
5. Bila pemenang lelang wanprestasi, lelang dilaksanakan oleh Pejabat
6. Lelang kelas II, maka uang jaminan akan jadi milik Balai Lelang dan/atau pemilik barang sesuai kesepakatan Balai Lelang dengan pemilik barang.

Tujuan adanya uang jaminan ini adalah untuk menjaring pembeli potensial dan untuk mengurangi kemungkinan adanya wanprestasi dari peserta lelang. Lelang eksekusi diwajibkan adanya uang jaminan, sedangkan lelang sukarela tidak diwajibkan.

Nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan penjual untuk dicapai dalam pelelangan sebagai dasar disahkannya pemenang lelang. Nilai limit diatur dalam Pasal 35 s/d 40 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/2010, dan menurut Pasal 21 *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189 yang merupakan salah satu persyaratan penjual. Pada dasarnya nilai limit tidak bersifat rahasia dan dicantumkan dalam pengumuman, tetapi bisa saja apabila

dilakukan sebaliknya, sesuai dengan keinginan penjual. Bila tidak rahasia, nilai limit diumumkan dalam pengumuman, sedangkan bila rahasia, nilai limit diberikan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang. Pasal 37 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 mengatakan bahwa, Untuk lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela atas barang tidak bergerak nilai limit wajib bersifat terbuka, yaitu dengan diumumkan jumlah harga limitnya, dengan tujuan untuk menghindari masalah di kemudian hari.

Nilai limit pada lelang eksekusi ini ditentukan oleh penjual, baik pemilik barang maupun pemohon lelang, yakni orang/badan/pihak-pihak/instansi yang berwenang (Pengadilan Negeri) yang oleh peraturan perundang-undangan dikuasakan untuk itu. Sedangkan untuk lelang sukarela, yang menetapkan harga limit adalah pemilik barang lelang, dan bebas dalam penentuannya.

Harga limit pada prinsipnya ditentukan berdasarkan permintaan penjual (dalam lelang sukarela) berdasarkan hasil penilaian terhadap barang yang akan dilelang tersebut, tetapi untuk lelang barang dengan harga jual di atas Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) penilaian atas barang yang dilelang harus

dilakukan oleh penilai independent (*independent appraisal*), atau dapat juga dilihat dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)/harga pasar dalam hal yang dilelang adalah tanah kosong. Setelah ditentukan nilainya kemudian diserahkan kepada Pejabat Lelang selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.¹⁸

Fungsi nilai limit bagi Pejabat Lelang adalah sebagai patokan harga terendah pada saat pelaksanaan lelang ketika barang akan dilelang. Fungsi kedua adalah merupakan pedoman bagi Pejabat Lelang untuk menahan/melepas barang yang dilelang dan menetapkan pemenang lelang.

Peserta lelang berasal dari kata *attenders, bidders, the highest bidders, buyers/purchasers* yang diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia sebagai peserta, penawar, penawar tertinggi/pemenang lelang, pembeli lelang. Menurut Pasal 1 Nomor 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010, pengertian dari peserta lelang adalah orang atau badan usaha yang memenuhi syarat-syarat untuk mengikuti lelang yang sebelumnya sudah ditentukan dalam pengumuman lelang. Perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang, kecuali

¹⁸ *Ibid*, h. 40-45

nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku seperti Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, dan Notaris yang menangani pokok perkara yang barangnya akan dilelang.

Peserta lelang yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermaterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya.

Kewajiban-kewajiban dari para peserta lelang adalah¹⁹

1. Menyetor uang jaminan kepada Pejabat Lelang, bila disyaratkan demikian
2. Peserta/kuasanya hadir dalam pelaksanaan lelang
3. Mengisi surat penawaran dengan baik dan benar dalam hal lelang tertutup/tertulis
4. Membayar pokok lelang, Bea Lelang, dan pajak/pungutan lainnya (contoh : BPHTB) bila ditunjuk sebagai pemenang lelang atau pembeli lelang
5. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang

Hak-hak dari para peserta lelang adalah²⁰ :

1. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang
2. Melihat dan memeriksa barang yang dilelang
3. Meminta kembali uang jaminan bila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang
4. Meminta petikan/salinan/grosse Risalah Lelang dan kwitansi lelang bila ditunjuk sebagai pembeli lelang
5. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang

Lelang (auction) adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin yaitu *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum Masehi. Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement (VR) Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali

¹⁹

<http://www.bppk.depkeu.go.id/index.php/lelang-teori-dan-praktek> diakses pada tanggal 21 April 2015

²⁰ *Ibid*

diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3. Hal ini terkait dengan pertimbangan pemerintah Hindia Belanda dalam penjualan barang-barang milik pejabat Belanda yang pada saat itu dimutasi. Peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia, lebih lanjut dan terus berkembang dengan dikeluarkannya peraturan-peraturan lelang pada tingkatan di bawahnya.

Saat ini tengah diupayakan pembentukan undang-undang lelang yang baru sebagai bentuk upaya pemenuhan kebutuhan akan suatu peraturan yang relevan dengan perkembangan jaman. Namun sayangnya undang-undang lelang yang baru dimaksud sampai dengan saat ini belum disahkan. Sampai dengan saat ini pemerintah melalui Kementerian Keuangan telah berupaya keras untuk menyempurnakan aturan terkait lelang. Hal ini dilakukan tidak lain adalah demi mengikuti perkembangan jaman dan menjawab kebutuhan yang berkembang di masyarakat. Setidaknya hal tersebut terlihat dari catatan jumlah peraturan terkait lelang yang telah beberapa kali dikeluarkan oleh Menteri Keuangan yang sampai dengan saat ini jumlahnya tidak kurang dari 10 (sepuluh) Keputusan/Peraturan Menteri Keuangan

antara lain adalah KMK Nomor 557/KMK.01/1999, KMK Nomor 337/KMK.01/2000, KMK Nomor 507/KMK.01/2000, KMK Nomor 304/KMK.01/2002, KMK Nomor 450/KMK.01/2002, PMK Nomor 40/PMK.07/2006, PMK Nomor 150/PMK.06/2007, PMK Nomor 61/PMK.06/2008, dan terakhir yang masih berlaku saat ini adalah PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selanjutnya, dengan pertimbangan untuk mewujudkan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, serta untuk mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat, sementara peraturan yang sudah ada yaitu PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dianggap tidak sesuai lagi, maka baru-baru ini tepatnya tanggal 26 Juli 2013 telah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diundangkan pada tanggal 6 Agustus 2013, yang efektif berlaku 2 (dua) bulan sejak tanggal diundangkan tepatnya tanggal 6 Oktober 2013.

Di dalam peraturan dimaksud muncul hal-hal baru yang selama ini

belum diatur, selebihnya adalah berisi penegasan dan cascading dari aturan yang sudah ada. Hal baru yang diatur di dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 sekaligus menjadi icon perubahan di dalam sejarah lelang di Indonesia adalah terkait adanya aturan yang memperbolehkan peserta lelang untuk melakukan penawaran lelang dengan menggunakan email dan ataupun menggunakan aplikasi internet. Dalam memberikan penawaran lelang dengan menggunakan email atau aplikasi internet maka kehadiran peserta lelang di tempat lelang tidak diperlukan lagi. Dengan demikian, sejak diberlakukannya aturan baru tersebut maka penawaran lelang tidak lagi di batasi oleh jarak, waktu, dan tempat tertentu lelang.

Dalam rangka mengajukan penawaran lelang, peserta lelang tidak harus beranjak meninggalkan tempatnya beraktivitas. Cukup sembari duduk di depan layar komputer yang

terhubung dengan jaringan internet, maka peminat lelang dapat mengirimkan email penawaran lelangnya atau dengan cara melakukan registrasi lelang secara online kemudian login dan memilih objek lelang yang diminati untuk selanjutnya langsung mengajukan harga

penawaran lelang secara fairplay. Inilah yang dimaksud dengan lelang yang modern, begitu

mudah dan cepat.

Dengan demikian sejak diberlakukannya PMK Nomor 106/PMK.06/2013, penawaran lelang dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu 1) penawaran lelang secara tertulis tanpa keharusan peserta lelang untuk hadir di tempat lelang, yaitu penawaran melalui surat elektronik (email), aplikasi internet, atau surat tromol pos; 2) penawaran lelang secara lisan dan/atau tertulis dimana peserta lelang wajib hadir di tempat lelang untuk menyampaikan penawarannya; 3) penawaran lelang dengan menggunakan kombinasi di antara kedua jenis penawaran tersebut.

Hal baru lainnya dan juga menjadi perhatian masyarakat luas terkait diberlakukannya peraturan baru dimaksud adalah dimungkinkannya penggunaan "Garansi Bank" sebagai jaminan penawaran lelang. Menurut penulis, mungkin hal ini merupakan jawaban atas tuntutan masyarakat yang menginginkan agar setiap peminat lelang dapat mengikuti pelelangan dengan cara-cara yang tidak menyulitkan. Peminat lelang tidak harus terpaksa menggunakan uang tunai/cash sebagai satu-satunya jenis jaminan

penawaran lelang, akan tetapi mereka juga diberikan pilihan lain yaitu dengan menggunakan Garansi Bank sebagai jaminan penawaran lelang (untuk obyek lelang dengan nilai jaminan Rp 50 miliar ke atas).

Dengan diperbolehkannya menggunakan Garansi Bank, maka peminat lelang akan lebih leluasa melakukan transaksi lelang dibandingkan jika menggunakan uang tunai/cash khususnya untuk lelang dengan uang jaminan berjumlah sangat besar.

Tentang Nilai Limit, diatur hal baru bahwa besarnya Nilai Limit wajib ditetapkan dengan didasari oleh hasil penilaian dari "Penilai Independen". Namun aturan ini hanya berlaku untuk jenis lelang Nonsekresi Sukarela dengan objek lelangnya berupa tanah dan/atau bangunan, dan untuk jenis lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 300 juta dan/atau jika kreditor ikut sebagai peserta lelang. Perubahan yang bersifat mendasar lainnya yang diatur di dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 adalah adanya pasal baru yang meniadakan pemberian dispensasi tempat pelaksanaan lelang. Hal ini diberlakukan dengan pertimbangan bahwa DJKN selaku penyedia

jasa layanan lelang telah memiliki tidak kurang dari 70 kantor operasional yang memiliki kemampuan dan standar pelayanan lelang yang sama dan ketersediaan 89 Pejabat Lelang Kelas II yang kesemuanya tersebar di seluruh wilayah Indonesia, sehingga kantor-kantor pelayanan lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II sudah dapat diakses di seluruh wilayah Indonesia. Dengan demikian, pemberian dispensasi tempat pelaksanaan lelang sebagaimana yang diatur di dalam peraturan sebelumnya, sudah tidak dimungkinkan lagi. Sejalan dengan semangat meniadakan dispensasi lelang tersebut di atas, perubahan pengaturan dilakukan pula pada dispensasi jangka waktu pembayaran harga lelang. Ketentuan dispensasi waktu pembayaran lelang telah dihapus dalam peraturan yang baru dan hal ini didukung dengan aturan baru pula yaitu bagi pembeli diberi kesempatan untuk melunasi pembayaran dengan jangka waktu yang semula 3 (tiga) hari kerja diubah menjadi 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Dalam hal objek lelang berupa beberapa bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan atau bersisian maka di dalam peraturan terbaru, lelangnya wajib ditawarkan dalam 1 (satu) paket dan tidak boleh ditawarkan secara parsial.

Terkait upaya penggalan potensi perpajakan, maka terdapat pasal baru yang mengatur bahwa setiap peserta lelang wajib menunjukkan/mempunyai NPWP. Aturan ini sebagai bentuk sinkronisasi dengan upaya pemerintah yang sedang giat menggali potensi perpajakan baik melalui intensifikasi maupun ekstensifikasi terhadap subjek maupun objek pajak, guna mencapai target pendapatan negara dari sektor perpajakan. Sejauh ini Kementerian Keuangan melalui DJKN terkait dengan tugas dan fungsinya sebagai regulator dan sekaligus sebagai pelaksana pelayanan di bidang lelang telah melakukan beberapa kali deregulasi lelang. Deregulasi lelang dilakukan secara berkesinambungan sebagai upaya penyempurnaan peraturan yang sudah ada. Dengan demikian diharapkan lelang di Indonesia akan berkembang ke arah yang lebih maju layaknya perkembangan lelang yang terjadi di negara lain seperti Belanda, Amerika Serikat, dan Australia.

KESIMPULAN

Diharapkan lelang di Indonesia tidak terkotak pada jenis pelaksanaan lelang eksekusi belaka, tetapi di masa yang akan datang lelang di Indonesia diharapkan akan berkembang pesat melalui jenis lelang

sukarela yang diharapkan frekuensinya akan meningkat pesat dan

jenis objek lelangnya akan lebih bervariasi lagi.

Lelang selain berdampak positif pada stabilitas ekonomi dan keuangan yang antara lain mencakup dampak pada peningkatan volume transaksi jual beli (business term), meningkatkan perputaran uang, dan membantu meningkatkan likuiditas organisasi terutama lembaga keuangan seperti perbankan, lelang juga berdampak positif kepada peningkatan pendapatan negara. Terkait lelang berdampak pada peningkatan pendapatan negara, hal ini dikarenakan dari setiap pelaksanaan lelang (transaction), sesuai dengan peraturan yang berlaku wajib dipungut antara lain bea lelang, PPh final, BPHTB, dan Uang Miskin yang kesemuanya disetorkan ke kas negara sebagai penerimaan perpajakan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Selanjutnya penerimaan perpajakan dan PNBP tersebut dijadikan sebagai bagian dari unsur-unsur dalam penyusunan sumber-sumber pendapatan negara di dalam struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

DAFTAR PUSTAKA

BUKU	KMK	No.509/KMK.01/2000	Tentang Balai Lelang
Mantay borbir,S. <i>Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara</i> , Penerbit Pustaka bangsa Press, Jakarta 2004	KMK	No.306/KMK.01/2002	Tentang Balai Lelang
Risman, Auction Reporm, <i>Lelang Indonesia Menuju Era Baru</i> , Makalah, April 2015	PMK	No.40/PMK.07/2005	Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
Subekti, R. <i>Aneka perjanjian</i> ,Cet.10,	PMK	No.119/PMK.07/2005	Tentang Pejabat Lelang Kelas II
Bahan perkuliahan tentang peraturan lelang berjudul Keberadaan Undang-Undang Lelang di Indonesia, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum UNLAM, April 2015	PMK	No.118/PMK.07/2005	Tentang Balai Lelang
Lembar catatan perkuliahan Peraturan Lelang, Surabaya, Maret 2014	PMK	No.41/PMK.07/2006	Tentang Pejabat Lelang Kelas I
PERATURAN	PMK	No.150/PMK.06/2007	Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
STB 1908 No.189 (<i>verdue Reglement</i>) Tentang Peraturan Lelang	PMK	No.61/PMK.06/2008	Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
STB 1908 No.190 (<i>Vendue Instruktie</i>) Tentang Instruksi Lelang	PMK	No.93/PMK.06/2010	Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
SKM No.47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang	PMK	No.174/PMK.07/2010	Tentang Pejabat Lelang Kelas I
SKM No.337/KMK.01/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang	PMK	No.176/PMK.06/2010	Tentang Balai Lelang
SKM No.339/KMK.01/2000 Tentang Balai Lelang	PMK	No.175/PMK.06/2010	Tentang Pejabat Lelang Kelas II
KKM No.450/KMK.01/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang	PMK	No.159/PMK.06/2013	Tentang Pejabat Lelang Kelas II
KKM No.304/KMK.01/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang	PMK	No.160/PMK.06/2013	Tentang Balai Lelang
KKM No.338/KMK.01/2000 Tentang Pejabat Lelang	PMK	No.106/PMK.06/2013	Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
KKM No.508/KMK.01/2000 Tentang Pejabat Lelang	PEDIRJEN	No.6/KN/2013	Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
	PMK	No.158/PMK.06/2013	Tentang Pejabat Lelang Kelas I

PMK No.45/PMK.06/2013 Tentang Penerapan Prinsip Mengenai Pengguna Jasa Bagi Balai Lelang

PP No.1 Tahun 2013 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementrian Keuangan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.06/2006, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.