

BAB II

LANDASAN TEORI

1.1 Teori Ekonomi Lelang

Auction Theory adalah teori mengenai lelang yang merupakan inti dari teori ekonomi modern serta lelang standard yang merupakan elemen dasar dari banyak model dalam ekonomi mikro, ekonomi publik, dan keuangan. Teori lelang secara singkat dapat dikatakan sebagai salah satu cabang ilmu ekonomi terapan yang digunakan untuk menginformasikan desain lelang dalam pelaksanaannya secara nyata (Sonin, 2021). Inti dari pembahasan dalam teori lelang adalah membuat eksplisit proses yang mengatur pembentukan harga. Teori lelang ini digunakan untuk mendesain pelaksanaan lelang secara nyata. Teori umum lelang didasarkan pada teori ekonomi yaitu game theory. Game theory ini terbagi menjadi dua yaitu teori permainan kooperatif dan teori permainan non-kooperatif. Teori umum lelang sendiri cenderung berdasar pada teori permainan non-kooperatif dimana detail permainan adalah model dari semua kemungkinan pergerakan yang dapat dilakukan oleh para pemain (*Teori lelang - Wikipedia*, n.d.). Dalam teori permainan ini diperlukan strategi, dimana strategi terbaik didapatkan saat tidak

ada pemain yang dapat melakukan aksi lain untuk mendapat hasil yang lebih baik dengan mengubah strategi. Strategi tersebut disebut dengan equilibrium nash (Nash, 1950). Equilibrium Nash menjadi relevan dengan praktik lelang jika dilihat dari sisi game theory yang mana penciptaan equilibrium melalui pengaturan informasional hingga semua pihak (penjual dan pembeli mendapatkan hasil yang maksimal). Pada beberapa lelang di dunia nyata teori equilibrium nash ini belum menjawab adanya banyak keseimbangan Nash. Oleh karena itu, dalam perkembangannya para ekonom menyempurnakan teori lelang ini dengan *equilibrium refinements (What Is "Auction Theory," and What Kinds of Questions Can It Answer?*, n.d.) yang mendasarkan pada pemain dapat membuat kesalahan dalam memilih tindakan pada setiap kumpulan informasi (Maschler et al., 2013). Selain Game Theory, pada tahun 1990 teori lelang juga telah mendefinisikan equilibrium bidding (equilibrium penawaran) untuk lelang objek tunggal yang dilaksanakan dibawah format lelang yang pengaturan informasi yang realistik (Nobel, 2020). Dua hal tersebut menjadi bukti bahwa lelang memiliki keterkaitan dengan ilmu ekonomi.

Teori lelang juga menjadi penting untuk praktik, empiris, dan teoritis ekonomi karena beberapa transaksi ekonomi dengan jumlah yang besar dilakukan melalui lelang. Secara garis besar jika disimpulkan dari teori lelang yang telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya maka kunci utama dari lelang adalah adanya asymmetric information. Hal ini sesuai dengan pembahasan dalam salah satu jurnal yang menjelaskan studi empiris lelang dengan asymmetric information (Milgrom, 1977). Secara teori, terdapat berbagai pembagian jenis lelang

berdasarkan karakteristiknya, seperti metode pelaksanaan (online atau konvensional), cara pembentukan harga, karakteristik selama pelaksanaan lelang, dan penyebab pelaksanaan lelang tersebut. Namun empat tipe standard lelang single object yang sering digunakan dan dianalisis antara lain yaitu (Nohpshuhu, n.d.):

1. Ascending Bid Auction

Sering disebut juga dengan open/oral/English auction. Pada jenis lelang ini setiap peserta melakukan penawaran yang semakin tinggi hingga tidak ada lagi penawaran tertinggi yang diajukan dalam pelaksanaan lelang sehingga penawar tertinggi akan memenangkan lelang dengan harga tertinggi yang telah diajukan. Jenis lelang ini dilakukan sejak ribuan tahun yang lalu oleh beberapa penyelenggara lelang. Sotheby's dan Christies's adalah salah satu perusahaan yang melaksanakan lelang dengan metode Ascending Biding. Keunggulan dari penggunaan Ascending Biding antara lain adalah efisiensi (dalam kasus single-good akan efisien dalam kondisi apapun) dan lebih maksimal dalam menghasilkan revenue.

2. Descending bid Auction

Sering digunakan dalam penjualan bunga di Belanda (Netherlands) dan terkadang sering disebut juga sebagai Dutch Auction oleh beberapa ahli ekonomi.

3. First price sealed bid auction

4. Second price sealed bid auction

Jenis lelang ini sering disebut juga dengan Vickrey Auction oleh para ekonom.

2.2 Dasar Hukum Lelang di Indonesia

Keberadaan lelang di Indonesia secara resmi ditandai dengan diterbitkannya peraturan lelang *Vendu Reglamente* yang diundangkan dalam *Staatsblad* Nomor 189 dan 1908. Beberapa hal yang diatur dalam peraturan ini antara lain adalah tata cara pelaksanaan lelang, pelaksana lelang, pembukuan lelang, dan institusi penyelenggara lelang. Dimulai dengan penerbitan peraturan tersebut maka peraturan terkait dengan pelaksanaan lelang terus diperbaharui untuk menyesuaikan dengan kondisi yang ada. Peraturan tersebut antara lain mengenai institusi pelaksana lelang, tata cara lelang, dan serta peraturan di bidang lainnya yang memiliki keterkaitan dengan proses lelang. Secara umum dasar hukum mengenai lelang di Indonesia dibagi menjadi peraturan umum dan peraturan khusus. Peraturan umum sendiri adalah peraturan atau perundang-undangan yang tidak mengatur lelang secara khusus namun hanya terdapat pasal-pasal yang mengatur tentang lelang di dalamnya. Peraturan umum terkait lelang antara lain yaitu peraturan yang terkait di KUH Perdata dan KUH Pidana, peraturan perundang-undangan perpajakan, undang-undang hak tanggungan, dan beberapa peraturan terkait lainnya seperti peraturan mengenai barang tegahan bea dan cukai dan barang gratifikasi. Peraturan khusus mengenai lelang sendiri adalah peraturan yang memang secara khusus di dalamnya mengatur mengenai pelaksanaan lelang. Beberapa peraturan khusus mengenai lelang yang saling melengkapi satu sama lain antara lain yaitu :

1. Vendu Reglement yang termuat dalam Staatsblad nomor 189 tahun 1908 yang telah diubah terakhir kali dengan staatsblad nomor 3 tahun 1941. Peraturan ini mengatur tentang pokok-pokok prinsip lelang di Indonesia.
2. Vendu Instructie Staatsblad nomor 190 tahun 1908 yang telah diubah terakhir dengan staatsblad nomor 85 tahun 1930. Peraturan ini mengatur tentang ketentuan pelaksanaan Vendu Reglement.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 yang mencabut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 yang merubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang balai lelang (*peraturan menteri no 160/pmk.06/2013 tahun 2013, n.d.*).
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I (An et al., 2019).
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

Enam peraturan tersebut merupakan peraturan yang menjadi dasar pelaksanaan lelang di Indonesia saat ini. Peraturan tersebut saling melengkapi satu sama lain sesuai dengan asas penafsiran hukum.

2.3 Proses Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang di Indonesia khususnya yang dilakukan oleh balai lelang serta melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) dilaksanakan berdasarkan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 tentang pelaksanaan lelang. Peraturan ini diterbitkan dan mencabut peraturan yang berlaku sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016. Jenis lelang yang diatur dan disebutkan dalam peraturan tersebut secara garis besar terbagi menjadi tiga jenis yaitu lelang eksekusi, non eksekusi wajib, dan non eksekusi sukarela. Setiap jenis lelang tersebut memiliki jenis lelang tersendiri yang telah disebutkan di dalam peraturan. Jenis lelang non eksekusi sukarela tidak terbatas pada jenis lelang yang diselenggarakan KPKNL namun juga yang diselenggarakan oleh Balai Lelang Swasta. Balai lelang swasta adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Secara singkat, balai lelang swasta adalah penyelenggara lelang lainnya selain KPKNL. Pada bagian selanjutnya akan dijelaskan secara rinci jenis lelang non eksekusi sukarela berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang dilaksanakan oleh KPKNL dan balai lelang swasta di Indonesia.

2.3.1 Jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela

Terdapat 8 jenis lelang non eksekusi sukarela yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020. Dari seluruh jenis lelang yang disebutkan dalam peraturan tersebut jenis lelang hak tagih (piutang) menjadi

jenis lelang yang baru ditambahkan dalam peraturan tersebut. Untuk lebih lengkapnya berikut adalah jenis lelang non eksekusi sukarela yang telah diatur dalam pasal 5 PMK No 213/2020:

1. Lelang barang milik BUMN/D yang berbentuk persero
2. Lelang barang milik perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan
3. Lelang barang milik Badan Layanan Umum/Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk Barang Milik Negara
4. Lelang barang milik perwakilan negara asing
5. Lelang barang milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta
6. Lelang hak tagih (piutang)
7. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama
8. Lelang Non Eksekusi Sukarela lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan lelang pada nyatanya berkembang melalui delapan jenis lelang yang telah dirinci dalam peraturan. Salah satunya adalah lelang Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) yang diselenggarakan oleh seluruh kantor KPKNL di Indonesia sebagai upaya pendukung pemulihan ekonomi pasca pandemi COVID-19. Jika dikelompokkan pada delapan jenis lelang non eksekusi sukarela yang telah disebutkan maka lelang UMKM ini merupakan pengembangan dari jenis lelang perorangan atau badan hukum/usaha swasta. Jenis lelang tersebut dapat diselenggarakan oleh KPKNL atau Balai Lelang Swasta. Sebagai contoh jenis lelang yang dilaksanakan oleh balai lelang swasta antara lain yaitu:

1. PT. Balai Lelang Star

Balai lelang ini melakukan pelelangan baik barang bergerak dan barang tidak bergerak. Contoh barang tidak bergerak yang dilelang melalui PT. Balai Lelang Star adalah tanah dan tanah dan/atau bangunan sedangkan contoh barang bergerak yang dilelang melalui perusahaan ini yaitu barang inventaris dan mesin kantor dan mobil dan/atau motor.

2. PT. Balai Lelang Artha Gasia

Balai lelang ini pada kalangan masyarakat umum sering disebut dengan lelang pegadaian. PT Balai Lelang Artha Gasia merupakan salah satu dari bagian grup pegadaian Indonesia. Balai lelang ini dimiliki oleh pegadaian 99.9% saham sementara sisanya 0.01% dimiliki oleh Drs. Deddy Kusdedi, MM. Barang yang dilakukan lelang di balai lelang ini adalah barang-barang jaminan yang tidak ditebus hingga batas waktu penebusan barang di pegadaian.

3. PT. Balai Lelang Otomas

Balai lelang ini melakukan lelang dengan objek yang khusus yaitu otomotif. Beberapa barang yang di lelang pada balai lelang ini tidak terbatas pada mobil atau motor yang masih dapat digunakan namun terdapat juga kerangka mobil atau motor yang sudah tidak dapat difungsikan sebagaimana motor atau mobil.

2.3.2 Pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela

Pada pembahasan karya tulis tugas akhir ini akan difokuskan pada peran lelang non eksekusi sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL. Oleh karena itu untuk mudah memahami maka diperlukan pemahaman atas mekanisme pelaksanaan lelang baik dari sisi pemohon dan juga sisi pemohon lelang. Proses lelang non eksekusi sukarela di KPKNL Cirebon dilakukan dengan dua cara yaitu online dan offline. Lelang non eksekusi sukarela yang dilakukan secara offline hanya pada lelang non eksekusi sukarela jenis lelang kayu dan hasil hutan lainnya. Untuk jenis lelang non eksekusi lainnya dapat dilaksanakan dengan online. Alasan lelang non eksekusi sukarela jenis lelang kayu dan hasil hutan lainnya tidak dapat secara online yaitu lelang tersebut tidak menggunakan jaminan penawaran. Untuk mengetahui proses lelang non eksekusi sukarela secara online, berikut adalah tahapan pelaksanaan lelang baik dari segi pembeli atau segi penjual:

1. Pembeli Lelang

Secara umum pembelian barang melalui lelang di KPKNL dilakukan secara online melalui website www.lelang.go.id. Untuk beberapa lelang masih menggunakan konvensional meski tergolong jarang untuk pelaksanaan lelang dengan konvensional atau kehadiran langsung. Berikut adalah langkah pelaksanaan pembelian melalui lelang secara online:

- a. Mempersiapkan beberapa dokumen yang dibutuhkan dalam pelaksanaan lelang yaitu email aktif, e-KTP, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan Nomor rekening Bank

b. Setelah menyiapkan dokumen yang dibutuhkan maka calon pembeli dapat membuat akun pada website lelang DJKN, www.lelang.go.id, atau melalui aplikasi Lelang Indonesia (Ditjen Kekayaan Negara) yang dapat didownload di playstore. Langkah dalam membuat akun adalah sebagai berikut:

- Klik daftar pada sisi kanan jika menggunakan website pada laptop atau klik tiga garis di sisi kiri layar (menu) handphone jika membuka website menggunakan handphone

Gambar II. 1 Tampilan Pembuatan Akun Lelang



Sumber: www.lelang.go.id

- Isi data pendaftaran secara lengkap, data yang dibutuhkan antara lain:
 - Nama Lengkap, isikan sesuai dengan nama pada KTP dan apabila sudah diisi maka data ini tidak dapat diubah
 - Alamat E-Mail
 - Nomor Handphone, isi dengan nomor Handphone yang dimiliki dan masih aktif serta dapat dihubungi

- Password, dengan ketentuan minimal 8 karakter dan mengandung huruf besar, huruf kecil, dan angka
 - Jika sudah mengisi data dengan benar maka klik tombol “daftarkan akun saya” yang selanjutnya sistem akan mengirimkan email aktivasi akun. Untuk mengaktivasi akun maka buka email yang sudah didaftarkan pada langkah sebelumnya lalu buka email aktivasi yang dikirimkan dan klik link aktivasi dalam email tersebut. Jika berhasil maka akan ada pemberitahuan akun telah aktif.
- c. Setelah masuk melalui akun yang dimiliki selanjutnya lengkapi persyaratan untuk melakukan pembelian atau penjualan lelang. Klik menu persyaratan yang berada di bawah layar dan isi data yang dibutuhkan dengan mengklik satu persatu menu mulai dari rekening bank, NPWP, dan KTP. Jika sudah mengisi data yang dibutuhkan dalam setiap menu rekening bank, NPWP, atau KTP maka klik simpan untuk menyimpan data. Setiap data yang disimpan akan diverifikasi langsung oleh KPKNL yang ditunjuk.
- d. Setelah semua persyaratan lelang diisi dan terverifikasi, pilih objek lelang yang diminati. Untuk mempermudah pencarian, dapat menggunakan filter lot lelang atau KPKNL Penyelenggara. Jika telah menemukan objek lelang yang akan diikuti, klik tombol "Ikut Lelang". Pilih data KTP, NPWP dan Rekening Bank serta jangan lupa klik centang pernyataan "Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan lelang ", selanjutnya Klik tombol "Ikut Lelang"

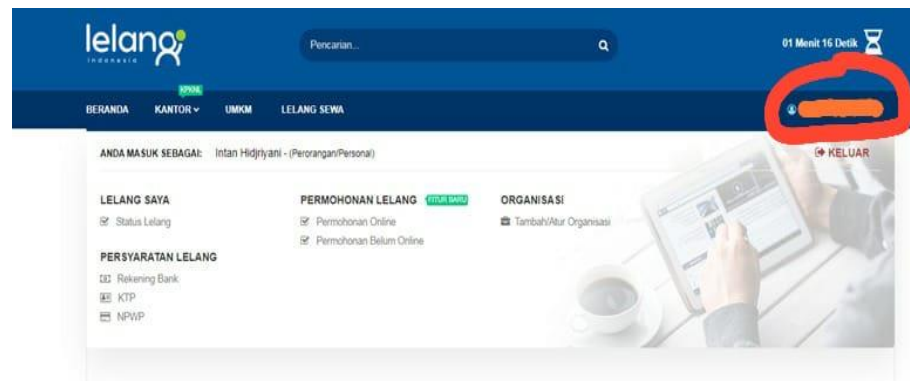
- e. Sistem e-Auction akan mengirimkan Virtual Account sebagai tujuan penyetoran uang jaminan penawaran lelang. Setelah mendapatkan Virtual Account, silahkan setor uang jaminan penawaran lelang sesuai petunjuk dan ketentuan . Penyetoran uang jaminan lelang harus dilakukan sekaligus, tidak boleh diangsur. Sistem e-Auction/Bendahara Penerimaan akan memverifikasi setoran uang jaminan penawaran lelang, yang dilanjutkan dengan verifikasi data peserta lelang oleh Pejabat Lelang
- f. Setelah uang jaminan penawaran lelang diterima dan status peserta lelang "Lolos", silahkan ajukan harga penawaran dengan teliti. Untuk Cara Penawaran *Closed Bidding*, pengajuan harga penawaran sebelum batas akhir penawaran. Untuk Cara Penawaran *Open Bidding*, pengajuan harga penawaran baru dapat dilakukan pada waktu penawaran yang ditetapkan
- g. Setelah waktu penawaran habis, Pejabat Lelang akan menetapkan peserta lelang dengan harga penawaran tertinggi menjadi pembeli lelang yang selanjutnya peserta akan mendapatkan notifikasi menang/kalah yang dapat dilihat di status lelang. Uang jaminan akan ditransfer ke rekening bank yang telah didaftarkan untuk peserta lelang yang tidak memenangkan lelang tersebut.

2. Penjual/Pemohon Lelang

Permohonan penjual lelang dapat dilaksanakan melalui aplikasi lelang atau secara langsung menyerahkan dokumen ke KPKNL terdekat di wilayah kerja pemohon penjualan. Jika permohonan dilakukan melalui aplikasi berikut adalah langkah permohonan penjualan melalui aplikasi lelang:

- a. Buat akun lelang dengan langkah sama seperti pembuatan akun lelang untuk pembeli lelang dan masuk dalam website lelang.go.id atau melalui aplikasi lelang Indonesia dengan akun yang telah di buat.

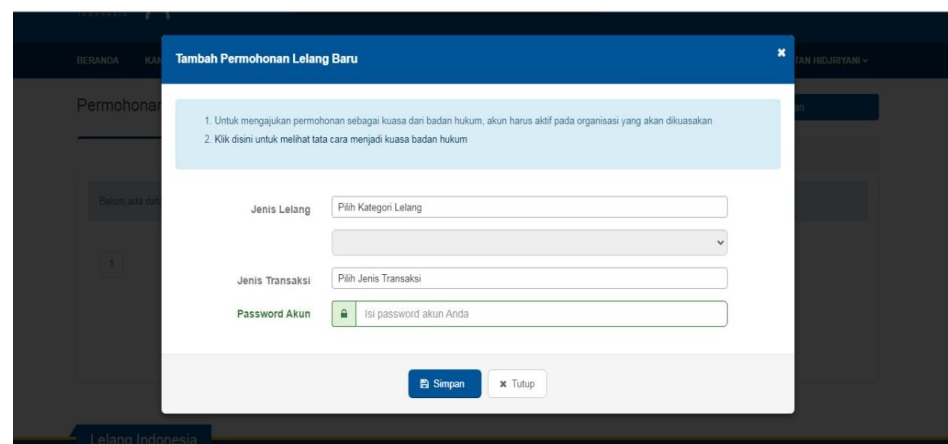
Gambar II. 2 Tombol User



Sumber: www.lelang.go.id

- b. Selanjutnya klik tombol user yang kita gunakan dan akan muncul tampilan seperti Gambar III.2 di atas. Untuk melakukan permohonan lelang pengguna aplikasi dapat memilih pelaksanaan lelang, secara online atau konvensional, setelah pemilihan jenis pelaksanaan lelang maka pemohon akan beralih ke langkah selanjutnya.

Gambar II. 3 Tampilan Lelang Online



Sumber: www.lelang.go.id

- c. Jika memilih pelaksanaan lelang secara online maka tampilan yang akan muncul adalah seperti yang gambar yang tertera di atas. Pemohon hanya perlu memasukkan dokumen yang dibutuhkan untuk melakukan permohonan lelang yaitu dokumen umum dan khusus. Hal ini juga berlaku jika memilih pelaksanaan lelang konvensional atau permohonan belum online.

2.4 Preferensi Konsumen Dalam Berbelanja Melalui Aplikasi

Untuk dapat bersaing dengan mekanisme penjualan konvensional maka lelang harus dilakukan dengan penyesuaian kondisi dan preferensi konsumen atau pembeli. Penggunaan aplikasi lelang dan pelaksanaan lelang tanpa kehadiran merupakan salah satu bentuk pembaharuan mekanisme lelang oleh DJKN agar dapat bersaing dengan penjualan lelang Balai Swasta dan penjualan konvensional e-commerce. Untuk itu dalam melakukan pembaharuan pelaksanaan lelang dibutuhkan pemahaman akan preferensi konsumen dalam berbelanja.

Jika merujuk pada suksesnya beberapa mekanisme belanja online di beberapa aplikasi maka berikut adalah beberapa hal yang bisa mempengaruhi minat konsumen berdasar pada beberapa jurnal yang mengulas hal tersebut antara lain yaitu:

1. Kepercayaan Konsumen

Pada beberapa jurnal menyebutkan bahwa kepercayaan konsumen memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap minat konsumen untuk berbelanja secara online.

2. Kualitas website/aplikasi

Kualitas website/aplikasi secara positif juga mempengaruhi minat masyarakat atas belanja online. Logo yang menarik, kemudahan interface aplikasi, dan layanan aplikasi yang responsif menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi minat masyarakat untuk melakukan belanja online .

3. Kualitas produk

Pada salah satu hasil analisis dalam sebuah jurnal menyebutkan bahwa kualitas produk berpengaruh terhadap minat beli masyarakat (Hermawan, 2021). Jurnal ini mencoba menganalisis salah satu aplikasi belanja online yang sering digunakan oleh masyarakat, yaitu *Shopee*. Jurnal lain yang menyatakan hal yang sama bahwa kualitas produk memiliki pengaruh yang signifikan terhadap minat jual beli online (Nisfullah & Bachri, 2020).

Namun secara garis besar kemudahan berbelanja melalui online menjadi salah satu faktor yang menarik minat konsumen. Berbelanja melalui online dapat dilakukan dimana saja dan kapan saja selama memiliki akses internet. Selain itu, prosedur belanja konvensional melalui online yang hanya membutuhkan pendataan identitas pribadi pada saat pembuatan akun menjadi daya tarik utama. Seluruh hal ini dapat menjadi dasar atau rujukan dalam pelaksanaan lelang di Indonesia sehingga memiliki daya tarik yang lebih atas pelaksanaanya.