

## BAB II

### TINJAUAN LITERATUR DAN METODE PENELITIAN

#### A. Tinjauan Literatur

##### 1. Lelang

###### 1.1. Pengertian Lelang

Ada berbagai pengertian lelang yang diberikan oleh pakar lelang, seperti yang dikutip dari FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indrilistiani (2006), yaitu :

1. Polderman sebagaimana dikutip oleh Sutardjo (1997) dalam makalahnya menyebutkan

Penjualan Umum adalah :

Alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.

Dalam definisi lelang yang diberikan Polderman tersebut titik beratnya pada menghimpun para peminat (pengumuman lelang).

Dengan demikian, ada tiga syarat untuk lelang yang diberikan Polderman, yaitu:

- a. Penjualan harus selengkap mungkin;
- b. Ada kehendak mengikat diri;
- c. Pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

2. Roell, Kepala Inspeksi Lelang tahun 1932 berpendapat bahwa:

Penjualan Umum adalah :

Suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual suatu atau lebih dari satu 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.

Titik berat dari definisi yang diberikan Roell adalah pada kesempatan penawaran barang.

3. M.T.G. Meulenberg, seorang Ahli Lelang Belanda dari Department of Marketing and Agricultural Market Research, University of Wageningen, dalam paper *Auction in Netherlands Experiences and Developments*, berpendapat bahwa :

*“Auction is an intermediary between buyers and sellers, their main objective is price discovery”.*

4. Wennek, Balai Lelang Rippon Boswell and company Swiss, berpendapat bahwa:

*“An Auction is a system of selling to the public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The Auctioneer conducting the auction invites offer of prices for the item from the attenders.”*

5. Christopher L. Allen, Auctioneer dari Australia, berpendapat bahwa :

*“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 seller reserve price the property is knock down to the highest bidder.”*

Jadi Pengertian lelang tidak hanya disebutkan dalam peraturan pelaksana dari Vendu Reglement, namun juga disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: Penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat, namun

juga harus dilakukan dengan campur tangan/dihadapan/di depan Pejabat Lelang dan untuk setiap pelaksanaan lelang harus dibuat berita acara tersendiri (Risalah Lelang) oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

Berdasarkan pengertian tersebut tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
2. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu;
3. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang kompetitif;
4. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
5. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan/dihadapan/di depan Pejabat Lelang;
6. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

## **1.2. Fungsi Lelang**

Lembaga lelang dalam aplikasinya di masyarakat memiliki dua fungsi, yaitu :

- 1) Fungsi Privat yang tercermin pada saat digunakan masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang untuk memperoleh harga yang optimal. Dalam hal ini lelang akan memperlancar arus lalu lintas.
- 2) Fungsi Publik yang tercermin pada saat digunakan oleh aparaturnegara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan Undang-Undang sesuai ketentuan yang diatur dalam berbagai Peraturan Perundang-undangan, antara lain: Undang-Undang Perpajakan, Undang-Undang Acara Pidana dan Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Panitia Urusan

Piutang Negara Undang-Undang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Kepailitan.

Selain itu lelang juga digunakan oleh aparaturnegara dalam rangka pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan/atau Kekayaan Negara yang dipisahkan sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-Barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara sekaligus untuk mengumpulkan penerimaan negara.

### **1.3. Asas Lelang**

Mengutip dari FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indrilistiani (2006), secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang namun apabila kita cermati klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya Asas Lelang yaitu: Asas Keterbukaan, Asas Keadilan, Asas Kepastian Hukum, Asas Efisiensi dan Asas Akuntabilitas

- 1) Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).
- 2) Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan

lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

- 3) Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya .
- 4) Asas Efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
- 5) Asas Akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

#### **1.4. Sifat Lelang**

Mengutip dari FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indrilistiani (2006), sifat lelang dapat ditinjau dari dua sudut, yaitu dari sudut sebab barang itu dijual dan dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang itu dijual dibedakan menjadi lelang eksekusi dan non eksekusi.

##### **1) Lelang Eksekusi**

Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata maupun putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam kaitannya dengan pengurusan Piutang Negara, serta putusan dari Kantor

Pelayanan Pajak dalam masalah perpajakan. Dalam hal ini Penjualan lelang biasanya dilakukan atas barang-barang milik tergugat atau Debitur/Penanggung Hutang atau Wajib Pajak yang sebelumnya telah disita eksekusi. Tetapi juga karena perintah peraturan perundang-undangan seperti Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan. Singkatnya lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan dalam rangka melaksanakan putusan/penetapan Pengadilan atau yang dipersamakan dengan putusan/penetapan Pengadilan atau atas perintah peraturan perundang-undangan.

## 2) Lelang non Eksekusi

Lelang non Eksekusi adalah lelang barang milik/dikuasai negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindahtangankan atau lelang sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi/tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang.

Dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang dibedakan menjadi lelang yang sifatnya wajib dan lelang yang sifatnya sukarela.

### 1) Lelang yang sifatnya wajib

Lelang yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai/memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang.

Contohnya: Barang-barang inventaris milik Instansi Pemerintah, apabila sudah dihapuskan maka berdasarkan Pasal 48 UU Perbendaharaan jo. Inpres No.9 tahun 1970 barang-barang tersebut harus dijual secara lelang melalui Kantor Lelang, termasuk lelang atas putusan/penetapan lembaga peradilan yang dalam amar putusannya mewajibkan adanya penjualan secara lelang, dan sebagainya.

### 2) Lelang yang sifatnya sukarela

Lelang yang dilaksanakan atas permintaan masyarakat/pengusaha yang secara sukarela menginginkan barangnya dilelang.

## 2. Pajak

### 2.1. Pengertian Pajak

Ada berbagai pengertian atau definisi tentang Pajak yang diberikan oleh para ahli, khususnya para ahli di bidang Keuangan Negara (*Public Finance*), Ekonomi dan Hukum, yaitu :

1. C.F. Bastable, berpendapat bahwa “*Tax is a compulsory contribution of the wealth of a person or body of persons for the service of the public powers*”.<sup>1</sup>
2. H.C Adams, (1851-1921), berpendapat bahwa pajak sebagai : *a contribution from the citizen to the support of the state.*<sup>2</sup>
3. Edwin Robert Anderson Seligman, (1861-1939) seorang ekonom, guru besar, pendiri dan presiden pertama dari American Economic Association, berpendapat bahwa pajak sebagai : *a tax is a compulsory contribution from the person to the government to defray the expenses incurred in the common interest of all without reference to special benefits conferred.*<sup>3</sup>
4. Rochmat Soemitro, berpendapat bahwa Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.<sup>4</sup>
5. P.J.A. Andriani berpendapat bahwa Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk

---

<sup>1</sup> C.F. Bastable, *Public Finance*, London, edisi ke-3, 1993, halaman 263.

<sup>2</sup> H.C. Adams, *The Science of Finance*, New York 1898, halaman 302.

<sup>3</sup> Edwin R.A. Seligman, *Essays on taxation*, New York, edisi 10, 1925, halaman 432.

<sup>4</sup> Mardiasmo, *Perpajakan (Edisi Revisi)*, Yogyakarta : Andi, edisi XII, 2003, halaman 1.

membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>5</sup>

Pengertian pajak menurut P.J.A. Andriani tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Pemungutan pajak dapat dipaksakan.  
Pemerintah memiliki kewenangan penuh untuk melakukan pemaksaan agar Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakannya. Oleh karenanya, pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan selalu penagihannya dapat dipaksakan.
- b. Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang  
Pemungutan pajak tidak bisa dilakukan secara semena-mena oleh pemerintah, namun harus ada kriteria-kriteria yang telah ditetapkan sebelumnya. Tentunya kriteria-kriteria tersebut ditetapkan oleh otoritas publik dalam bentuk undang-undang.
- c. Pembayar pajak tidak mendapatkan manfaat langsung.  
Pembayar pajak tidak menerima langsung manfaat (*benefit*) atas kontribusi pembayaran pajaknya. Berbeda dengan pungutan lainnya seperti retribusi. Retribusi dipungut kepada orang yang akan/ ingin mengkonsumsi barang dan jasa tertentu. Artinya pembayar retribusi akan mendapatkan manfaat langsung atas pembayaran yang mereka telah lakukan.
- d. Penerimaan pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah dalam menjalankan fungsi negara.  
Penerimaan dari pajak digunakan untuk tujuan membiayai pengadaan *public goods*, dan juga untuk tujuan ekonomi dan sosial yang dilakukan oleh pemerintah dalam menjalankan fungsi negara.

Dari empat unsur yang menjadi ciri-ciri pajak, ternyata hanya menggambarkan bahwa fungsi pajak semata-mata sebagai sarana untuk memasukkan uang sebagai pendapatan negara (fungsi *budgetair*). Apabila

---

<sup>5</sup> Safri Nurmantu, Pengantar Perpajakan, Jakarta Granit, edisi 3, 2005, halaman 12.



dikaji lebih dalam sebenarnya masih ada satu fungsi lagi yang belum tersentuh, yaitu fungsi mengatur (fungsi *regulerend*). Dalam menjalankan fungsi mengatur, pajak dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur kebijaksanaan perekonomian suatu negara. Oleh karena itu fungsi mengatur ini dapat ditambahkan sebagai unsur kelima.

Atas dasar kelima unsur tersebut, maka Soemitro sebagaimana dikutip oleh Untung Sukardji (2005) merumuskan pengertian pajak sebagai berikut:

Pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan yang secara langsung dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan yang digunakan sebagai alat pendorong, penghambat atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada di luar bidang keuangan negara.

Pengertian tersebut lebih bersifat ekonomis karena penekanannya pada faktor peralihan kekayaan dan manfaat pajak bagi masyarakat. Dari penjelasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian pajak memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atas undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- b. Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana dari sektor swasta ke sektor negara.
- c. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi negara, baik rutin maupun pembangunan.
- d. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para pembayar pajak.
- e. Selain fungsi *budgeter* yaitu fungsi mengisi kas negara/ anggaran negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintah, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau

melaksanakan kebijakan negara dalam laporan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur/ *regulerend*).

## **2.2. Sistem Perpajakan**

Suatu sistem perpajakan yang baik harus didasarkan pada 3 (tiga) pilar seperti dikutip dari Nurmantu (2002) berikut ini:

### **1. Kebijakan Pajak**

Kebijakan pajak adalah kebijakan fiskal. Dalam arti yang sempit kebijakan fiskal adalah kebijakan yang berhubungan dengan penentuan apa yang akan dijadikan sebagai tax base, siapa-siapa yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang dikecualikan, apa-apa saja yang dikecualikan, bagaimana menentukan besarnya pajak yang terutang dan bagaimana menentukan prosedur pelaksanaan kewajiban pajak terutang, sedangkan pengertian kebijakan fiskal dalam arti yang luas adalah kebijakan untuk mempengaruhi produksi masyarakat, kesempatan kerja dan inflasi, dengan menggunakan instrumen pemungutan pajak dan pengeluaran negara.

### **2. Undang-undang Pajak**

Undang-undang pajak merupakan keseluruhan peraturan yang meliputi kewenangan pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara. Oleh karena itu, undang-undang pajak merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak.

Pengertian Undang-undang perpajakan menurut Mansury (2002) adalah sebagai berikut: “Yang dimaksud dengan Undang-undang Perpajakan adalah seperangkat peraturan perpajakan yang terdiri dari undang-undang beserta peraturan pelaksanaannya”. Selanjutnya

dikatakan bahwa hukum pajak dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu hukum pajak material dan hukum pajak formal.

Hukum pajak material mengatur tentang:

- a. Objek Pajak, yaitu keadaan-keadaan, perbuatan-perbuatan dan peristiwa hukum yang dapat dikenakan pajak.
- b. Subjek Pajak, yaitu siapa saja yang dapat dikenakan pajak atau diwajibkan melaksanakan kewajiban perpajakan.
- c. Dasar Pengenaan Pajak dan tarif pajak, yaitu untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.
- d. Segala sesuatu tentang timbul dan hapusnya utang pajak; dan
- e. Hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak.

Undang-undang Pajak yang termasuk dalam kelompok hukum pajak material adalah:

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai.
5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

6. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.
7. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Hukum pajak formal memuat bentuk/tata cara untuk mewujudkan hukum material menjadi kenyataan. Hukum pajak formal mengatur bagaimana mengimplementasikan hukum pajak material, oleh karena itu, dalam hukum pajak formal diatur mengenai prosedur (tata cara) pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan serta sanksi-sanksi bagi yang melanggar kewajiban perpajakan. Hukum pajak formal memuat bentuk dan cara-cara dalam melaksanakan hukum pajak material, antara lain berupa :

- a. Tata cara pendaftaran wajib pajak.
- b. Kewajiban pembukuan, tata cara penyetoran pajak, tata cara pelaporan dan lain-lain.
- c. Tata cara penyelenggaraan (prosedur) penetapan suatu utang pajak, tata cara penagihan utang pajak.
- d. Prosedur pengajuan keberatan pajak dan banding.
- e. Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan terhadap para wajib pajak mengenai keadaan, perbuatan dan peristiwa yang menimbulkan utang pajak dan lain sebagainya.

Undang-undang Pajak yang termasuk dalam kelompok hukum pajak formal adalah:

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, sebagai pengganti Undang-undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak.

### 3. Administrasi Pajak

Administrasi pajak dalam arti luas meliputi fungsi, sistem dan organisasi/kelembagaan. Sebagai suatu sistem, kualitas dan kuantitas sumber daya manusia juga merupakan salah satu tolok ukur kinerja administrasi pajak.

Administrasi perpajakan memegang peranan yang sangat penting karena sebagai perangkat pelayanan perpajakan harus memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat. Pembinaan terhadap administrasi pajak seharusnya dilakukan dengan mengadakan penelitian terlebih dahulu tentang faktor-faktor apa saja yang dapat mengangkat perubahan untuk dapat menciptakan perbaikan dan dapat dilaksanakan berkelanjutan.

#### 1.3. Asas Pemungutan Pajak

Dalam memungut suatu pajak, terdapat asas-asas atau prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam sistem pemungutan pajak tersebut. Banyak pendapat ahli yang mengemukakan tentang asas-asas perpajakan yang harus ditegakkan dalam membangun suatu sistem perpajakan, di antara pendapat para ahli tersebut yang paling terkenal adalah *four maxims* dari Adam Smith.

Adam Smith dalam bukunya : *An Inquiry Into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*, disingkat *The Wealth of Nations* (Kemakmuran Bangsa-bangsa) dikutip oleh R. Mansury (2002), mengemukakan 4 kaidah yang harus diperhatikan dalam pemungutan pajak (disebut *four maxims* atau *four canons*) : *Equality, Certainty, Convenience dan Efficiency*.

- 1) *Equality* (keadilan), maksudnya adalah supaya tekanan pajak di antara subjek pajak masing-masing hendaknya dilakukan seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya di bawah perlindungan negara.
- 2) *Certainty* (kepastian), maksudnya adalah supaya pajak yang harus dibayar seseorang harus terang dan pasti tidak dapat dimulur-mulur atau ditawar-tawar (*not arbitrary*).
- 3) *Convenience* (kemudahan/kenyamanan), maksudnya adalah supaya dalam memungut pajak, pemerintah hendaknya memperhatikan saat-saat yang paling baik/ tepat bagi si pembayar pajak yaitu pada saat menerima penghasilan.
- 4) *Efficiency*, maksudnya adalah supaya pemungutan pajak hendaknya dilaksanakan dengan sehemat-hematnya, jangan sampai biaya-biaya memungut justru menjadi lebih tinggi daripada pajak yang dipungut.

Nurmantu mengutip dari Adam Smith bahwa untuk keadilan beban pajak pertama-tama hendaknya dibebankan kepada masyarakat berdasarkan manfaat yang dinikmati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan. Apabila manfaat yang dinikmati tersebut tidak dapat dipakai untuk membagi beban pajak yang diperlukan maka anggota masyarakat harus dikenakan pajak sebanding dengan kemampuan membayar masing-masing, yaitu sebanding dengan penghasilan yang diperolehnya berkat perlindungan Pemerintah.

Selanjutnya menurut Nurmantu<sup>6</sup>, kaidah kepastian (*certainty*) ini jika diperhatikan lebih lanjut akan meliputi empat hal, yaitu :

- 1) Kepastian siapa Wajib Pajak.

Dalam sistem Pajak Penghasilan di Indonesia kepastian tentang siapa yang menjadi Subjek Pajak diatur dalam Pasal 2 UU Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan. Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang

---

<sup>6</sup> Safri Nurmantu, *op. cit.*, halaman 83.

telah memenuhi persyaratan tertentu, yakni misalnya Subjek Pajak tersebut telah menerima atau memperoleh penghasilan di atas Penghasilan Tidak Kena Pajak.

- 2) Kepastian tentang Objek Pajak sampai dengan jumlah pajak yang harus dibayar.

Kepastian tentang jumlah pajak yang harus dibayar diatur dalam Pasal 4, Pasal 6, Pasal 9 dan Pasal 17 UU Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan, yakni dengan jalan mengalikan tarif pajak yang diatur dalam Pasal 17 dengan Penghasilan Kena Pajak yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 9.

- 3) Kepastian tentang kapan pajak itu harus dibayar.

Ketentuan tentang kapan harus membayar pajak diatur dalam Pasal 9 UU Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). dinyatakan bahwa Menteri Keuangan menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang untuk saat atau Masa Pajak bagi masing-masing jenis pajak selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari setelah saat terutangnya pajak atau Masa Pajak berakhir.

- 4) Kepastian tentang ke mana pajak itu harus dibayar.

Ketentuan tentang ke mana pajak itu harus dibayar telah diatur dalam Pasal 10 UU Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), yang menyatakan bahwa Wajib Pajak wajib membayar atau menyetor pajak yang terutang ke kas negara melalui tempat pembayaran yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan.

Menurut Ray M. Sommerfeld<sup>7</sup>, untuk meningkatkan kepastian hukum, perlu disediakan petunjuk pemungutan pajak yang terinci, *advanced rulings*, maupun interpretasi hukum lainnya.

#### **1.4. Sistem Pemungutan Pajak**

---

<sup>7</sup> Ray M. Sommerfeld, *An Introduction to Taxation*, London: Harcourt Brace Javanovich, 1982, halaman 1/17.

Menurut Mardiasmo (2003) dalam memungut pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu:

1) *Official Assessment System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya adalah :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada fiskus.
- b. Wajib Pajak bersifat pasif.
- c. Utang Pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh fiskus.

2) *Self Assessment System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya adalah :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- b. Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- c. Fiskus tidak ikut campur melainkan hanya bertugas memberikan penerangan dan mengawasi.

3) *Withholding System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya adalah : wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

## **1.5. Kepatuhan Perpajakan**



Kepatuhan perpajakan (*Tax Compliance*) dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya. Walaupun sudah tersedia ancaman hukuman administratif maupun ancaman hukuman pidana bagi Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya, akan tetapi kenyataannya masih banyak Wajib Pajak yang tidak atau belum sepenuhnya memenuhi kewajibannya.

Kondisi perpajakan yang menuntut keikutsertaan aktif wajib pajak dalam menyelenggarakan perpajakannya membutuhkan kepatuhan wajib pajak yang tinggi, yaitu kepatuhan dalam pemenuhan kewajiban perpajakan yang sesuai dengan kebenarannya. Hal ini karena sebagian besar pekerjaan dalam pemenuhan kewajiban perpajakan itu dilakukan oleh wajib pajak sendiri atau dibantu tenaga ahli misalnya praktisi perpajakan profesional/*tax agent*, peran fiskus disini bukan selaku pemungut pajak. Jadi, kepatuhan diperlukan dalam *self assessment system* dengan tujuan pada penerimaan pajak yang optimal. Kepatuhan memenuhi kewajiban perpajakan secara sukarela (*voluntary of compliance*) merupakan tulang punggung *sistem self assessment*, di mana wajib pajak bertanggungjawab menetapkan sendiri kewajiban perpajakan dan kemudian secara akurat dan tepat waktu membayar dan melaporkan pajaknya tersebut (Machfud Sidik sebagaimana dikutip oleh Devano).

Kepatuhan wajib pajak menurut Norman D. Nowak seperti dikuti oleh Devano (2006) didefinisikan sebagai suatu iklim kepatuhan dan kesadaran pemenuhan kewajiban perpajakan, tercermin dalam situasi di mana:

- Wajib pajak paham atau berusaha untuk memahami semua ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
- Mengisi formulir pajak dengan lengkap dan jelas.
- Menghitung jumlah pajak yang terutang dengan benar.
- Membayar pajak yang terutang tepat pada waktunya.

Kepatuhan wajib pajak menurut Chaizi Nasucha seperti dikutip oleh Devano (2006) diidentifikasi dari:

- Kepatuhan wajib pajak dalam mendaftarkan diri.
- Kepatuhan untuk menyetorkan kembali surat pemberitahuan.
- Kepatuhan dalam penghitungan dan pembayaran pajak terutang, dan
- Kepatuhan dalam pembayaran tunggakan.

Kepatuhan mengutip dari Nurmantu (2005), dibagi atas ada dua macam :

a. Kepatuhan Formal

Kepatuhan formal adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan. Misalnya ketentuan tentang batas waktu penyampaian SPT PPh Tahunan adalah selambatnya 3 bulan sesudah berakhir tahun pajak, yang pada umumnya adalah tanggal 31 Maret. Jika Wajib Pajak menyampaikan SPT PPh Tahunan sebelum tanggal 31 Maret tersebut, maka dapat dikatakan bahwa Wajib Pajak tersebut telah memenuhi kepatuhan formal, terlepas apakah isi SPT tersebut sesuai dengan ketentuan materialnya. Jadi yang dipenuhi oleh Wajib Pajak ini adalah memenuhi ketentuan penyampaian SPT sebelum batas waktu (*deadline*).

b. Kepatuhan Material

Kepatuhan material adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak secara substantif/ hakekat memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi dan jiwa undang-undang perpajakan. Kepatuhan material dapat meliputi juga kepatuhan formal. Jadi Wajib Pajak yang memenuhi kepatuhan material dalam mengisi SPT Tahunan Pajak Penghasilan, adalah Wajib Pajak yang mengisi dengan jujur, baik dan benar SPT tersebut sesuai dengan ketentuan dalam UU PPh dan menyampaikannya ke KPP sebelum batas waktu.

Ada beberapa alasan yang menyebabkan Wajib Pajak dan calon Wajib Pajak tidak patuh, seperti yang dikutip Nurmantu dari Amrosio M. Lina<sup>8</sup>, yaitu : Bila seorang bekerja dan kemudian dapat menghasilkan uang, maka secara naluriah uang itu pertama-tama ditujukannya untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri dan keluarganya. Tapi pada saat yang bersamaan, jika telah memenuhi syarat-syarat tertentu, timbul kewajiban untuk membayar pajak kepada negara. Di sini timbul konflik, antara kepentingan diri sendiri dan kepentingan negara. Pada umumnya, kepentingan untuk pribadi dan keluarga yang selalu dimenangkan. Alasan yang lain adalah kurang sadar kewajiban bernegara, kurang patuh kepada Pemerintah, kurang menghargai hukum, tingginya tarif pajak, dan kondisi lingkungan, seperti ketidakstabilan pemerintahan, penghamburan keuangan negara yang berasal dari pajak.

Ketidakpatuhan secara bersamaan dapat menimbulkan upaya penghindaran pajak secara melawan hukum/*illegal* (*tax evasion*) dan penghindaran pajak dengan melakukan penghematan pajak yang masih dalam kerangka tidak melawan hukum atau masih memenuhi ketentuan perundangan (*tax avoidance*), seperti yang dijelaskan berikut ini:

- 1) *Tax evasion* (penggelapan/penyelundupan pajak) adalah perbuatan melanggar undang-undang dan mencakup perbuatan sengaja penghilangan atau kurang melaporkan secara lengkap dan benar objek pajak yang kadangkala didukung dengan rekayasa legal, akuntansi dan administratif lainnya. Misalnya menyampaikan di dalam SPT jumlah penghasilan yang lebih rendah daripada yang sebenarnya (*understatement of income*) di satu pihak dan atau melaporkan biaya yang lebih besar daripada yang sebenarnya (*overstatement of deductions*) di lain pihak. Selain itu yang lebih parah adalah apabila Wajib Pajak sama sekali tidak melaporkan penghasilannya (*non-reporting of income*). Perbuatan ini melanggar baik jiwa ataupun semangat maupun kalimat-kalimat dalam undang-undang perpajakan. Di Indonesia perbuatan yang

---

<sup>8</sup> Safri Nurmantu, *op. cit*, halaman 149

termasuk dalam *tax evasion* diancam dengan hukuman pidana fiskal yang diatur dalam Pasal 38 dan Pasal 39 UU KUP.

- 2) Tax avoidance adalah perbuatan yang memanfaatkan peluang-peluang (*loopholes*) yang ada dalam undang-undang perpajakan, sehingga dapat membayar pajak lebih rendah dari yang seharusnya dibayar. Perbuatan ini secara harfiah tidak melanggar undang-undang perpajakan, tapi dari segi jiwa undang-undang perpajakan, ini termasuk perbuatan yang melanggar. Misalnya pada bulan Desember 2000 Wajib Pajak A akan menerima penghasilan sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang akan terkena tarif PPh sebesar 10% (sepuluh persen). Ia mengetahui dari berbagai informasi bahwa Pemerintah sedang mempersiapkan undang-undang perpajakan baru dimana nanti sejak tanggal 1 Januari 2001 tarif PPh akan diturunkan menjadi 5% (lima persen). Kemudian Wajib Pajak A “bersabar” dengan menunda penerimaannya tersebut sampai dengan tanggal 2 Januari 2001. Dalam hal ini Wajib Pajak A tidak membayar Pajak Penghasilan sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan tarif 10% (sepuluh persen), tetapi sebesar Rp 1.250.000,0 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan tarif 5% (lima persen). Cara ini termasuk *tax avoidance* yang secara harfiah tidak melanggar undang-undang perpajakan.

*Tax evasion* dan *tax avoidance* mempunyai akibat yang sama, yakni berkurangnya penyetoran dana pajak ke kas negara, atau bahkan tidak ada dana pajak yang masuk ke kas negara, akan tetapi keduanya mempunyai cara yang berbeda secara hukum seperti dikemukakan oleh Amrosia M. Lina yang dikutip oleh Safri Nurmantu<sup>9</sup> berikut ini :

*Tax evasion and tax avoidance have different legal connotation, although their and result is the same; that of reducing or altogether removing tax liability. It is tax evasion if reduction is made through some means contrary to law; it is tax avoidance if reduction is made by taking advantage of*

---

<sup>9</sup> Safri Nurmantu, *op. cit*, halaman 151.

*some means allowed by law, or at least not contrary to law. The evasion constitutes fraud; avoidance does not. Evasion is illegal; avoidance is not.*

Secara empiris di Indonesia, peranan pemeriksaan pajak, sistem pelaporan termasuk pemanfaatan teknologi informasi seperti MP3 (*Monitoring Pelaksanaan Pembayaran Pajak*) dan pemotongan pajak oleh pihak ketiga (*withholding tax system*) dapat mempertinggi kepatuhan. Peranan akuntan dan konsultan pajak yang profesional, penegakan hukum dengan tegas dan layanan kepada Wajib Pajak dapat secara langsung meningkatkan kepatuhan perpajakan<sup>10</sup>.

## 1.6. Definisi Penghasilan

Definisi Penghasilan bukanlah merupakan suatu konsep yang sederhana. Pendapat mengenai definisi penghasilan menurut beberapa literatur yang diterbitkan telah mengusulkan berbagai definisi, namun belum ada definisi yang tepat dan diterima secara universal.

R.T. Ely, E.R.A Seligman dan F.W. Tausig<sup>11</sup> menjelaskan definisi penghasilan adalah tambahan kepuasan yang dinikmati oleh seseorang dalam periode tertentu, misalnya penghasilan yang diterima seseorang digunakan untuk melakukan konsumsi produk barang atau jasa maka penghasilan timbul atas kepuasan yang dirasakan sehubungan dengan barang yang telah dikonsumsi.

Definisi penghasilan yang dikemukakan oleh Schanz-Haig-Simons (SHS) merupakan definisi yang paling mencerminkan keadilan dan memadai sebagai pedoman pajak penghasilan orang pribadi<sup>12</sup>. Definisi penghasilan dari ketiga pakar ini pada intinya dapat dijelaskan sebagai berikut:

---

<sup>10</sup> Safri Nurmantu, *op. cit*, halaman 154.

<sup>11</sup> R. Mansury, *Pajak Penghasilan Lanjutan Pasca Reformasi*, Jakarta: YP4, 2002, halaman 69.

<sup>12</sup> John R King, *The Concept of Income*, Tax Policy Handbook, Washington DC, 1995, halaman 117.

a. Definisi penghasilan yang diperoleh individu dari konsumsi barang jasa, menurut George V Schanz dalam penelitian mengungkapkan tentang konsep penghasilan yaitu nilai penghasilan dengan kepuasan yang dihasilkan adalah sama. Disamping itu, untuk kepentingan perpajakan Schanz mengemukakan *The increases in economic power and benefits from using one's own resources must be capable of monetary valuation*. Jadi penghasilan didefinisikan sebagai tambahan kemampuan ekonomi termasuk keuntungan yang diperoleh dari kekayaan yang dimiliki yang dapat dinilai dengan uang. Oleh karena itu untuk keperluan perpajakan seharusnya tidak membedakan sumbernya dan tidak menghiraukan pemakaian penghasilan tersebut, melainkan lebih menekankan kepada kemampuan ekonomis yang dapat digunakan untuk membeli barang dan jasa.

b. Definisi penghasilan menurut R.M. Haig<sup>13</sup> adalah:

*The increase or accretion in one's power to satisfy his wants in a given period in so far as that power consists of (a) money itself, or, (b) anything susceptible of valuation in terms of money.*

Jadi menurut Haig, penghasilan merupakan kenaikan atau penambahan kemampuan individu untuk memenuhi keinginannya dalam suatu periode tertentu dengan syarat tambahan kemampuan tersebut meliputi uang atau segala sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Oleh karena itu, Haig mengatakan bahwa *psychic income* tidak dapat digunakan dalam menentukan pajak penghasilan, karena barang dan jasa baru memiliki nilai ekonomi apabila kepuasan atas konsumsi barang dan jasa ini dapat dinilai dengan uang.

c. Definisi penghasilan yang sangat berpengaruh khususnya berkaitan dengan definisi Penghasilan orang pribadi selaku individu

---

<sup>13</sup> Richard Goode, *The Individual Income Tax*, The Brookings Institution, Washington DC, 1976, halaman 13.

diungkapkan oleh Henry Simon. Simon mendefinisikan *personal income* adalah:

The algebraic sum of (1) the market value of rights exercised in consumption and (2) the change in the value of the store of property rights between the beginning and end of the period in question<sup>14</sup>.

Dari definisi tersebut dapat dijelaskan bahwa penghasilan ditentukan pertama dari nilai pasar hak yang dipakai untuk konsumsi, kedua perubahan nilai dari hak kekayaan awal periode dengan akhir periode tertentu. Dengan kata lain adalah hasil yang diperoleh dengan menambahkan konsumsi selama satu periode dengan kekayaan akhir kemudian dikurangi dengan kekayaan awal. Pengertian penghasilan menurut Simons ini sebenarnya merupakan penerapan dari persamaan:  $Y = C + S$  untuk keperluan perpajakan. Ini sering disebut juga metode perhitungan Penghasilan Kena Pajak berdasarkan pemakaian penghasilan, "expenditure" atau penggunaan penghasilan. Namun metode ini memiliki kendala yaitu sulitnya menentukan beban atau biaya yang digunakan untuk memperoleh penghasilan dengan pengeluaran yang digunakan untuk biaya hidup. Hal ini penting karena pengeluaran untuk biaya hidup tidak dapat dikurangkan dan harus dihitung dalam menentukan penghasilan kena pajak.

Berdasarkan Konsep SHS yang dijelaskan di atas, dapat diketahui bahwa penghasilan ditentukan berdasarkan harga pasar dan seluruhnya harus dapat dinilai dengan uang sehingga pajak atas penghasilan akan dikenakan berdasarkan prinsip *ability to pay*.

## 1.7. Pajak Penghasilan Final

---

<sup>14</sup> Henry C Simons, *Personal Income Taxation*, Chicago: The University of Chicago, 1980, halaman 50.

Di dalam ketentuan Undang-undang Pajak Penghasilan, Penghasilan dibagi menjadi dua kelompok yaitu yang penghasilan yang merupakan objek PPh dan penghasilan yang bukan objek PPh. Penghasilan yang dikenakan PPh, pengenaan pajaknya terbagi menjadi dua macam, yaitu penghasilan yang dikenakan PPh secara umum dan penghasilan yang dikenakan PPh secara final.

Penghasilan yang dikenakan PPh secara umum akan dikenakan tarif Pasal 17 bersama-sama penghasilan lain yang dihitung dalam SPT Tahunan. Biasanya penghasilan-penghasilan ini dikenakan pemotongan PPh pada saat mendapatkannya. Namun demikian pemotongan PPh ini nantinya akan dikreditkan di SPT Tahunan sebagai pengurang PPh terutang atas seluruh penghasilan.

Pengenaan PPh Final mengandung pengertian bahwa atas penghasilan tersebut akan dikenakan PPh dengan tarif tersendiri dan dengan dasar pengenaan tersendiri yang biasanya dikenakan pada saat penghasilan tersebut diterima atau diperoleh. Penghasilan ini tidak lagi digabungkan dengan penghasilan lainnya di SPT Tahunan dan PPh yang sudah dibayar/dipotong pada saat diterima atau diperolehnya tidak bisa dikreditkan.

Sebagian besar penghasilan yang dikenakan PPh Final berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (2) UU PPh, yaitu :

“Atas penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya di atur dengan Peraturan Pemerintah”.

Beberapa penghasilan yang dikenakan PPh final berdasarkan PPh Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23 dan Pasal 25 UU PPh.



Daftar penghasilan-penghasilan yang dikenakan PPh Final ini adalah sbb :

Tabel II.2  
PPh Final

No.	Jenis Penghasilan	Dasar Hukum
1.	Penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek.	PP No. 41/1994 jo PP No.14/1997, KMK282/ KMK.04/1997,
2.	Penghasilan dari hadiah undian	PP No. 132/2000
3.	Penghasilan dari transaksi pengalihan hak atas tanah atau bangunan (final untuk WP Orang pribadi dan yayasan, tidak final untuk badan bukan sebagai barang dagangan)	PP No. 48/1994 Jo PP No. 27/1997 Jo PP No. 79/1999, KMK566/ KMK.04/1999
4.	Penghasilan dari bunga deposito dan tabungan serta diskonto Sertifikat Bank Indonesia	PP No. 131/2000 , KMK 51/KMK.04/2000
5.	Penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan.	PP No. 29/1996 Jo PP No 5/2002, Kep-227/PJ/2002
6.	Penghasilan berupa bunga dan diskonto obligasi yang dijual di pasar modal	PP No. 139/2000 Jo PP No. 6/2002, KMK 558 /KMK.04/2000
7.	Penghasilan dari usaha jasa konstruksi bagi pengusaha kecil yang nilai pengadaannya kurang dari Rp 1 Milyar	PP No. 140/2000, KMK 559/KMK.04/2000
8.	Uang pesangon	PP No. 149/2000
9.	Uang Tebusan Pensiun, Tunjangan Hari Tua, Tabungan Hari Tua yang dibayar sekaligus	PP No. 149/2000
12.	Honorarium, uang sidang, uang hadir, uang lembur, imbalan prestasi kerja dan penghasilan lain selain penghasilan terkait gaji yang dibebankan kepada keuangan negara dan daerah.	SK MenKeu No. 600/ KMK.04/1995 jo. No.598/KMK.04/98
13.	Penghasilan penyalur/dealer/agen produk Pertamina dan Premix	SK. MenKeu No. 450/KMK.04/1997 dan SK. MenKeu No. 549/KMK.04/1997
14.	Penghasilan atas industri rokok.	SK. MenKeu No. 450 /KMK.04/1997 dan SK. MenKeu No. 549/KMK.04/1997
15.	Bunga simpanan anggota koperasi.	SK. MenKeu No. 605/KMK.04/1994
16.	Penghasilan WP di bidang usaha pelayaran Dalam Negeri	SK. MenKeu No. 416 /KMK.04/1996

17.	Penghasilan WP di bidang usaha pelayaran/ penerbangan Luar Negeri	SK. MenKeu No. 417 /KMK.04/1996
18.	Penghasilan WP Luar Negeri yang mempunyai kantor perwakilan dagang di Indonesia.	SK. MenKeu No. 634 /KMK.04/1994
19.	Selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap.	SK. MenKeu No. 486/KMK.03/2002
20.	Penjualan saham milik perusahaan modal ventura	PP No. 4/1995, KMK 250/KMK.04/1995

## 1.8. Bea Perolehan Hak Tanah dan atau Bangunan (BPHTB)

### 2.8.1. Pengertian

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak;
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan;
3. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya.

### 2.8.2. Subjek Pajak

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek Pajak sebagaimana tersebut diatas yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### 2.8.3. Objek Pajak

Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi:

- a. Pemindahan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah,
- b. Pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan.

**Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:**

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan atau karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

#### **2.8.4. Tarif Pajak**

Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### **2.8.5. Dasar Pengenaan BPHTB**

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar-menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar
- n. Hadiah adalah nilai pasar;
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang;

Apabila NPOP dalam hal a s/d n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP PBB yang digunakan dalam pengenaan PBB pada

tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB.

#### **2.8.6. Pengenaan BPHTB**

- 1) Pengenaan BPHTB karena waris dan Hibah Wasiat BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang.
- 2) Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan. Besarnya BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut:
  - 0% (nol persen) dan BPHTB yang seharusnya terutang terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/kota, Lembaga Pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
  - 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud diatas.

#### **2.8.7. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak:

- a. Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah);
- b. Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis

keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah termasuk istri/suami.

#### **2.8.8. Saat, Tempat, dan Cara Pembayaran Pajak Terutang**

Saat terutang Pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk:

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

Tempat Pajak Terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan sedangkan cara pembayaran pajak adalah wajib pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak berdasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Pajak terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos/Bank BUMN/BUMD atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB). Sistem pemungutan BPHTB pada prinsipnya menganut sistem “self assessment”. Artinya Wajib Pajak Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan tidak berdasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

#### **2.8.9. Cara Penghitungan BPHTB**

Besarnya BPHTB terutang adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dikalikan tarif 5 % (lima persen). Secara matematis adalah;

$$\text{BPHTB} = 5 \% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

Contoh:

- 1) Pada tanggal 6 Januari 2006, Tuan “S” membeli tanah yang terletak di Kabupaten “XX” dengan harga Rp.50.000.000,00. NJOP PBB tahun 2006 Rp. 40.000.000,00. Mengingat NJOP lebih kecil dari harga transaksi, maka NPOP-nya sebesar Rp. 50.000.000,- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

(NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kabupaten “XX” ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5 \% \times (\text{Rp. 50 juta} - \text{Rp. 60 juta}) \\ &= 5 \% \times (0) \\ &= \text{Rp. 0 (nihil)}. \end{aligned}$$

- 2) Pada tanggal 7 Januari 2006, Nyonya “D” membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten “XX” dengan harga Rp. 90.000.000,- NJOP PBB tahun 2006 adalah Rp. 100.000.000,00. Sehingga besarnya NPOP adalah Rp. 100.000.000,-. NPOPTKP untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kabupaten “XX” ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Rp. 100.000.000,00 dikurangi Rp. 60.000.000,00 sama dengan Rp. 40.000.000,00, maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5 \% \times (\text{Rp. 100} - \text{Rp. 60}) \text{ juta} \\ &= 5 \% \times (\text{Rp. 40}) \text{ juta} \\ &= \text{Rp. 2 juta} . \end{aligned}$$

- 3) Pada tanggal 28 Juli 2006, Tuan “S” mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota “BB” dengan NJOP PBB Rp. 400.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan



hak karena waris untuk Kota “BB” ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00. Besarnya NPOPKP adalah Rp. 400.000.000,00 dikurangi Rp. 300.000.000,00 sama dengan Rp. 100.000.000,00, maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

$$\begin{aligned}\text{BPHTB} &= 50\% \times 5\% \times (\text{Rp. 400} - \text{Rp. 300}) \text{ juta} \\ &= 50\% \times 5\% \times (\text{Rp. 100}) \text{ juta} \\ &= \text{Rp. 2,5 juta.}\end{aligned}$$

- 4) Pada tanggal 7 November 2006, Wajib Pajak orang pribadi “K” mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung, sebidang tanah yang terletak di Kota “BB” dengan NJOP PBB Rp. 250.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kota “BB” ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

$$\begin{aligned}\text{BPHTB} &= 50\% \times 5\% \times (\text{Rp. 250} - \text{Rp. 300}) \text{ juta} \\ &= 50\% \times 5\% \times (0) \\ &= \text{Rp. 0 (nihil).}\end{aligned}$$

## 2.9. Pajak Penghasilan Pasal 23

### 2.9.1. Pengertian

Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 adalah pajak yang dipotong atas penghasilan yang berasal dari modal, penyerahan jasa, atau hadiah dan penghargaan, selain yang telah dipotong PPh Pasal 21.

## **2.9.2. Pemotong dan Penerima Penghasilan yang Dipotong PPh Pasal 23**

### **1. Pemotong PPh Pasal 23:**

- a. Badan Pemerintah;
- b. WP Badan dalam negeri;
- c. Penyelenggaraan kegiatan;
- d. Bentuk Usaha Tetap (BUT);
- e. Perwakilan perusahaan luar negeri lainnya;
- f. WP Orang pribadi dalam negeri tertentu, yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak.

### **2. Penerima penghasilan yang dipotong PPh Pasal 23:**

- a. WP dalam negeri;
- b. Bentuk Usaha Tetap (BUT)

## **2.9.3. Tarif dan Objek PPh Pasal 23**

1. 15 % dari jumlah bruto atas:
  - a. dividen, bunga, dan royalti;
  - b. hadiah dan penghargaan selain yang telah dipotong PPh pasal 21.
2. 15 % dari jumlah bruto dan final atas bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi, yang jumlahnya melebihi Rp. 240.000,00 setiap bulan.
3. 15% dari perkiraan penghasilan neto atas sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta. Tarif, perkiraan penghasilan neto, dan objeknya adalah:
  - a.  $15\% \times 10\%$  dari jumlah bruto atas sewa penggunaan harta khusus kendaraan angkutan darat.
  - b.  $15\% \times 30\%$  dari jumlah bruto atas sewa lainnya (tidak termasuk sewa tanah dan bangunan).
4. 15 % dari perkiraan penghasilan netto atas Imbalan jasa.  
Tarif, perkiraan penghasilan neto dan objek imbalan jasa adalah:

- a. 15 % x 30 % dari jumlah bruto imbalan jasa teknik dan jasa manajemen dan jasa konsultan kecuali konsultansi konstruksi
- b. 15% x 26 2/3% dari jumlah bruto (yang dibayarkan seluruhnya termasuk pemberian jasa dan pengadaan material/barang) imbalan jasa perencanaan konstruksi, jasa pengawasan konstruksi;
- c. 15% x 30% dari jumlah bruto jasa penilai, jasa aktuaris, jasa akuntansi, jasa perancang, jasa pengeboran (jasa drilling) di bidang penambang minyak dan gas bumi (migas), kecuali yang dilakukan oleh bentuk usaha tetap, jasa penunjang di bidang penambangan migas, jasa penambangan dan jasa penunjang di bidang penambang selain migas, jasa penunjang di bidang penerbang dan Bandar udara, jasa penebangan hutan, jasa pengelolaan limbah, jasa penyedia tenaga kerja, jasa perantara, jasa perantara, jasa di bidang perdagangan surat-surat berharga, kecuali yang dilakukan oleh Bursa Efek, KSEI dan KPEI, jasa kustodian/penyimpanan/ penitipan. Kecuali yang dilakukan KSEI, jasa pengisian suara, jasa mixing film, jasa sehubungan dengan software computer, termasuk perawatan, pemeliharaan dan perbaikan.
- d. 15% x 30% dari jumlah bruto imbalan jasa instalasi/pemasangan :
  1. Jasa instalasi/pemasangan mesin,
  2. Jasa instalasi / pemasangan peralatan listrik /telepon/air/gas/AC/TV kabel Kecuali yang dilakukan oleh WP yang ruang lingkup oekerjaannya di bidang konstruksi dan mempunyai izin/sertifikat sebagai pengusaha konstruksi;
- e. 15% x 30% dari jumlah bruto imbalan jasa perawatan/pemeliharaan/perbaikan :
  1. Jasa perawatan / pemeliharaan / perbaikan mesin, listrik / telepon /air / gas / AC/ TV kabel;

2. Jasa perawatan / pemeliharaan / perbaikan peralatan;
  3. Jasa perawatan / pemeliharaan / perbaikan bangunan;  
Kecuali yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang ruang lingkup pekerjaannya di bidang konstruksi dan mempunyai izin/sertifikat sebagai pengusaha konstruksi.
- f.  $15\% \times 13 \frac{1}{3}\%$  dari jumlah bruto (yang dibayarkan seluruhnya termasuk pemberian jasa dan pengadaan material/barang) imbalan jasa pelaksanaan konstruksi termasuk jasa perawatan/ pemeliharaan/ perbaikan bangunan, jasa instalasi/ pemasangan mesin, listrik/telepon/air/gas/AC/TV kabel yang dilakukan Wajib Pajak pengusaha Konstruksi yang mempunyai izin/sertifikasi sebagai pengusaha konstruksi.
  - g.  $15\% \times 20\%$  dari jumlah bruto imbalan jasa maklon, jasa penyelidikan dan keamanan, jasa penyelenggaraan kegiatan/event organizer, jasa pengepakan.
  - h.  $15\% \times 20\%$  dari jumlah bruto imbalan jasa penyediaan tempat dan/atau waktu dalam media massa, media luar ruang atau media lain untuk penyampaian informasi.
  - i.  $15\% \times 10\%$  dari jumlah bruto imbalan jasa pembasmian hama dan jasa pembersihan / cleaning service.
  - j.  $15\% \times 10\%$  dari jumlah bruto (yang dibayarkan seluruhnya termasuk pemberian jasa dan pengadaan material/barang) imbalan Jasa katering

#### **2.9.4. Dikecualikan dari Pemotongan PPh Pasal 23**

- a. Penghasilan yang dibayar atau terutang kepada bank;
- b. Sewa yang dibayar atau terutang sehubungan dengan sewa guna usaha dengan hak opsi;

- c. Dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai WP dalam negeri, koperasi, BUMN/BUMD, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia dengan syarat:
  - 1. dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan;
  - 2. bagi perseroan terbatas, BUMN/D, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor dan harus mempunyai usaha aktif di luar kepemilikan saham tersebut;
- d. Bunga obligasi yang diterima atau diperoleh perusahaan reksa dana selama 5 (lima) tahun pertama sejak pendirian perusahaan atau pemberian izin usaha;
- e. Bagian laba yang diterima atau diperoleh anggota dari perseroan komanditer yang modalnya tidak terbagi atas saham-saham, persekutuan, perkumpulan, firma dan kongsi;
- f. SHU koperasi yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggotanya;
- g. Bunga simpanan anggota koperasi yang tidak melebihi jumlah Rp. 240.000.00 setiap bulan.

#### **2.9.5. Saat Terutang, Penyetoran, dan SPT Masa PPh Pasal 23**

- a. PPh Pasal 23 terutang pada akhir bulan dilakukannya pembayaran atau akhir bulan terutangnya penghasilan yang bersangkutan, tergantung peristiwa yang terjadi terlebih dahulu.
- b. PPh Pasal 23 disetor oleh Pemotong Pajak paling lambat tanggal sepuluh bulan takwim berikutnya setelah bulan saat terutang pajak.
- c. SPT Masa disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak setempat, paling lambat 20 hari setelah Masa Pajak berakhir.

### 2.9.6. Bukti Pemotong PPh Pasal 23

Pemotong Pajak harus memberikan Bukti Pemotongan PPh Pasal 23 kepada Wajib Pajak Orang Pribadi atau badan yang telah dipotong PPh Pasal 23.

### 2.10. Faktur Pajak

Faktur Pajak merupakan dokumen yang sangat penting dalam pengawasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Dalam hal ini Alan A Tait mengemukakan hal sebagai berikut :

*The invoice is the crucial control document of the usual VAT, it establishes the tax liability of supplier and entitlement of the purchaser to a deduction for the VAT charged. Invoice must be carefully completed and kept as records<sup>15</sup>.*

Alan A Tait juga berpendapat seharusnya ditentukan adanya standar bentuk dan data-data yang harus ada dalam satu Faktur Pajak. Data-data tersebut antara lain adalah<sup>16</sup> :

- Nama dan alamat wajib pajak yang menerbitkan Faktur Pajak.
- Nomor pengukuhan (*VAT registration number*).
- Nomor seri Faktur Pajak
- Tanggal Faktur Pajak
- Tanggal penyerahan barang atau jasa (bila berbeda dengan tanggal tanggal penerbitan faktur.
- Uraian tentang barang dan jasa yang diserahkan.
- Nilai tagihan barang dan jasa yang diserahkan
- Nilai tagihan tidak termasuk PPN

---

<sup>15</sup> Alan A. Tait, *Value Added Tax International Practice and Problems*, IMF, Washington D.C., 1988, halaman 279.

<sup>16</sup> *Ibid.*

- Tarif dan jumlah PPN
- Nama dan alamat penerima barang dan jasa.

Peraturan pajak dari suatu negara biasanya mengatur tentang bentuk form Faktur Pajak, batas tanggal penerbitan perubahan atau koreksi terhadap Faktur Pajak dan juga penerbitan nota retur. Sepanjang memenuhi persyaratan minimal yang telah disebut di atas, maka suatu Faktur dapat dianggap sebagai Faktur Pajak Standar, sehingga Wajib Pajak dapat membuat form Faktur Pajak sesuai dengan kemauan mereka, hal ini memungkinkan perusahaan untuk menggabungkan Faktur Pajak dengan Faktur Penjualan. Tetapi di beberapa negara ada yang membuat peraturan yang menentukan adanya suatu form standar dari Faktur Pajak.

Dalam Faktur Pajak Standar disebutkan harga jual yang menjadi dasar pengenaan pajak dan besarnya pajak yang terutang, sementara itu apabila Pembeli bukan merupakan Wajib Pajak maka dalam Faktur Pajak biasanya harga jual tersebut sudah termasuk PPN.

Faktur Pajak dibuat minimal dua lembar (copy) yaitu lembar pertama untuk penjual dan lembar kedua untuk pihak pembeli, tetapi di beberapa negara ada beberapa perbedaan dalam jumlah lembar (copy), ini tergantung dengan peraturan yang ada. Faktur Pajak harus disimpan oleh masing-masing pihak dan digunakan sebagai suatu bukti dalam pencatatan transaksi serta diperlukan pada saat pemeriksaan oleh Pemeriksa Pajak. Jelas terlihat bahwa Faktur Pajak merupakan suatu alat bukti yang diperlukan dalam mekanisme pemungutan pajak.

Pembuatan Faktur Pajak bersifat wajib bagi Pengusaha Kena Pajak, karena Faktur Pajak adalah bukti yang menjadi sarana pelaksanaan cara kerja/ mekanisme pengkreditan PPN. Orang Pribadi atau Badan yang tidak dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak dilarang membuat Faktur Pajak,

ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi pembeli dari pemungutan pajak yang tidak semestinya.

Faktur Pajak berfungsi sebagai :

1. Bukti pungutan bagi Pengusaha Kena Pajak yang menyerahkan Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak.
2. Bukti pembayaran pajak, ditinjau dari sisi pembeli Barang Kena Pajak atau penerima Jasa Kena Pajak atau Orang Pribadi atau Badan yang mengimpor Barang Kena Pajak.
3. Sarana untuk mengkreditkan Pajak Masukan. Faktur Pajak yang dapat digunakan sebagai bukti pungut dan sebagai sarana untuk mengkreditkan pajak masukan, maka disebut Faktur Pajak Standar karena harus memenuhi persyaratan formal maupun material.

## **B. Kerangka Pemikiran**

Pajak merupakan salah satu bentuk iuran yang dapat dipaksakan kepada setiap warga negara. Hal ini dapat dilihat pada definisi pajak yang dikemukakan oleh Soemitro yang dikutip oleh Untung Sukardji (2005) berikut ini:

“Pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan yang secara langsung dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan yang digunakan sebagai alat pendorong, penghambat atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada di luar bidang keuangan negara”

Keberhasilan suatu sistem perpajakan dalam menjalankan fungsinya baik sebagai pengumpul dana untuk kas negara atau sebagai pengatur tata kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi dan lain sebagainya dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya adalah kebijakan pajak yang diambil. Kebijakan pajak dituangkan dalam bentuk undang-undang dan ketentuan pelaksanaannya.



Kebijakan perpajakan yang dibuat Pemerintah diharapkan dapat mempunyai azas keadilan (*equity principle*) dan kepastian hukum (*certainty principle*) sehingga dapat meningkatkan kepatuhan perpajakan secara sukarela (*voluntary of compliance*), sehingga berpengaruh dalam meningkatkan pendapatan negara. Selain itu perlunya kesadaran dalam masyarakat agar mau patuh memenuhi kewajibannya perpajakan dan melaksanakan hak perpajakan secara sukarela. Kepatuhan perpajakan (*Tax Compliance*) dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya.

Dengan memperhatikan hal tersebut, maka penelitian tesis ini ditekankan pada pelaksanaan lelang yang dilakukan dalam Balai Lelang Swasta untuk meningkatkan kepatuhan pemenuhan kewajiban pembayaran pajak bagi wajib pajak.

## C. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini ialah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah pendekatan penelitian ilmiah yang menekankan pada struktur sosial, budaya, hubungan peneliti dengan objek yang diteliti yang lebih menekankan pada pertanyaan “How”. Pada umumnya pendekatan kualitatif dikembangkan dalam berbagai bidang penelitian misalnya ilmu sosial, politik atau hukum.

Creswell mengutip pendapat Merriam menyatakan bahwa ada 6 (enam) ciri-ciri penelitian kualitatif<sup>17</sup>, yaitu :

- 1) Penelitian kualitatif lebih menekankan perhatian pada proses, bukannya hasil atau produk.
- 2) Peneliti kualitatif tertarik pada makna- bagaimana orang membuat hidup, pengalaman dan struktur dunianya masuk akal.

---

<sup>17</sup> John W. Creswell, *Desain Penelitian, Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Jakarta: KIK Press, 2002, halaman 140.

- 3) Peneliti kualitatif merupakan instrumen pokok untuk pengumpulan dan analisa data. Data didekati melalui instrumen manusia, bukannya melalui inventaris, daftar pertanyaan atau mesin.
- 4) Peneliti kualitatif melibatkan kerja lapangan. Peneliti secara fisik berhubungan dengan orang, latar, lokasi atau institusi untuk mengamati atau mencatat perilaku dalam latar alamiahnya.
- 5) Peneliti kualitatif bersifat deskriptif, dalam arti peneliti tertarik pada proses, makna dan pemahaman yang didapat melalui kata atau gambar.

Pemilihan pendekatan kualitatif dikarenakan sesuai dengan karakteristik dari penelitian kualitatif seperti yang dikemukakan oleh Creswell :

- “ (a) Konsepnya tidak matang karena kurangnya teori dan penelitian terdahulu,  
(b) Pandangan bahwa teori yang ada mungkin tidak tepat, tidak memadai, tidak benar atau rancu,  
(c) Kebutuhan untuk mendalami dan menjelaskan fenomena dan untuk mengembangkan teori, atau  
(d) Hakekat fenomenanya mungkin tidak cocok dengan ukuran-ukuran kuantitatif<sup>18</sup>”

Keseluruhan penelitian ini dijabarkan dalam bentuk naratif ilmiah yang menggambarkan hubungan antara teori dan praktek yang ditemui untuk kemudian didapatkan kesimpulan serta saran apabila masih ada yang perlu diperbaiki.

## 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan diterapkan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian deskriptif. Yang dimaksud dengan jenis penelitian deskriptif menurut Irawan adalah:

“Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan mendeskripsikan atau menjelaskan sesuatu hal seperti apa adanya<sup>19</sup>”

---

<sup>18</sup> John W. Creswell, *Op. cit*, halaman 140.

<sup>19</sup> A. Prasetya Irawan, *Logika Dan Prosedur Penelitian*, STIA LAN Press, 2004, halaman 60.

Jenis penelitian ini dipilih dengan pertimbangan bahwa tulisan ini akan membahas mengenai keadaan penerapan pajak penghasilan dan pajak pertambahan nilai pada Balai Lelang Swasta di Indonesia.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dari penelitian kualitatif harus melalui prosedur pengumpulan data seperti yang dikemukakan oleh Creswell yaitu:

“Langkah-langkah pengumpulan data melibatkan (a) menetapkan batas-batas penelitian, (b) mengumpulkan informasi melalui pengamatan wawancara, dokumen dan bahan-bahan visual, dan (c) menetapkan aturan untuk mencatat informasi.”<sup>20</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka teknik pengumpulan data dalam membahas penelitian ini dilakukan dengan dua cara yaitu:

a. Studi kepustakaan (*library research*)

Studi kepustakaan dilakukan dengan membaca dan mempelajari sejumlah buku, literatur, majalah, artikel, tesis, jurnal, Undang-undang Perpajakan, Peraturan Menteri Keuangan, Surat Dirjen Pajak dan lain-lain. Adapun tujuan dari studi kepustakaan ini adalah untuk mendapatkan kerangka teori dalam menentukan arah dan tujuan penelitian serta mencari konsep-konsep dan bahan-bahan yang sesuai dengan konteks permasalahan tesis ini.

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan dilakukan dengan melakukan wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan *key informant* yang dalam tugas dan pekerjaannya berhubungan dengan masalah-masalah yang berkaitan dengan tesis ini, seperti yang dikemukakan oleh Prasetya Irawan bahwa :

“....seorang peneliti mungkin menggunakan teknik wawancara untuk mengumpulkan data. Tapi sebagai metode penelitian, maka teknik wawancara ini benar-benar menjadi tumpuan utama bagi si peneliti untuk mengumpulkan data.”<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> John W. Creswell, *Op. cit*, halaman 143.

<sup>21</sup> A. Prasetya Irawan, *Op. cit*, halaman 64.

#### **4. Nara Sumber/Informan**

Studi Lapangan yang dilakukan dalam penelitian ini salah satunya adalah dengan melakukan wawancara mendalam baik secara langsung maupun tidak langsung (*chatting*) terhadap nara sumber/*key informan* yang berhubungan langsung dan mengetahui masalah-masalah yang berkaitan dengan tesis ini, yaitu Wajib Pajak (Balai Lelang Swasta online) dan Pejabat Direktorat Jenderal Pajak.

#### **5. Proses Penelitian**

Proses penelitian ini diawali dengan perumusan masalah dan menentukan metodologi yang akan dilakukan. Penelitian dilanjutkan dengan mempersiapkan kajian literatur yang sesuai dengan perumusan masalah yang ada. Penelitian lapangan dengan melakukan wawancara terhadap *key informan* yang telah ditentukan. Hasil wawancara dan kajian literatur yang telah didapatkan kemudian dianalisis untuk menyusun simpulan dan memberikan saran.

#### **6. Penentuan Lokasi dan Objek Penelitian**

Lokasi penelitian dilakukan di Jakarta, karena seluruh nara sumber berlokasi di Jakarta yang merupakan pusat pembuat kebijakan perpajakan. Sedangkan Objek penelitian adalah Balai Lelang Swasta yang melakukan transaksi jasa lelang secara tidak langsung melalui internet (*online*)

#### **7. Batasan Penelitian**

Dalam penelitian ini hanya dibatasi pada para pelaku lelang lokal yang dilakukan pada Balai Lelang Swasta yang melakukan *online* di Indonesia dan pada jenis lelang tidak langsung secara sukarela.

#### **8. Keterbatasan Penelitian**

Kesulitan untuk mendapatkan data penerimaan pajak (Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai) dari Balai Lelang Swasta *Online* di Indonesia maka penelitian ini hanya mengacu pada Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000

tentang perubahan ketiga Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000 perubahan kedua Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, dan peraturan pelaksanaannya.



## BAB III

### GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

#### A. Sejarah

Mengutip dari FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indrilistiani (2006), berikut ini sejarah yang menjadi bagian dari objek penelitian:

##### 1. Sejarah Lelang

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum Masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu antara lain adalah lelang karya seni, tembakau, kuda, budak, dan sebagainya.

Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement, Stbl. 1908 No. 189* dan *Vendu Instructie, Stbl. 1908 No. 190*. Peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.

Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual-beli pada umumnya. Oleh karenanya cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang sifatnya *Lex Specialis*. Kekhususan (spesialisasi) lelang ini tampak antara lain pada sifatnya yang transparan/keterbukaan dengan pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang yang mandiri.

Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan kita tampak masih dianggap relevan. Hal ini terbukti dengan difungsikannya lelang untuk mendukung upaya *Law Enforcement* dalam hukum perdata, hukum pidana, hukum pajak, hukum administrasi negara, dan hukum pengelolaan kekayaan

negara. Perkembangan hukum belakangan ini seperti Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996, Undang-Undang Perpajakan dan Undang-undang Kepailitan, serta Undang-Undang Perbendaharaan UU No. 1 tahun 2003 membuktikan ekspektasi masyarakat dan pemerintah yang semakin besar terhadap peranan lelang. Hal ini jelas menunjukkan bahwa meskipun sistem lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement* termasuk salah satu peraturan lama warisan Belanda, sistem dan konsep dasarnya sebenarnya cukup baik dalam mendukung sistem hukum saat ini.

## **2. Sejarah Balai Lelang**

Pada awalnya sekitar tahun 1964 pelaksanaan lelang aset instansi pemerintah yang belum dapat diurus oleh kantor lelang negeri dapat dilakukan melalui komisioner lelang. Komisioner lelang secara tegas tidak diatur dalam *Vendu Reglement* maupun *Vendu Instructie*, tetapi hanya diatur secara eksplisit pada Pasal 76 KUHD. Yang dimaksudkan komisioner dalam KUHD adalah seseorang yang dengan mendapat provisi melakukan usahanya untuk mengadakan persetujuan atas nama sendiri atau atas nama perusahaan sendiri akan tetapi atas perintah dan tanggung jawab orang lain.

Komisioner ini dibedakan antara komisioner penjual dan komisioner pembeli, secara mungkin tidak langsung timbul komisioner lelang. Komisioner lelang merupakan orang atau badan yang diberikan kuasa untuk menjual atau membeli dalam lelang karena masyarakat belum begitu mengenal lelang dan prosedur menjual melalui lelang. Perkembangan komisioner lelang menunjukkan kemajuan sehingga saat itu diartikan sebagai kuasa menjual melalui lelang.

Dalam perkembangannya komisioner lelang berganti istilah menjadi Balai Lelang. Namun pada perkembangannya Balai Lelang tersebut pernah dibubarkan/dihapus oleh Menteri Keuangan sesuai Surat Keputusan Nomor D.15/D.1/16-2 tanggal 2 Mei 1972, dengan pertimbangan bahwa "pelelangan-pelelangan telah dapat dilaksanakan dan diselesaikan oleh kantor lelang negeri dan kantor-kantor lelang kelas II". Selain itu, berdasarkan catatan administrasi

Subdirektorat lelang sampai sekitar tahun 1978, masih banyak terdapat tunggakan-tunggakan yang berasal dari Balai Lelang yang belum terselesaikan.

Pembubaran tersebut tidak serta merta mengurangi kebebasan Balai Lelang untuk meneruskan perdagangan sebagai Balai Lelang biasa dengan mengindahkan peraturan-peraturan dalam *Vendu Reglement*.

### 3. Sejarah Perkembangan Bisnis Lelang *Online*

Bisnis lelang *online* menjadi dikenal pada saat *booming* era *dot com* pada periode tahun 1995-2001, yang mencapai klimaksnya pada tahun 2000. Pada saat ini, sektor internet sedemikian cepat bertumbuh dan perusahaan belomba-lomba ingin ikut menyanggah nama belakang *dot com*. Mungkin tidak pernah dibayangkan sebelumnya, bahwa seorang ataupun sebuah perusahaan dapat menjadi besar dalam waktu singkat dengan hanya berawal dari sebuah situs. Era *dot com* melahirkan nama besar dan merubah perusahaan menjadi perusahaan raksasa dengan *capital* milyaran dollar, antara lain seperti : Hotmail (sekarang bernama MSN Hotmail Microsoft sebagai pemilik) yang merupakan salah satu service webmail pertama di internet, Amazon, Yahoo!, dan eBay.

Perusahaan-perusahaan *dot com* mulai berguguran dengan penyebab antara lain terjadi penjualan saham besar-besaran perusahaan-perusahaan teknologi dan persiapan dalam menghadapi tahun 2000 (Y2K). Bagaimanapun, era *dot com* walau mengalami kejatuhan setelah terbang tinggi, telah berjasa menampilkan nama-nama yang sangat dikenal hingga saat ini, termasuk dalam bisnis lelang *online*. Beberapa situs web lelang *online* besar yang sudah tidak asing lagi di dunia maya, yaitu : eBay (beralamatkan pada [ebay.com](http://ebay.com)), eBid (beralamatkan pada [ebid.net](http://ebid.net)) dan Bidorbuy dibaca: Bid or Buy (beralamatkan pada [bidorbuy.co.za](http://bidorbuy.co.za)).

Sedangkan di Indonesia, bisnis pelelangan mulai mengalami pertumbuhan bahkan sempat *booming* setelah Pemerintah pada tahun 1996 mengeluarkan



deregulasi di bidang lelang (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 Tanggal 31 Desember 1996) dan diperbaharui dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 299/KMK.01/1997 tentang Balai Lelang.). Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan tersebut Pemerintah melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Departemen Keuangan Republik Indonesia memperkenankan berdiri dan beroperasinya **balai lelang swasta**, dimana sebelumnya penjualan lelang hanya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (sebelumnya disebut Kantor Lelang Negara).

Di bulan Pebruari 1996 Christies telah membantu sebuah badan amal dalam menyelenggarakan lelang barang-barang milik Adrian Noe, seorang banker terkenal di Indonesia. Christies adalah balai lelang swasta yang pertama kali menyelenggarakan lelang di Indonesia. Tuan Adrian Noe adalah terkenal sebagai seorang kolektor dari karya-karya seni dan barang-barang antik, serta memiliki berbagai barang bagus yang sesuai untuk pelelangan termasuk lukisan-lukisan, barang-barang keramik, dan barang-barang tekstil, serta furniture. Koleksinya cukup besar baik ditinjau dari segi jenis dan kuantitasnya sehingga perlu diselenggarakan lelang bagi seluruh barang-barang miliknya di Indonesia. Lelang tersebut terbukti sangat sukses, dan tepatnya 300 orang terdaftar turut berpartisipasi pada lelang tersebut. Lelang menyediakan suatu fungsi yang penting bagi badan-badan sosial sehingga dapat menggunakan hasil/pendapatan dari lelang tersebut bagi kegiatan-kegiatan amalnya.

Pemerintah melihat pasar yang luas bagi transaksi barang-barang milik swasta dan dengan adanya balai lelang swasta (BLS) konsep lelang yang ideal seperti efisien (cepat), terbuka (transparan), dan kompetitif (harga bersaing) bisa diwujudkan. Konsep ini sesuai dengan konsep pasar bebas yang menuntut transparansi dan profesionalisme. Hal itu bisa didukung oleh penggunaan internet dan sejak itulah mulai bermunculan situs web lelang *online*. Berikut ini adalah beberapa situs web lelang *online* di Indonesia, antara lain: [lelang.indoglobal.com](http://lelang.indoglobal.com), [gadogado.net](http://gadogado.net), [lelang.com](http://lelang.com), [balindo.com](http://balindo.com), [lelang88.com](http://lelang88.com), [dilelang.com/enter](http://dilelang.com/enter).

## B. Dasar Hukum Lelang

Secara garis besar, dasar hukum lelang dapat dibagi dalam dua bagian, sebagaimana dikutip dari FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indrilistiani (2006), yaitu :

### 1) Ketentuan Umum

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangnya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang.

- a. “*Burgelijk Wetboek*” (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl.1847/23 antara lain Pasal 389.395, 1139 (1), 1149 (1);
- b. “*Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering/RBG*” (*Reglement* Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927 No. 227 Pasal 206-228;
- c. “*Herziene Inlandsch Reglement/HIR*” atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui/ RIB Stbl. 1941 No. 44 a.1 Pasal 195-208;
- d. UU No. 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;
- e. UU No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 35 dan 273;
- f. UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- g. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 6;
- h. UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia;
- i. UU No. 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- j. UU No. 1 tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia;
- k. UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;
- l. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- m. Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

### 2) Ketentuan Khusus, yaitu peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang tata cara dan prosedur lelang.

- a. “*Vendu Reglement*” (Undang-Undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189 yang terdiri dari 49 Pasal;
  - b. “*Vendu Instructie*” (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl 1908 No. 190 yang terdiri dari 62 Pasal;
  - c. Instruksi Presiden No.9 tahun 1970 tentang Penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara;
  - d. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 jo Nomor 450/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - e. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 jo Nomor 451//KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang;
  - f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang;
  - g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 119/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- 3) Gambaran Ringkas Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*) Stbl. 1908 No. 189, *Instructie Lelang (Vendu Instructie)* stbl. 1908 No. 190 dan Peraturan Pemungutan Bea Lelang untuk Pelelangan dan Penjualan Umum Stbl No. 390.
- a. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*) Stbl. 1908 No. 189 jo Stbl. No.56. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*) ini merupakan peraturan-peraturan yang mengatur tentang Pokok-Pokok Penjualan di Muka Umum (lelang). Dari 49 Pasal tersebut dapat diperinci dalam Pasal-pasal yang masih aktif, Pasal-pasal yang tidak efektif dan Pasal yang dihapus/dicabut.
    - 1) Pasal-pasal yang masih aktif ada 27 Pasal, yaitu :

Pasal 1, 1a, 1b, Pasal 2, Pasal 3 (dengan penyesuaian istilah), Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 10, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 24, Pasal 30, Pasal 33, Pasal 35, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 , Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, dan Pasal 46.
    - 2) Pasal-pasal yang tidak efektif ada 13 Pasal, yaitu :

Pasal 4, Pasal 9, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, dan Pasal 38.

3) Pasal-pasal yang sudah dihapus/dicabut, yaitu :

Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 36, Pasal 47.

b. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stbl. 1908 No. 190.

“*Vendu Instructie*” ini merupakan ketentuan-ketentuan pelaksanaan *Vendu Reglement* dan terdiri dari 62 pasal yang dapat diperinci sebagai berikut:

1) Pasal-pasal yang masih aktif ada 32 pasal, yaitu masing-masing:

Pasal 1, 7, 8 (dengan penyesuaian istilah), Pasal 9, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 18 (sebagian masih aktif), Pasal 22, Pasal 23 (tidak pernah dilaksanakan), Pasal 24 (sebagian masih aktif), Pasal 25, Pasal 27, Pasal 29, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48 (tidak efektif untuk Kantor Lelang Negara, tetapi efektif untuk Kantor Pejabat Lelang Kelas II) dan Pasal 60.

2) Pasal-pasal yang tidak efektif ada 25 pasal, yaitu :

Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 10, Pasal 13 a, b, c, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 26, Pasal 28, Pasal 30, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59.

3) Pasal-pasal yang sudah dihapus/dicabut ada 5 pasal, yaitu :

Pasal 49, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 61 dan Pasal 62.

## C. Balai Lelang

### 1. Pengertian Balai Lelang

Balai Lelang yang terdapat di luar negeri disebut sebagai *Auction House* adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa lelang yaitu jasa menjualkan barang orang lain dengan cara lelang. Perusahaan tersebut menerima order dari pemilik barang, kemudian setelah mempersiapkan dan memasarkan agar barang tersebut layak dijual, maka dilakukanlah penjualan secara lelang yang hasilnya kemudian diteruskan kepada pemilik barang. Sementara itu Balai Lelang berdasarkan perikatan perdata dengan pemilik barang akan menerima sejumlah honorarium atau *fee* yang disepakati kedua belah pihak, dan sekurang-kurangnya memuat antara lain:

- 1) besaran imbalan jasa dari penjual/pemilik barang kepada Balai Lelang;
- 2) cara pembayaran imbalan jasa;
- 3) pembagian uang jaminan wanprestasi; dan
- 4) jangka waktu penyetoran hasil bersih lelang dari Balai Lelang kepada pemilik barang.

Hal ini sejalan dengan uraian tentang transaksi Lelang *Online* (*Online Auctions*) berdasarkan hakekat ekonomi menurut *Organization for Economic Cooperation and Development* (OECD) sebagaimana dikutip dari Mansury (2003), yaitu:

*Provider* memamerkan barang-barang yang dapat dibeli secara lelang. Pemakai (“*user*”) membeli secara lelang langsung dari pemilik barang dan tidak membeli kepada perusahaan yang mengoperasikan *web site*. *Vendor* membayar *provider* sejumlah persen dari harga penjualan atau suatu *flat fee*. Kegiatan ini sama dengan kegiatan Balai Lelang atau “*Auction House*”.

Di Indonesia, peraturan yang mengatur tentang Balai Lelang saat ini adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005, Balai Lelang adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan BUMN/D dengan swasta nasional/asing yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan operasional usaha Balai Lelang.

Yang dimaksud dengan Balai Lelang adalah perorangan atau Badan Hukum yang menyelenggarakan kegiatan dibidang jasa lelang berdasarkan ijin dari Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), Departemen Keuangan. Balai lelang harus memiliki fasilitas kantor (bangunan perkantoran tidak dipersyaratkan), tempat pelelangan (boleh berpindah-pindah dari satu hotel ke hotel lain, dari satu lokasi ke lokasi lain, atau di internet), fasilitas penyimpanan barang, juru taksir (*appraisal*), surat izin usaha perdagangan, dan modal disetor minimal satu milyar rupiah. Pelelangan di balai lelang swasta berdasarkan kesepakatan bersama dengan penjual barang, di negosiasikan harga barang atas dasar kesepakatan bersama.

Pemerintah tidak memperkenankan balai lelang swasta melelang barang eksekusi pengadilan, barang milik BUMN/ BUMD, dan pegadaian. Dalam kasus kredit macet, agunan bisa dilelang oleh balai lelang swasta dengan syarat belum menyangkut eksekusi pengadilan. Aset pihak yang berhutang bisa dilelang guna menutup hutangnya setelah terjadi kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur serta belum menjadi perkara di pengadilan. Dalam waktu satu tahun, Balai Lelang harus melaksanakan lelang minimal dua kali, tidak termasuk lelang tidak ada peminat, lelang atas barang milik Balai Lelang sendiri dan lelang atas barang milik pemegang saham, direksi atau pegawai Balai Lelang yang bersangkutan.

## **2. Ijin Operasional**

Permohonan ijin operasional Balai Lelang diajukan secara tertulis kepada Direktur Jenderal di atas kertas bermaterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Permohonan ijin sebagaimana dimaksud di atas harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan ijin operasional Balai Lelang.

- 1) Persyaratan ijin operasional Balai Lelang yaitu:
  - a. Akta Pendirian PT. Balai Lelang, yang dibuat di hadapan notaris dan telah disahkan oleh instansi yang berwenang.
  - b. Modal disetor sekurang-kurangnya Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

- c. Proposal pendirian Balai Lelang, yang memuat antara lain:
- Ruang lingkup kegiatan Balai Lelang,
  - Struktur organisasi atau personil, termasuk tenaga penilai, tenaga hukum apabila tenaga penilai dan tenaga hukum bekerja sebagai karyawan Balai Lelang yang bersangkutan, dan
  - Sasaran jangka pendek atau rencana kegiatan lelang selama 1 (satu) tahun.
- d. Neraca awal yang dibuat oleh akuntan publik dilengkapi dengan bukti-bukti pendukung seperti rekening koran.
- e. Mempunyai atau menyediakan fasilitas antara lain:
- Fasilitas kantor dengan luas sekurang-kurangnya 100 m<sup>2</sup>,
  - Fasilitas lokasi/tempat untuk memonitor pelaksanaan lelang melalui internet,
  - Fasilitas lokasi/tempat penyimpanan barang dengan luas sekurang-kurangnya 200 m<sup>2</sup>, kecuali Balai Lelang yang kegiatan usahanya hanya untuk barang tidak bergerak.
- Fasilitas tersebut harus dibuktikan dengan data pendukung antara lain sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa minimal 2 (dua) tahun dan foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas.
- f. Fotokopi identitas para pemilik/pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya.
- g. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang, para pemilik/pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya.
- h. Surat pernyataan dari para pemilik/pemegang saham dan direksi Balai Lelang bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kredit macet di bank pemerintah/swasta dan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela/DOT.
- i. Surat keterangan domisili kantor Balai Lelang dari kelurahan setempat dan telah memiliki Surat Izin Tempat Usaha (SITU) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

- j. Rekening koran bulan berjalan atas nama PT. Balai Lelang yang bersangkutan.
- k. Mempunyai atau menyediakan tenaga penilai dan tenaga hukum (*legal office*) dengan syarat:
- Untuk tenaga penilai dibuktikan dengan sertifikat pendidikan penilai, kartu anggota organisasi profesi penilai, pengalaman kerja dan surat perjanjian kerja apabila tenaga penilai yang bersangkutan berasal dari luar Balai Lelang,
  - Untuk tenaga hukum dilengkapi dengan ijazah pendidikan di bidang hukum, pengalaman kerja sebagai Tenaga Hukum dan surat perjanjian kerja apabila tenaga hukum yang bersangkutan berasal dari luar Balai Lelang.
- 2) Balai Lelang yang pindah alamat/tempat kedudukan wajib melaporkan secara tertulis kepada kepala Kanwil di tempat yang lama dan yang baru paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah kepindahan.
- 3) Balai Lelang yang pindah alamat/tempat kedudukan wajib melengkapi permohonan pindah alamat dengan dokumen :
- a. Akta pernyataan keputusan rapat yang dibuat dihadapan notaris tentang perubahan alamat Balai Lelang.
  - b. Surat keterangan penerimaan laporan Akta Perubahan Anggaran dasar dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia.
  - c. Surat Pernyataan tersedianya fasilitas kantor dan lainnya.
  - d. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang dan para pemilik/pemegang saham Balai Lelang sesuai alamat terbaru.
  - e. Surat keterangan domisili Kantor Balai Lelang dari kelurahan setempat dan telah memiliki Surat Ijin Tempat Usaha yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- 4) Pemberian ijin perpindahan alamat/tempat kedudukan Balai Lelang diberikan setelah persyaratan sebagaimana dimaksud di atas terpenuhi dan telah dilakukan peninjauan lapangan.



- 5) Pemberian ijin perpindahan alamat/tempat kedudukan Balai Lelang dalam satu kota tidak berlaku sebagaimana dimaksud dalam poin-poin di atas.
- 6) Balai Lelang yang mendirikan kantor perwakilan wajib melaporkan secara tertulis kepada Direktur Jenderal dengan tembusan Kepala Kanwil tempat kedudukan Balai Lelang dan / atau tempat kantor perwakilan sebelum tanggal pendirian kantor perwakilan.
- 7) Balai Lelang yang mengalami perubahan kepemilikan/pemegang saham atau digabungkan dengan Balai Lelang lain wajib meminta ijin secara tertulis kepada Direktur Jenderal dengan tembusan Kepala Kanwil tempat kedudukan Balai Lelang sebelum kepemilikan/pemegang saham atau penggabungan, dengan dilampiri :
  - a. Fotokopi identitas calon pemegang saham/direksi yang baru dengan menunjukkan aslinya,
  - b. Fotokopi NPWP calon pemegang saham/direksi yang baru dengan menunjukkan aslinya;
  - c. Surat Pernyataan dari pemegang saham/direksi yang baru bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kredit macet di bank pemerintah/swasta dan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT).
- 8) Balai Lelang yang mengalami perubahan kepemilikan/pemegang saham wajib melengkapi dokumen perubahan kepemilikan/pemegang saham :
  - a. Akta pernyataan keputusan rapat yang dibuat di hadapan notaris tentang perubahan kepemilikan/pemegang saham Balai Lelang.
  - b. Surat Keterangan atau pengesahan dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI tentang perubahan kepemilikan/pemegang saham Balai Lelang.
  - c. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang dan para pemilik/pemegang saham.
  - d. Surat keterangan domisili Kantor Balai Lelang dari kelurahan setempat.
- 9) Balai Lelang yang telah mengakuisisi Balai Lelang lain wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kanwil setempat dengan tembusan Direktur

Jenderal paling lambat 7 hari kerja sejak pengabungan dengan melengkapi dokumen :

- a. Akta pernyataan keputusan rapat yang dibuat di hadapan notaris tentang akuisisi Balai Lelang, dan
  - b. Surat keterangan atau pengesahan dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI tentang akuisisi Balai Lelang.
- 10) Ijin perubahan kepemilikan/pemegang saham atau penggabungan Balai Lelang diberikan setelah persyaratan sebagaimana dimaksud di atas terpenuhi dan telah dilakukan peninjauan lapangan.
- 11) Dalam hal akuisisi Balai Lelang disertai dengan perubahan nama Balai Lelang, berlaku ketentuan sebagaimana pengajuan permohonan untuk memperoleh ijin operasional Balai Lelang.

### **3. Pelaksanaan Lelang**

Pada dasarnya pelaksanaan lelang secara elektronik terdiri atas:

- 3.1. Pra-lelang** (sebelum terjadinya transaksi pelelangan) merupakan penanganan pesanan yang meliputi pengumpulan dan pencatatan barang, penilaian barang, dan pemasaran. Dalam persiapan pra-lelang terdapat beberapa hal yang harus dilaksanakan guna kelancaran pelaksanaan lelangnya. Hal ini untuk menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum di kemudian hari. Beberapa kegiatan antara lain persiapan-persiapan, kelengkapan dokumen, jadwal waktu pengumuman, persyaratan-persyaratan hukum sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang itu sendiri dan sebagainya.

Berikut secara rinci kegiatan jasa pra lelang oleh Balai Lelang meliputi:

- a. Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang.

Dokumen-dokumen yang harus dipersiapkan sebelum pelaksanaan lelang dilakukan, antara lain

- i. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum:

1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
  2. Syarat lelang dari Penjual (apabila ada); dan
  3. Daftar barang yang akan dilelang.
- ii. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang sukarela:
1. Surat kuasa untuk menjual dari Pemilik, apabila bukan Pemilik;
  2. Surat pernyataan dari Pemilik bahwa barang tidak dalam sengketa;
  3. Surat pernyataan dari Penjual yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana; dan
  4. Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak.
- b. Melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang
- c. Menerima, mengumpulkan, memilih, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang
- d. Menguji kualitas dan menilai harga lelang
- e. Meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang
- f. Mengatur asuransi barang yang akan dilelang, dan/atau
- g. Memasarkan barang dengan cara-cara efektif, terarah serta menarik baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya sehingga menarik peminat/ pembeli.

### **Tata Cara Pengumuman Lelang**

Pada prinsipnya, pengumuman lelang harus dilakukan melalui surat kabar harian, selebaran, atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik termasuk internet. Dalam hal tidak ada surat kabar harian, maka Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang sejauh mungkin pengumuman lelang tersebut dimuat di surat kabar harian yang memiliki peredaran luas dan diperkirakan dibaca oleh kalangan bisnis. Adapun maksud diadakannya pengumuman lelang ini adalah:

- Agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang/aspek publikasi).
- Memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan/verzet (aspek legalitas).
- Sebagai *shock therapy* bagi masyarakat agar menimbulkan efek jera, sehingga diharapkan debitur yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya karena takut barang miliknya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan hutang-hutangnya.

Tata cara pengumuman lelang telah diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 450/KMK.01/2002 tanggal 28 Oktober 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

**Pengumuman lelang sekurang-kurangnya memuat:**

- a. Identitas penjual;
- b. Hari,tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Jumlah, dan jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
- f. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
- g. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang.

Adapun maksud diadakannya uang jaminan lelang adalah:

- Salah satu cara untuk menyeleksi Peserta Lelang yang benar-benar berminat untuk mengikuti lelang;
- Untuk menjamin agar uang lelang dibayar tepat pada waktunya oleh pemenang lelang.

Dalam menentukan besarnya uang jaminan saat ini, tidak ada ketentuan pasti (rumus) (misalnya persentase dari harga/Harga Limit), namun nantinya akan dibuat suatu ketentuan bahwa besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang paling sedikit 20 % (dua puluh persen) dan paling banyak 50 % (lima puluh persen) dari perkiraan Harga Limit.

Dalam persyaratan kewajiban bagi penawar untuk menyetorkan uang jaminan dalam jumlah tertentu tersebut, juga ditentukan tentang ketentuan-ketentuan terhadap uang jaminan, yaitu :

- Uang jaminan akan diperhitungkan dengan harga pembelian jika penyetor ditunjuk sebagai pemenang dalam lelang.
- Uang jaminan akan dikembalikan kepada penyetor uang jaminan jika penyetor tidak ditunjuk sebagai pemenang.
- Uang jaminan yang disetor akan menjadi milik Balai Lelang dan/atau pemilik barang sesuai kesepakatan antara Balai Lelang dan pemilik barang jika penyetor uang jaminan tersebut memenangkan lelang akan tetapi tidak memenuhi kewajiban melunasi uang pembelian lelang dengan harga lelang sesuai ketentuan (*wanprestasi*),. Dalam hal peserta yang ditunjuk sebagai pembeli melakukan wanprestasi, maka uang jaminan menjadi milik penjual (Vide SE-18/PJ.34/1986 tanggal 17 April 1986).

h. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang; dan

i. Harga Limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/Pemilik Barang.

Harga Limit adalah harga minimal barang yang dilelang dan ditetapkan oleh penjual/Pemilik Barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan. Harga Limit ini ditetapkan dengan memperhatikan beberapa ketentuan yaitu :

1) Nilai Pasar;

- 2) Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
- 3) Nilai/Harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- 4) Risiko penjualan melalui lelang seperti: Bea Lelang, penyusutan, penguasaan, cara pembayaran.
- 5) Dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi, Harga Limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan Nilai Likuidasi

**3.2. Saat lelang** merupakan penanganan transaksi saat berlangsungnya pelelangan.

Penawaran lelang dilakukan oleh Peserta Lelang atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang. Cara penawaran lelang yang dikenal dalam praktek lelang selama ini ada dengan cara antara lain penawaran tertulis, penawaran lisan, penawaran tertulis dilanjutkan dengan penawaran lisan. Seiring dengan kemajuan di bidang teknologi, Balai lelang swasta online nantinya penawaran lelang dapat dilakukan secara tidak langsung yaitu :

- Semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya saat mengajukan penawaran tidak diwajibkan hadir di tempat pelaksanaan lelang dan penawarannya dilakukan dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi.
- Peserta Lelang dapat mengajukan penawaran dengan menggunakan audio visual dan telepon.
- Peserta Lelang dapat mengajukan penawaran dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi antara lain: LAN (*local area network*), Intranet, Internet, pesan singkat (*short message service/SMS*) dan faksimili. Syaratnya adalah:
  - a. penawaran lelang menggunakan perangkat lunak (*software*) yang dapat dioperasionalkan untuk penyelenggaraan lelang melalui Internet dengan harga semakin meningkat/naik-naik;

- b. Peserta Lelang yang sah mendapatkan nomor Peserta Lelang (*login*) dan sandi akses (*password*) tertentu agar dapat melakukan penawaran;
- c. penawaran dilakukan sejak mulai pengumuman lelang sampai dengan penutupan penawaran (*closing time*) secara berkesinambungan;
- d. Harga Limit bersifat terbuka/tidak rahasia ditayangkan dalam situs (*web site*);
- e. Peserta Lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang lainnya secara berkesinambungan; dan
- f. Balai Lelang menetapkan pemenang lelang berdasarkan cetakan rekapitulasi penawaran yang diproses perangkat lunak (*software*) lelang melalui Internet ditempat pelaksanaan lelang pada saat penutupan penawaran (*closing time*).

- 1.3. Pasca-lelang** (setelah terjadi transaksi pelelangan) merupakan penanganan pembayaran, penanganan pengiriman, dan pelayanan konsumen. Balai Lelang menyelenggarakan kegiatan pasca lelang yang meliputi:
- a. Pengaturan sumber pembiayaan untuk memenuhi pembayaran Harga Lelang;
  - b. Pengaturan pengiriman barang; dan/atau
  - c. Pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama pembeli

Pelaksanaan lelang *online* melalui Balai Lelang Swasta secara garis besar (gambar III.1) adalah sebagai berikut:

Sebelum dilakukan pelelangan, situs balai lelang melakukan *open house*, yaitu memberi peluang bagi pembeli untuk memeriksa barang dan informasi garansinya. Jika tertarik, peminat (pembeli) terlebih dahulu harus mendaftar sebelum mengikuti proses lelang ke sebuah situs. Saat masuk ke dalam lelang untuk melakukan penawaran, komputer situs lelang tersebut menentukan berapa besar penawaran yang harus dimasukkan untuk menjadi penawar tertinggi. Peminat (pembeli) dapat memasukkan penawaran yang

telah ditentukan oleh situs tersebut atau memasukkan penawaran sesuai dengan jumlah maksimum yang diinginkan peminat terhadap suatu barang. Untuk setiap tambahan penawaran yang masuk, komputer akan memprosesnya kembali untuk membandingkan penawaran dari peminat dengan peminat lain yang memberikan penawaran tertinggi (hingga mencapai limit yang ditentukan). Namun, sebagian besar situs lelang menggunakan waktu memasukkan penawaran sebagai penentu pemenang, yaitu jika ada dua penawar dengan nilai yang sama maka penawar yang terlebih dahulu memasukkan penawaranlah yang akan menjadi pemenang lelang.

Untuk menjamin agar uang lelang dapat dibayar tepat pada waktunya oleh yang memenangkan lelang, maka dipersyaratkan kepada peserta lelang untuk memberikan uang jaminan penawaran lelang yang diterima sebelum lelang tersebut, dan dikembalikan seketika setelah lelang. Penerimaan uang jaminan lelang dicatat pada Daftar Uang Jaminan lelang dan dilampirkan pada Risalah Lelang yang bersangkutan, sehingga dengan demikian dapat diketahui penyelesaian dari uang jaminan pada setiap pelanggan. Besarnya uang jaminan penawaran lelang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari perkiraan harga limit. Yang dimaksud dengan harga limit (*reserve price*) adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual/ pemilik barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan. Dalam hal tidak ada harga limit, besaran uang jaminan penawaran lelang ditetapkan sesuai dengan kehendak penjual.

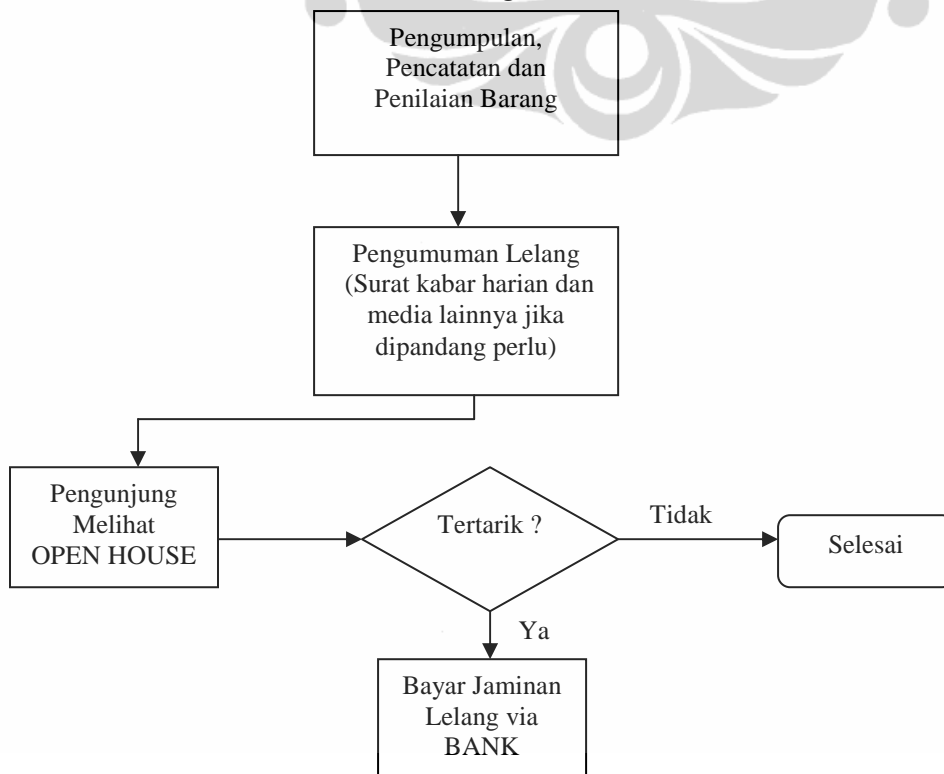
Penawaran lelang *online* merupakan penawaran lelang tidak langsung. Pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan tidak langsung, semua peserta lelang yang sah atau kuasanya saat mengajukan penawaran tidak diwajibkan hadir di tempat pelaksanaan lelang dan penawarannya dilakukan dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi. Jika penawaran lelang dilakukan tidak langsung dengan cara lisan, peserta lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan media audio visual

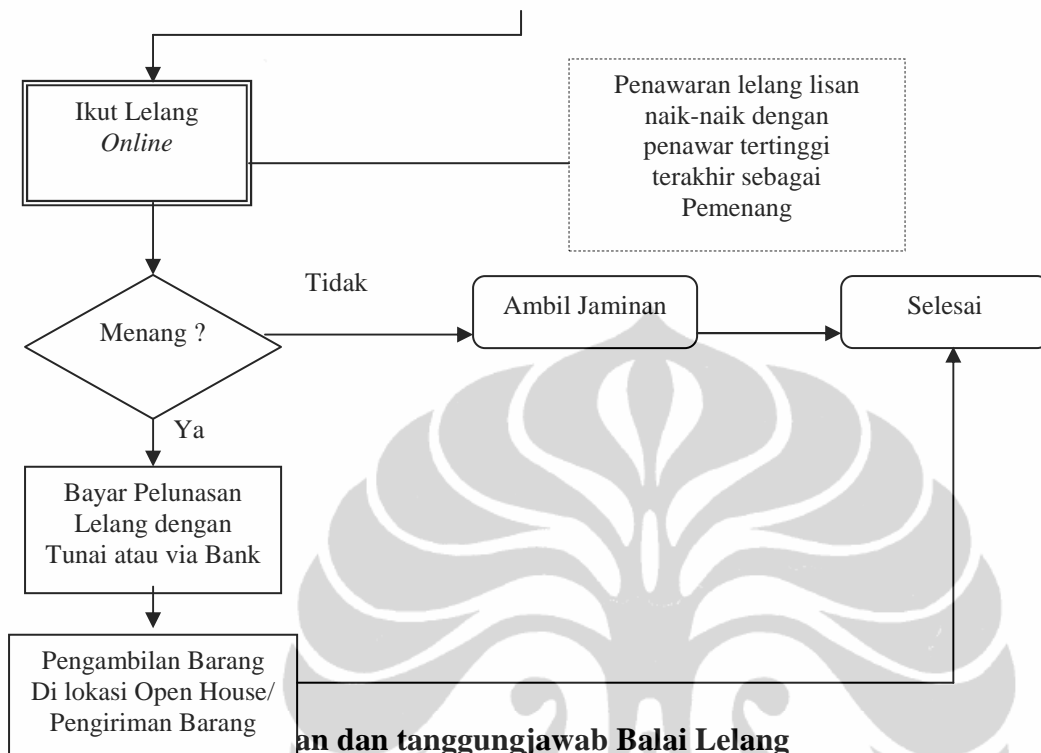


dan telepon. Sedangkan jika penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara tertulis, peserta lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi antara lain LAN (*local area network*), Intranet, Internet, pesan singkat (*short message service/ SMS*) dan faksimili.

Setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang, peserta lelang melakukan pembayaran harga lelang secara tunai/ *cash* atau via bank. Setiap pembayaran harga lelang, wajib dibuat kuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh Balai Lelang. Sedangkan bagi peserta lelang yang dinyatakan kalah dalam pelelangan, dapat mengambil uang jaminan yang telah disetorkan seluruhnya tanpa potongan. Dengan menunjukkan bukti pembayaran, pembeli/ pemenang lelang dapat mengambil barang di lokasi *open house* atau barang dikirim ke tempat pembeli berada. Berakhirnya lelang ditandai dengan Balai Lelang melakukan penyerahan dokumen atas kepemilikan barang, petikan risalah lelang dan kuitansi lelang kepada pemenang lelang serta dan menyerahkan salinan Risalah Lelang kepada penjual.

Gambar III.1  
Proses Lelang *Online*





### an dan tanggungjawab Balai Lelang

Balai Lelang dalam melaksanakan lelang mempunyai hak antara lain mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pra-lelang, selain itu juga berhak untuk mengadakan perjanjian dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pasca lelang. Disamping itu Balai Lelang juga berkewajiban antara lain dalam mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli, menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wan prestasi kepada yang berhak, menyetorkan PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang terhutang dari pemilik barang dan PPh Pasal 21 (atas perurugi) ke Kas Negara, meminta bukti setor BPHTB dari pembeli lelang, menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang sesuai dengan perjanjian, menyerahkan barang, dokumen kepemilikan, kuitansi pembayaran dan kutipan Risalah Lelang kepada pembeli lelang setelah kewajiban pembeli dipenuhi, Melaksanakan administrasi perkantoran dan laporan serta mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Balai Lelang juga mempunyai tanggungjawab dalam pelaksanaan lelang terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya ketentuan yang terkait dengan pelaksanaan lelang, bertanggungjawab atas keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang, serta bertanggungjawab atas administrasi dan pelaksanaan lelang.

## 5. Risalah Lelang

Menurut Pasal 1868 jo Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*, Risalah Lelang termasuk akta otentik. Selanjutnya menurut Pasal 1870 akta otentik merupakan bukti yang sempurna. Risalah lelang juga merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Menurut Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan “Tiap penjualan di muka umum oleh juru lelang atau kuasanya dibuat berita acara tersendiri yang bentuknya ditetapkan seperti dimaksud dalam Pasal 37, 38 dan 39 VR”. Namun dalam perkembangannya istilah berita acara lelang tersebut berubah menjadi Risalah Lelang. Sejak kapan penggunaan Risalah Lelang tersebut secara resmi belum diketahui akan tetapi istilah Risalah Lelang itu menurut Pedoman Administrasi Umum Departemen Keuangan dapat diartikan sebagai berikut :

- a. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan yang disusun secara teratur dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuat dan/atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Dari kedua pengertian tentang Berita Acara dan Risalah tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Risalah Lelang adalah Berita Acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan para pihak (penjualan dan pembelian) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat. Dengan pengertian lelang yang dimaksud, maka risalah lelang harus memuat:

1. **Apa** : yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan.
2. **Mengapa** : dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut.
3. **Dimana** : dilelangkan menjelaskan dimana dilaksanakan lelang tersebut.
4. **Bila** : kapan lelang dilaksanakan.
5. **Bagaimana** : Pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya Pembeli Lelang, dan
6. **Siapa-siapa terlibat** : yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon/penjual lelang, siapa penawar-penawar dan siapa Pembeli Lelang.

Isi Risalah Lelang terdiri dari :

1) Bagian Kepala

Bagian kepala Risalah Lelang sekurang-kurangnya memuat hari dan tanggal lelang, tempat lelang diadakan, nama lengkap dan kedudukan Balai Lelang, nama lengkap dan tempat kedudukan pemohon lelang, alasan mengapa terjadi lelang, syarat umum lelang dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bea-bea lelang maupun pajak-pajak yang dipungut.

2) Bagian Badan

Bagian badan Risalah Lelang sekurang-kurangnya memuat nama barang, nama dan tempat tinggal pembeli (dalam hal pembelian dilakukan oleh seseorang yang diberi kuasa maka nama dan tempat tinggal pemberi kuasa juga perlu dicantumkan), harga penjualan.

### 3) Bagian Kaki

Bagian kaki Risalah Lelang sekurang-kurangnya memuat banyaknya barang yang ditawarkan, jumlah barang yang telah terjual, banyaknya surat-surat yang dilampirkan, tanda tangan pejabat lelang, penjual dan pembeli.

## 6. Pelaku Bisnis Lelang

Di dalam bisnis lelang selain Balai Lelang, baru bisa dilaksanakan suatu pelelangan apabila terdapat beberapa pelaku bisnis, antara lain :

### 6.1. Pemohon/ Penjual

Pemohon/penjual lelang sering juga disebut sebagai *Owners, Sellers/Vendors* yang diartikan sebagai pemilik barang. Pemohon lelang (penjual) adalah perorangan atau badan hukum/usaha yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual barang secara lelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang atau orang/badan yang oleh Undang-undang atau peraturan yang berlaku diberi wewenang untuk menjual barang yang bersangkutan. Sedangkan definisi pemilik barang adalah perorangan atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.

#### **Hak Pemohon/ penjual, antara lain**

- a. Menetapkan besarnya uang jaminan bagi peserta lelang sesuai dengan ketentuan.
- b. Menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.
- c. Menetapkan syarat-syarat lelang tambahan jika dirasakan perlu, seperti jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwidjzing*); jangka waktu bagi calon Pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang; jangka waktu pembayaran Harga Lelang; dan jangka waktu pengambilan/penyerahan barang oleh Pembeli.

- d. Menambah pengumuman lelang dengan menggunakan media lainnya.
- e. Menerima hasil bersih lelang (pokok lelang).
- f. Menerima uang jaminan dalam hal pemenang lelang mengundurkan diri.
- g. Meminta Salinan Risalah Lelang berikut bukti-bukti terkait.
- h. Meminta pembatalan lelang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Kewajiban Pemohon Lelang (Penjual), antara lain :**

- a. Melengkapi syarat-syarat/dokumen-dokumen yang diperlukan.
- b. Menguasai secara fisik barang bergerak yang akan dilelang, jika barang bergerak yang dilelang.
- c. Mengadakan pengumuman lelang di surat kabar harian setempat dan atau media cetak/elektronik lainnya atau melalui selebaran/undangan.
- d. Memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Balai Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.
- e. Membayar biaya pengurusan Surat Keterangan Tanah (SKT) dan Bea Lelang Penjual.
- f. Menyerahkan barang dan dokumennya kepada pemenang lelang.
- g. Menandatangani Risalah Lelang dalam hal lelang barang tidak bergerak.
- h. Membayar Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Pajak Penghasilan Pasal 25) sepanjang barang yang dilelang berupa tanah/tanah dan bangunan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - Dalam hal barang tersebut milik perorangan maka PPh hanya akan dikenakan apabila hasil lelangnya pada saat itu berjumlah Rp.60.000.000,00 atau lebih.
  - Dalam hal barang tersebut milik badan maka PPh dikenakan tanpa memperhatikan jumlah hasil lelang (tanpa batas). Adapun dasar hukumnya adalah PP No. 48 Tahun 1994 jo No.79 Tahun 1999.
- i. Mentaati tata tertib lelang.

Syarat-syarat dari Penjual diatur dalam Kep. No. 35/PL/2002 tanggal 27 September 2002 menegaskan lebih lanjut Surat Edaran Ditjen Pajak No. SE-13/PJ.34/1980 tanggal 19 April 1980 yang antara lain menyatakan: Dengan ini ditegaskan bahwa syarat-syarat lelang tambahan dari penjual tersebut hanya dimuat dalam Risalah Lelang jika penjual betul-betul mensyaratkan secara tertulis kepada Kantor Lelang. Dalam hal penjual tidak mengajukan syarat-syarat dimaksud, Pejabat Lelang tidak perlu mencantumkan dalam Risalah Lelang, cukup hanya mencantumkan klausul umum yang telah dibakukan. Sebaliknya, jika penjual mengajukan syarat-syarat khusus, maka syarat-syarat tersebut harus dicantumkan dalam Risalah Lelang, dengan ketentuan:

- a. Tidak boleh bertentangan dengan ketentuan umum lelang, misalnya: memperjanjikan pengembalian uang hasil lelang apabila jadwal pembongkaran barang yang dilelang tidak dipenuhi oleh pembeli; apabila tidak mengikuti *anwijzing* (penjelasan atas barang-barang yang dilelang) tidak boleh ikut lelang; Jangka waktu penyetoran uang jaminan ditetapkan terlalu lama dari waktu pelaksanaan lelang; syarat-syarat lain yang bertentangan dengan syarat umum lelang.
- b. Tidak berakibat merugikan/mengurangi hak-hak Negara.
- c. Memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
- d. Disampaikan secara tertulis pada saat permohonan lelang.
- e. Diumumkan pada pengumuman lelang.

## 6.2. Peserta Lelang/ Pembeli

Peserta lelang/ Pembeli sering disebut sebagai *Attenderns, Bidders, the highest bidders, buyers, purchasers* yang diartikan sebagai peserta, penawar, penawar tertinggi, pemenang lelang/pembeli lelang. Oleh karena itu Pembeli dapat diartikan sebagai berikut orang atau badan hukum/usaha yang

mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang.

**Hak Peserta Lelang**, antara lain :

- a. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan/penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang.
- b. Melihat/meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
- c. Meminta Petikan Risalah Lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
- d. Meminta kembali uang jaminan lelang/kelebihan uang jaminan.
- e. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.

**Kewajiban Peserta Lelang**, antara lain :

- a. Menyetor uang jaminan lelang kepada KLN/PL Kelas II apabila disyaratkan untuk itu.
- b. Hadir dalam pelaksanaan lelang/kuasanya.
- c. Mengisi penawaran.
- d. Membayar pokok lelang dan bea-bea lelang yang telah ditentukan dalam hal menjadi pemenang lelang.
- e. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang.

### **6.3. Pembeli Lelang**

Yang dimaksud dengan Pembeli adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang. Pembeli ditetapkan oleh Balai Lelang, wajib membayar harga lelang dan Bea Lelang lainnya yang telah ditetapkan dan diketahui pembeli sebelumnya. Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut, Balai Lelang bisa membatalkan penempatannya sebagai pembeli. Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya



tersebut tidak boleh mengikuti lelang di seluruh Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan (Pasal 38 KMK No.304/KMK.01/2002).

#### **D. Prospek Lelang di Indonesia**

Seperti yang dikutip dari FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indrilistiani (2006), di Indonesia indikasi adanya prospek pengembangan bisnis lelang yang baik dapat disimpulkan dari berbagai hal sebagai berikut:

1. Tersedianya berbagai prasarana dan sarana yang menunjang kegiatan penyelenggaraan lelang seperti jaringan telekomunikasi yang memadai, jaringan perbankan yang luas, dan sebagainya yang mempermudah penyelenggaraan lelang swasta untuk mewujudkan lelang yang profesional.
2. Di Indonesia, tersedia berbagai barang dan berbagai macam industri barang dan jasa yang dapat memanfaatkan sistem lelang. Bahkan industri jasa keuangan, khususnya perbankan akhir-akhir ini tampak sangat memerlukan bantuan lelang, terlebih setelah merebak dan meningkatnya kasus kredit bermasalah.
3. Khusus berkenaan dengan lelang properti, peluang untuk melakukan lelang properti masih cukup besar mengingat *demand* terhadap properti masih jauh lebih besar dibandingkan dengan *supply* yang ada. Sebagai contoh adalah menurut Propertynet.com DKI sebagai kota dengan penduduk 9,8 juta jiwa. Dalam hitungan sederhana dapat digambarkan sebagai berikut: Jumlah kepala keluarga di DKI (2003) lebih kurang 2,6 juta jiwa. Pertumbuhan penduduk (alamiah dan urbanisasi) 1,45 % per tahun atau 143.500 jiwa per tahun. Dengan asumsi ukuran keluarga 4 jiwa per rumah, maka kebutuhan rumah akibat pertumbuhan penduduk sama dengan  $142.500/4$  yaitu 36.625 unit per tahun. Ini berarti terdapat kekurangan rumah kumulatif sebanyak 733.000/tahun (2003). Lalu menjadi 740.000 (2004), 747.000 (2005), 804.000 (2006), 1.069.000 (2010 dengan penduduk 12,07 juta jiwa). Kebutuhan rumah baru, sedangkan proyeksi RUTR DKI tahun 1990-2005 sebesar 64.360 unit rumah/tahun.

4. Perkembangan peraturan perundangan di bidang ekonomi nampaknya cukup kondusif dan memungkinkan terjadinya perluasan kegiatan di bidang lelang, terbukti antara lain diterbitkannya :
  - a. Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
  - b. Undang-undang No. 4 tahun 1994 tentang Kepailitan;
  - c. Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Fidusia;
  - d. Undang-undang No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
  - e. Berbagai undang-undang tentang perpajakan yang masih memerlukan penagihannya dengan cara lelang.
5. *Political will* Pemerintah, khususnya Departemen Keuangan untuk mengembangkan Balai Lelang dan mendorong Pejabat Lelang Swasta kiranya tidak diragukan lagi dan dapat indikasi prospek yang baik dari bisnis ini.

