

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Dasar Lelang

2.1.1 Sejarah Lelang

Berdasarkan sejarahnya lelang merupakan salah satu cara dalam menjual barang yang sudah dikenal oleh masyarakat luas dari sebelum masehi. Dikutip dari jurnal yang ditulis oleh Adwin (2013), munculnya penjual barang melalui lelang dilatarbelakangi oleh sifat manusia yang serakah yang cenderung mau menang sendiri. Maka melalui kompetisi berupa tawar-menawar barang, hal tersebut dianggap adil dan tidak memihak serta memberi kesempatan terhadap siapapun masyarakat yang hendak membeli barang yang diperjual belikan. Karena itulah mereka yang berani memberikan penawaran harga yang lebih tinggi atau tertinggi akan dianggap sebagai pemenang lelang.

Sejarah perkembangan lelang di Indonesia sendiri dimulai akibat adanya jajahan dari pemerintah belanda dan dilaksanakan saat *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC) melakukan penjualan hasil komoditas kebuhn dengan cara lelang. Kemudian pada tahun 1908 dengan dipublikasikannya peraturan *Vendu Reglement* (Ordonansi tanggal 28 februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189) yang mulai berlaku pada saat 1 April tahun 1908 tentang penjualan dimuka umum yang

sampai dengan saat ini peraturan tersebut masih berlaku dan menjadi peraturan lelang yang tertinggi sampai saat ini meskipun merupakan bentuk dari pemerintah Hindia Belanda. Oleh karena itu, *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* disebut juga sebagai undang-undang lelang.

Dasar peraturan atau hukum pelaksanaan lelang di Indonesia adalah sebagai berikut :

1. *Vendu Reglement* atau peraturan lelang (Stb. 1908 No. 189 yang merupakan induk);
2. *Vendu Instructie* atau instruksi lelang (Stb. 1908 No. 190), mengatur pejabat-pejabat yang terlibat dalam kegiatan lelang;
3. PP tanggal 1 September 1935 termuat dalam Stb. 1935 No. 454 tentang peraturan bea lelang dalam pelelangan di penjualan umum. Kemudian perkembangannya diatur melalui PMK, yaitu :
 - a. PMK No. 304/KMK.01/2002 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - b. PMK No. 40/KMK.07/2006 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - c. PMK No. 93/KMK.06/2010 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - d. PMK No. 27/KMK.01/2016 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - e. PMK No. 213/KMK.01/2020 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang.

2.1.2 Pengertian Lelang

Berdasarkan terjemahan pasal 1 *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189 kata lelang sendiri diambil dari kata *Auctio*, yang berarti peningkatan secara bertahap. Sedangkan menurut Malinda dalam bukunya yang berjudul peraturan lelang mendefinisikan lelang sebagai suatu penjualan barang yang

dilakukan di muka umum dengan sistem penawaran yang semakin meningkat dari setiap individunya dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau suatu keadaan di mana orang-orang sebelumnya sudah diberi tahu atau diumumkan tentang pelelangan tersebut sehingga masyarakat bersedia untuk menawar harga, menyetujui harga dan mendaftarkan.

Definisi lelang menurut Polderman berdasarkan disertasinya tahun 1913 yang berjudul *Openbare Aanbod* menjelaskan bahwa lelang adalah penjualan di muka umum yang menjadi alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk penjual dengan cara mengumpulkan para peminat, karena para peminat yang dikumpulkan tersebut nantinya akan bersaing satu sama lain sehingga nilai atau harga dari suatu barang tersebut akan menjadi tinggi. Adapun syaratnya yaitu :

1. Penjualan di muka umum harus selengkap mungkin;
2. Ada kehendak untuk mengikatkan diri, yang kemudian saat ini diperbaiki oleh Peraturan Menteri Keuangan yang mana orang yang hendak mengikuti lelang harus menyetorkan sejumlah uang jaminan untuk penawaran. Apabila pembeli tersebut menang maka uang yang disetorkan diawal akan diperhitungkan dengan harga. Namun jika pembeli tersebut tidak menang maka uang akan dikembalikan seluruhnya.

Dari definisi yang dijelaskan oleh Polderman, dapat disimpulkan dua hal yaitu yang pertama lelang terjadi pada saat tercapainya persetujuan harga antara kedua belah pihak. Persetujuan harga terjadi ketika dimana barang yang dijual

tersebut laku dengan harga orang yang menawar terakhir sebagai pemenang lelang. Kedua, belum terjadi pelelangan jika baru diberi kesempatan kepada yang hadir untuk melakukan penawaran. Sebab belum tercapainya persetujuan harga dari kedua belah pihak.

Menurut Roel dalam Adwin (2013) penjualan umum sendiri merupakan suatu rangkaian kejadian yang terjadi disaat seseorang hendak menjual barangnya dengan perantara kuasanya yang menggunakan kesempatan kepada orang-orang yang telah hadir untuk melakukan penawaran terhadap barang-barang yang ditawarkan sampai tercapainya persetujuan antara penjual/kuasanya dengan pembeli terkait harga yang disepakati. Kesimpulan dari definisi Roel sendiri adalah bahwa lelang merupakan proses atau rangkaian terjadi pelelangan itu sendiri.

Jadi dari dua definisi menurut para ahli diatas hal yang membedakan yaitu waktu terjadinya lelang. Polderman mendefinisikan lelang terjadi pada saat tercapainya persetujuan harga. Sedangkan Roell mendefinisikan lelang berupa suatu rangkaian proses yang dimulai dari orang tersebut menjual barangnya sampai kesepakatan atau tercapainya suatu persetujuan berupa harga. Indonesia sendiri menganut pendapat Roell.

Secara yuridis, definisi lelang lelang sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam pasal 1 poin a peraturan tersebut menjelaskan bahwa Lelang merupakan 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. Arti dari terbuka disini adalah setiap orang

berhak mengikuti lelang tersebut selama dirinya dinyatakan memenuhi persyaratan dan peraturan yang berlaku.

Dengan demikian berdasarkan pengertian di lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur terkait lelang, yaitu :

1. Penjualan barang;
2. Dilakukan dihadapan umum dengan diumumkan terlebih dahulu melalui media massa;
3. Pembeli belum diketahui sebelumnya (untuk mencegah kecurangan);
4. Penawaran dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pemenang atau pembeli;

2.1.3 Asas-Asas Lelang

Suatu asas dalam pelaksanaan lelang dikategorikan sebagai penyempurnaan dari bentuk pelaksanaan lelang serta menjadi acuan suatu pelaksanaan lelang dikatakan saha atau tidak. Menurut FX Ngadijarno, dkk (2009) asas-asas lelang tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas transparasi

Transparasi merupakan suatu hal yang jelas, nyata, terbuka dan lengkapnya ketersediaan informasi yang diperlukan untuk pengambilan keputusan. Asas transparasi atau keterbukaan merupakan asas yang penting dalam pelaksanaan lelang yang artinya tidak ada yang disembunyikan serta setiap masyarakat berhak untuk ikut bersaing dalam melakukan penawaran. Transparasi sendiri diaplikasikan dalam persyaratan bahwa setiap akan melakukan pelaksanaan lelang harus

didahului oleh pengumuman lelang secara publik baik dalam bentuk undangan secara online, iklan ataupun brosur.

2. Asas persaingan

Persaingan sendiri merupakan suatu bentuk dari para peserta lelang untuk menjadi pemenang dan mencapai kesepakatan harga di pelaksanaan lelang. dengan adanya persaingan tersebut, diharapkan dapat terbentuk harga yang optimal.

3. Asas kepastian

Pelaksanaan lelang sendiri harus diikuti oleh asas kepastian agar masyarakat dapat percaya terkait proses pelaksanaan lelang yang dilakukan. Menurut Adwin (2013) asas kepastian sendiri mencakup hal-hal berikut :

1. Kepastian apakah lelang jadi dilaksanakan atau tidak;
2. Berkaitan dengan tempat dan juga pelaksanaan lelang;
3. Berkaitan dengan uang jaminan yang dibayarkan oleh calon pembeli sebelum pelaksanaan lelang.

4. Asas pertanggungjawaban

Asas pertanggungjawaban disini menggambarkan bahwa setiap kegiatan lelang dan hasil akhirnya harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi dan juga kepada negara. Pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pejabat lelang adalah terkait dengan pengadministrasian hasil lelang. hal tersebut dikarenakan pelaksanaan lelang sendiri harus dilakukan oleh pejabat

lelang yang hasil akhirnya didokumentasikan dalam bentuk risalah lelang.

Sedangkan untuk pemenang lelang sendiri juga dibebankan pertanggungjawaban berupa kewajiban dalam hal pelunasan pembayaran harga pokok lelang yang telah ditetapkan, bea lelang, dan pembayaran pajak-pajak atas pelaksanaan lelang yang tarifnya telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Asas efisiensi

Asas efisiensi dalam pelaksanaan lelang disini berarti pelaksanaan lelang hendaknya dilakukan secara cepat dan biaya yang relatif murah serta dilaksanakan pada tempat dan juga waktu yang telah ditentukan sebelumnya.

2.2 Barang Rampasan

Dikutip dari situs Badan Pemeriksa Keuangan, dalam Peraturan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. M.05.UM.01.06 Tahun 1983 tentang pengelolaan Benda Sitaan Negara dan Barang Rampasan Negara menjelaskan pengertian dari Barang Rampasan Negara merupakan barang bukti yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, dirampas oleh negara yang selanjutnya dieksekusi dengan cara :

1. Dimusnahkan;
2. Dilelang untuk negara;
3. Diserahkan kepada instansi yang ditetapkan untuk dimanfaatkan; dan

4. Diserahkan di Rumah Penyimpanan Benda Sitaan (RUPBASAN) untuk barang bukti dalam perkara lain.

Selain itu Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 8/PMK.06/2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara yang Berasal Dari Rampasan Negara dan Barang Gratifikasi. Dalam PMK tersebut mengatur tentang ketentuan terkait pengelolaan Barang Rampasan Negara dan Barang Gratifikasi. Menurut PMK Nomor 8/PMK.06/2018 Barang Rampasan Negara adalah Barang Milik Negara yang berasal dari benda sitaan atau barang bukti yang ditetapkan dirampas untuk negara berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau barang lainnya yang berdasarkan penetapan hakim atau putusan pengadilan dinyatakan dirampas untuk negara.

Berdasarkan keputusan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor KEP-089/J.A/8/1988 tentang Penyelesaian Barang Rampasan bahwa penyelesaian dari barang rampasan dilakukan dengan cara dijual melalui lelang di Kantor Lelang Negara atau dipergunakan bagi kepentingan negara, kepentingan sosial atau dimusnahkan atau rusak sampai tidak dapat dipergunakan lagi. Tenggat waktu yang diberikan untuk menyelesaikan barang rampasan selambat-lambatnya adalah empat bulan setelah putusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap.

2.3 Tata Cara Pelaksanaan Lelang Eksekusi Barang Rampasan

Dalam suatu permohonan lelang, jika penjual berasal dari instansi pemerintah seperti dalam hal ini yaitu kejaksanaan, maka pihak dari kejaksanaan diharuskan menunjuk salah satu perwakilan kepada seseorang yang berwenang untuk mewakili yang nantinya akan disebut sebagai pejabat penjual. Penunjukan

tersebut dilakukan dengan cara menerbitkan Surat Keputusan Penunjukan Pejabat Penjual. Dalam pelaksanaan lelang sendiri, terdapat 3 (tiga) tahapan utama yang harus dilaksanakan dalam proses lelang. ketiga tahapan tersebut meliputi kegiatan pra-lelang, kegiatan pelaksanaan lelang, dan kegiatan pasca lelang. tahapan pelaksanaan lelang menurut Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan negara No. 2/KN/2017 dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

Gambar II. 1 Tahapan Pelaksanaan Lelang

Pra Lelang	• Permohonan Lelang • Penetapan Lelang • Pengumuman Lelang
Pelaksanaan Lelang	• Lelang tidak ada penawaran, atau • Penawaran Lelang
Pasca Lelang	• Pembayaran dan penyetoran • Serah Terima dokumen kepemilikan barang • Pembuatan Risalah Lelang

Sumber : Peraturan Direktorat Jenderal kekayaan Negara No. 2/KN/2017

Dokumen yang menjadi persyaratan lelang Barang Rampasan Berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdiri dari:

- a) Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari :
 - 1) Salinan/fotokopi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 2) Salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
 - 3) Salinan/fotokopi Berita Acara Sita;

- 4) Salinan/fotokopi Surat Perintah Lelang dari Kejaksaan/Oditurat Militer/Komisi Pemberantasan Korupsi;
 - 5) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundangundangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus dilengkapi dengan surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya; dan
 - 6) Salinan/fotokopi laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran;
- b) Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari :
- 1) Bukti pengumuman lelang;
 - 2) SKPT/SKT dalam hal Objek Lelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun, atau surat keterangan pendaftaran rumah susun dalam hal Objek Lelang berupa satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan SKBG Sarusun, atau surat keterangan dalam hal Objek Lelang berupa barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan;
 - 3) Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari Penjual mengenai tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, dalam hal

SKPT/SKT yang digunakan adalah SKPT/SKT yang telah terbit sebelumnya; dan

- 4) Berita Acara pelaksanaan *aanwijzing* dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit total paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

2.4 Teori *Economic Analysis of Law* Richard Posner

Dalam buku Richard Posner yang berjudul “*Economic Analysis of Law*”, peran hukum dilihat dari tiga aspek. Aspek tersebut yaitu, nilai (*value*), kegunaan (*utility*), dan efisiensi (*efficiency*). Menurut Posner, nilai atau *value* disini artinya adalah banyak nilai yang bersedia dibayar oleh seseorang atau kerelaan untuk membayar dari seseorang tersebut. Utilitas disini diartikan sebagai biaya dan/atau manfaat yang diharapkan untuk didapatkan. Selanjutnya untuk efisiensi diartikan sebagai alokasi sumber daya yang ada memberikan nilai (*value*) yang dapat mencapai nilai paling maksimal.

Manusia sendiri merupakan seorang yang *rational maximizer*. Artinya manusia akan merespon insentif yang diberikan kepadanya dan akan mengubah keputusannya demi mendapatkan kepuasan tersebut. Disisi lain, insentif yang diberikan kepada setiap orang antara lain dapat berupa insentif hukum yang artinya dengan dibentuknya suatu pengaturan hukum atau aturan tertentu yang dijadikan sebagai alat yang dapat memberi suatu tujuan berlandaskan kesejahteraan dan kepentingan umum. Maka, dalam mengambil keputusan, manusia sebagai *rational maximizer*, akan memerlukan analisis yang lebih mendalam terkait untung dan rugi dari suatu pilihan yang ada.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa teori *economic analysis of law* dapat memberikan gambaran dan juga penjelasan terkait kesejahteraan sosial (*social welfare*) melalui aspek efisiensi dan konsep *rational maximizer* yang dimiliki oleh setiap individu, sehingga individu mampu untuk menganalisis keputusannya dengan memperhitungkan untung dan rugi dari setiap preferensi atau pilihan yang ada serta konsep biaya dari transaksi tersebut. Oleh sebab itu, teori *economic analysis of law* dapat terikat dengan pelaksanaan lelang. hal tersebut tercermin dari pelayanan lelang yang ada di mata publik yang memiliki keterkaitan erat terhadap tujuannya, yaitu memberikan kepuasan masyarakat yang akan melakukan jual beli melalui media berupa pelelangan.