

Tinjauan Yuridis Perbandingan Regulasi Lelang Di Indonesia Dan Singapura

Ummi Maskanah¹, Dennice Augustine^{2*}, Nira Melodia Pasha³, Wida Yuningsih⁴

^{1,2,3,4}Universitas Pasundan

Email: ummi.maskanah@unpas.ac.id, dennicednc@gmail.com,

niramelodya@gmail.com, widayuningsih.sh@gmail.com

Received:

03-11-2025

Revised:

17-11-2025

Accepted:

30-11-2025

Published:

01-12-2025

License:

Copyright (c)

2025 Ummi

Maskanah

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.



Abstract: *Indonesia has a continental European legal system (civil law), while Singapore has a common law legal system, meaning that Indonesia and Singapore have different legal systems. The rules of implementation in Indonesia and Singapore have significant differences. The difference is that the tax rate imposed in Indonesia is much higher than in Singapore. Furthermore, auctions in Indonesia are managed by the state through ministries, while auctions in Singapore are organized by the private sector. Globalization, rapid development of international relations, and advances in information technology have made it increasingly necessary to understand the legal systems of other countries around the world. The reality is that comparative law is developing rapidly. Comparative law can be understood as a body of knowledge and a method that studies law by examining more than one legal system. Indonesia and Singapore are neighboring countries in Southeast Asia, but despite their proximity, the two countries have different legal systems. Indonesia, a former Dutch colony, has a continental European legal system (civil law). Meanwhile, Singapore has a common law system, which is a general custom rather than a local custom. Because Indonesia and Singapore have different legal systems, they have different rules, one of which is the rule regarding auctions. Of course, both countries have their own rules for conducting auctions, resulting in differences in the regulations governing auctions. The purpose of this study is to identify issues related to how auction regulations in Indonesia compare with those in Singapore.*

Keywords: *Regulations, Auctions, Indonesia, Singapore.*

Abstrak: Indonesia memiliki sistem hukum Eropa kontinental (civil law), sedangkan Singapura memiliki sistem hukum common law, artinya antara Indonesia dengan Singapura mempunyai sistem hukum yang berbeda. Aturan pelaksanaan di Indonesia dan Singapura memiliki perbedaan yang signifikan, yang menjadi perbedaan adalah nilai pajak yang dikenakan di Indonesia jauh lebih besar di banding yang terjadi di Singapura, kemudian pelaksanaan lelang jika di Indonesia dikelola oleh negara melalui kementerian sedangkan Singapura pelaksanaan lelang diselenggarakan oleh swasta. Globalisasi dunia dengan perkembangan pergaulan internasional yang pesat serta adanya perkembangan teknologi informasi menjadikan kebutuhan untuk mengetahui hukum dari sistem hukum lain di dunia ini semakin terasa. Kenyataan menunjukkan bahwa perbandingan hukum berkembang pesat. Perbandingan hukum (*comparative law*) dapat dipahami sebagai suatu pengetahuan dan metode yang mempelajari ilmu hukum dengan meninjau lebih dari satu sistem hukum. Indonesia dan Singapura merupakan negara yang bertetangga dan tergabung di Asia Tenggara, meski bertetangga kedua negara tersebut memiliki perbedaan dalam sistem hukum. Indonesia yang

merupakan negara bekas jajahan belanda menjadi memiliki sistem hukum eropa kontinental (*civil law*). Sedangkan Singapura memiliki sistem hukum common law yaitu suatu adat kebiasaan (*custom*) yang bersifat umum bukan hanya adat kebiasaan setempat/lokal. Bahwa karena Indonesia dan Singapura memiliki perbedaan sistem hukum maka keduanya memiliki aturan yang berbeda, salah satunya adalah aturan mengenai lelang. Tentunya kedua negara mempunyai aturan tersendiri dalam pelaksanaan lelangnya sehingga memiliki perbedaan mengenai aturan yang mengatur lelang. Tujuan penelitian ini untuk mengidentifikasi masalah terkait bagaimana perbandingan hukum regulasi lelang di Indonesia dengan Singapura.

Kata kunci: Regulasi, Lelang, Indonesia, Singapura.

I. PENDAHULUAN

Hukum yang berlaku di daerah-daerah Indonesia pada umumnya adalah hukum yang tidak tertulis yang disebut hukum adat. Setelah kedatangan orang-orang Belanda pada Tahun 1596 dengan mendirikan *Vereenigde Oost Indische Compagnie* (VOC) pada Tahun 1602 dan melakukan ekspansi penjajahan di daerah-daerah kepulauan Nusantara, dan menanamkan penekanan dalam bidang perekonomian dengan memaksakan aturan-aturan hukumnya yang dibawa dari negeri asalnya untuk ditaati oleh orang-orang pribumi. Peraturan-peraturan tersebut merupakan hukum positif orang Belanda di daerah perdagangan, yakni ketentuan-ketentuan hukum yang dijalankan di atas kapal-kapal dagang. Ketentuan hukum tersebut sama dengan hukum Belanda kuno yang sebagian besar merupakan hukum disiplin. Sejak Gubernur Jenderal Pieter Both diberi wewenang untuk membuat peraturan yang diperlukan oleh VOC di daerah-daerah yang dikuasainya, maka setiap peraturan yang dibuat itu diumumkan berlakunya melalui pelekot. Kemudian pelekot itu dihimpuh dan diumumkan dengan nama Statuten Van Batavia (Statuta Betawi) pada tahun 1642. Statuta tersebut berlaku sebagai hukum positif baik orang-orang pribumi maupun orang pendatang dan sama kekuatan berlakunya dengan peraturan-peraturan lain yang telah ada.¹

Teori hukum telah mengalami perkembangan dari abad ke abad dan dari generasi ke generasi. Perkembangan tersebut memperlihatkan bahwa ia sejalan atau mewakili semangat zamannya. Namun juga tak jarang terlihat bahwa ia mengalami pergeseran cara pandang sesuai dengan peralihan zaman baik di era klasik, abad pertengahan, modern, dan kontemporer. Akan tetapi pada saat yang sama pula, perkembangan tersebut juga mengalami perjumpaan dengan generasi hukum alam, generasi rasionalisme, generasi

¹ Ishaq, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 7.

historisme, generasi positivisme, generasi sosio-antropologi, generasi realisme, dan generasi-generasi lain yang muncul sesudahnya.² Teori Hukum arti luas mencakup bidang kajian filsafat hukum sebagai basis ilmu hukum, yakni teori hukum arti sempit, dan ilmu hukum yang terdiri dari beberapa bentuk salah satunya adalah perbandingan hukum (*Rechtsvergelijking*).³

Globalisasi dunia dengan perkembangan pergaulan internasional yang pesat serta adanya perkembangan teknologi informasi menjadikan kebutuhan untuk mengetahui hukum dari sistem hukum lain di dunia ini semakin terasa. Hingga akhirnya perkembangan pengetahuan tentang perbandingan hukum menjadi sangat cepat.⁴ Tahun 1900-an merupakan tahun yang sangat monumental bagi perbandingan hukum, bahkan ada kalangan yang berpendapat bahwa tahun 1900-an merupakan tahun kelahiran dari perbandingan hukum. Kenyataan menunjukkan bahwa perbandingan hukum berkembang pesat setelah kongres internasional tersebut. Walaupun demikian, sebenarnya metode perbandingan hukum ini sudah lama dipergunakan oleh ahli hukum. Bahkan buku klasik Aristoteles yang berjudul *Constitution of Athens* juga menggunakan metode pendekatan perbandingan hukum. Kemudian antara abad ke-16 sampai awal abad ke-19 terdapat beberapa para ahli hukum yang menggunakan pendekatan studi banding hukum, seperti Montesquieu dalam karyanya berjudul *The Spirit of Law*.⁵

Perbandingan hukum (*comparative law*) dapat dipahami sebagai suatu pengetahuan dan metode yang mempelajari ilmu hukum dengan meninjau lebih dari satu sistem hukum. Peninjauan dilakukan terhadap kaidah atau aturan hukum dan yurisprudensi serta pendapat ahli yang kompeten untuk menemukan persamaan-persamaan dan perbedaan-perbedaan. Hingga akhirnya dapat ditarik kesimpulan dan konsep tertentu untuk kemudian dicari sebab-sebab perbedaan secara historis, sosiologis, analitis, dan normatif.⁶ Perbandingan hukum dapat ditelaah dari dua pendekatan, yaitu sebagai metode dan sebagai ilmu. Perbandingan hukum sebagai metode dianggap sebagai suatu cara untuk menelaah hukum secara komprehensif. Dilakukan dengan mengkaji sistem, kaidah, pranata, dan sejarah hukum lebih dari satu negara atau lebih dari satu sistem hukum; meskipun sama-sama masih berlaku dalam satu negara. Adapun perbandingan hukum sebagai suatu ilmu berarti telah menjadi sesuatu yang sistematis. Metode dan ruang lingkup

² Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, (Malang: Setara Press, 2018) hlm. 10.

³ *Ibid*, hlm. 7.

⁴ Andi Annisa Nurlia Mamonto, *Perbandingan Hukum Perdata*, (Malang, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2022), hlm. 1.

⁵ Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Op. Cit*, hlm 1-2.

⁶ *Ibid*, hlm.2.

yang dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan dalam mengkaji sistem, kaidah, pranata, dan sejarah hukum lebih dari satu negara atau lebih dari satu sistem hukum yang sama-sama masih berlaku dalam satu negara.⁷

Pertumbuhan dan perkembangan pesat peminat untuk menelusuri sistem-sistem hukum yang dianut oleh beberapa negara, seiring dengan tuntutan arus informasi yang begitu cepat dan globalisasi dunia yang semakin nyata dan intens, seakan tidak ada lagi sekat-sekat pemisah antar negara satu dengan negara lainnya dalam menjalin hubungan timbal balik dalam kebersamaan dan kesetaraan, baik di bidang politik, sosial ekonomi, budaya dan hukum, yang saling menguntungkan antara negara. Perbandingan sistem hukum seakan menjadi tuntutan kebutuhan semua negara-negara dewasa ini, terutama untuk mengetahui sistem hukum yang dianut negara yang akan bermitra dan atau sedang menjalin hubungan diplomatik dengan negara yang bersangkutan. Salah satu faktor yang mendorong minat besar bagi suatu negara untuk melakukan pengkajian atau studi perbandingan tentang sistem hukum dan peradilan, adalah tidak terlepas dari kecenderungan global negara-negara dewasa ini telah mencap negaranya sebagai negara hukum, *rechtstaat*, *rule of law*, *socialist legality*, *moeslim tradition law* (nomokrasi Islam), dan di Indonesia dengan konsep negara hukum Pancasila.⁸

Indonesia dan Singapura merupakan negara yang bertetangga dan tergabung di Asia Tenggara, meski bertetangga kedua negara tersebut memiliki perbedaan dalam sistem hukum. Indonesia yang merupakan negara bekas jajahan belanda menjadi memiliki sistem hukum eropa kontinental (*civil law*). Sedangkan Singapura memiliki sistem hukum *common law* yaitu suatu adat kebiasaan (*custom*) yang bersifat umum bukan hanya adat kebiasaan setempat/lokal. Dalam sistem ini tidak dikenal sumber hukum baku seperti halnya di *civil law*. Sumber hukum tertinggi hanyalah kebiasaan masyarakat yang dikembangkan di pengadilan/telah menjadi putusan pengadilan. Sumber hukum yang berasal dari kebiasaan inilah yang kemudian menjadikan sistem hukum ini disebut common law system atau unwritten law (hukum tidak tertulis). Negara Singapura menganut common law karena warisan penjajahan kerajaan Inggris yang mana saat itu dipimpin oleh Sir Thomas Stamford Raffles. Kerajaan Inggris berkuasa penuh sampai pada perang dunia kedua menyerah kepada Jepang. Sekitar tahun 1946, Singapura resmi menjadi negara koloni Kerajaan Inggris. Hingga tahun 1965, Singapura meninggalkan Malaysia dan resmi

⁷ *Ibid.*

⁸ Nurul Qamar, *Perbandingan Sistem Hukum dan Peradilan Civil Law System dan Common Law System*, (Makassar: Refleksi, 2010), hlm. 1-2.

menjadi negara yang merdeka. Oleh karena itu penulis ingin mengidentifikasi masalah terkait bagaimana perbandingan sistem hukum Indonesia dan Singapura.⁹

Bahwa karena Indonesia dan Singapura memiliki perbedaan sistem hukum maka keduanya memiliki aturan yang berbeda, salah satunya adalah aturan mengenai lelang. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Lelang adalah penjualan yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga makin tinggi atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga menyetujui atau mendaftarkan.¹⁰

Perkembangan masyarakat berperan besar dalam membentuk sistem hukum di kedua negara. Singapura, sebagai pusat ekonomi global dengan sektor teknologi yang maju, memerlukan sistem hukum yang fleksibel dan efisien untuk mengakomodasi kebutuhan pasar global. Ini tercermin dalam pendekatan self-assessment dan layanan penyelesaian sengketa yang cepat, yang dirancang untuk mendukung iklim investasi dan inovasi. Sebaliknya, Indonesia, yang masih berada dalam tahap perkembangan ekonomi dan teknologi, cenderung lebih konservatif dalam pendekatan hukumnya. Dengan sistem *Civil Law*, Indonesia mengandalkan aturan tertulis dan proses pendaftaran yang lebih ketat, yang dianggap lebih sesuai dengan kebutuhan perlindungan hukum dan kepatuhan terhadap regulasi formal.¹¹

Dinamika sosial juga menjadi faktor yang membedakan. Singapura sendiri adalah negara dengan populasi internasional yang besar, sehingga lebih terbuka terhadap perubahan hukum yang responsif terhadap tuntutan pasar internasional. Sistem hukum di Singapura mengakomodasi kepentingan baik domestik maupun internasional dengan

⁹ Irwan Triadi, Rindy Antika Indraswara, Bertha Yuniar Anugrah Mendrofa, Muhammad Gilang Ramadhan, Pharel Bertand, "Perbandingan Sistem Hukum Perdata Di Indonesia Dan Singapura Comparison of Civil Law Systems in Indonesia and Singapore", *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Volume 13, Nomor 9, 2025, hlm. 2.

¹⁰ M. Yahya Harahap dalam I Made Soewandi, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, (Yogyakarta : Yayasan Gloria, 2005), hlm. 65.

¹¹ Masayu Nilam Permata Sari, "Perbandingan Perlindungan Hukum Terhadap Penjiplakan Merek Di Indonesia Dan Singapura Comparison Of Legal Protection Against Trademark Copyright In Indonesia And Singapore", *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 6, Nomor 1, 2025, hlm. 4.

memberikan ruang bagi adaptasi cepat terhadap perubahan pasar. Di sisi lain, Indonesia memiliki latar belakang sosial yang lebih homogen dan lebih mengedepankan stabilitas hukum berbasis tradisi Eropa Kontinental, yang cenderung mengutamakan aturan tertulis dan proses yang lebih formal.¹²

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis hendak mengidentifikasi masalah terkait bagaimana perbandingan hukum regulasi lelang di Indonesia dengan Singapura.

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan yuridis normatif, menelaah kaidah hukum yang berlaku di masyarakat yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau data-data sekunder yang meliputi berbagai peraturan perundang-undangan.¹³ Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, dimaksudkan untuk mengeksplorasi atau mengklarifikasi suatu gejala, fenomena atau kenyataan sosial yang ada.¹⁴ Tahap penelitian ini, meliputi penelitian kepustakaan yaitu mengumpulkan data sekunder,¹⁵ dengan teknik pengumpulan data melalui studi dokumen yaitu merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti,¹⁶ yang diolah dan dianalisis menggunakan metode yuridis kualitatif.¹⁷

III. PEMBAHASAN

Bahwa sebelum menganalisis perbandingan regulasi lelang di Indonesia dan Singapura terlebih dahulu penulis akan menguraikan yang dimaksud perbandingan hukum civil law dan common law yang kemudian perbandingan regulasi lelang antara Indonesia dengan Singapura. Perbandingan hukum adalah cabang ilmu pengetahuan yang mempelajari dua atau lebih sistem hukum positif atau lingkungan lingkungan hukum yang di dalamnya sistem-sistem hukum yang ditelaah berlaku.¹⁸ Perkembangan pengakuan perbandingan hukum sebagai cabang ilmu hukum baru menghadapi kendala-kendala,

¹² *Ibid.*

¹³ Ibrahim Johni, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2005), hlm. 336.

¹⁴ Samsu, *Metode Penelitian: (Teori Dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixed Methods, Serta Research & Development)*, (Jambi : Pusaka, 2017), hlm. 65.

¹⁵ H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 47.

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, (Bandung : Alfabeta, 2015), hlm. 13.

¹⁷ Raihan, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Universitas Islam Jakarta, 2017), hlm. 81.

¹⁸ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum Sebuah Penelitian tentang Fondasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hlm. 126-127.

antara lain disebabkan telah berabad lamanya, ilmu hukum yang sesuai dengan perintah Tuhan dan bersumber pada hukum alam (*natural law*) serta mencapai cita kelayakan, dan sangat kurang memperhatikan hukum dalam kenyataan atau penerapan hukum. Studi tentang hukum positif ketika itu diabaikan di perguruan tinggi, yang hanya mengajarkan hukum Romawi dan hukum kanonik.¹⁹ Perbandingan sistem hukum adalah ilmu perbandingan tentang hukum, maka memiliki struktur dari perspektif:²⁰

1. Perbandingan Sistem Hukum Sebagai Obyek Disiplin Ilmu

Sebagai suatu obyek disiplin ilmu, perbandingan hukum tentunya telah memenuhi prasyarat keilmuan, metode pendekatan yang jelas, ruang lingkup obyek kajiannya nyata konkrit, sistematis dan dapat dipertanggung jawabkan.

2. Perbandingan Sistem Hukum Sebagai Metode

Sebagai suatu metode, perbandingan hukum merupakan salah satu cara pendekatan dalam ilmu hukum untuk mengkaji hukum dari perspektif yang komprehensif baik dalam lingkup hukum intern maupun hukum antar tata hukum/ekstern.

Common law tradition, sumber hukum yang utama adalah kebiasaan-kebiasaan yang hidup dalam masyarakat serta perjanjian-perjanjian yang telah disepakati para pihak. Sedangkan dalam *civil law tradition*, peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah merupakan sumber hukum yang utama. Tradisi *common law* muncul di Inggris selama Abad Pertengahan dan diterapkan dalam koloni Inggris di seluruh benua.²¹ *common law* sumber-sumber hukumnya tidak tersusun secara sistematis dalam hirarki tertentu seperti pada sistem hukum Eropa kontinental.²²

Hukum *civil law* adalah hukum memperoleh kekuatan mengikat, karena diwujudkan dalam peraturan-peraturan yang berbentuk undang-undang dan tersusun secara sistematis di dalam kodifikasi. Karakteristik dasar ini dianut mengingat bahwa nilai utama yang merupakan tujuan hukum adalah kepastian hukum. Kepastian hukum hanya dapat diwujudkan kalau tindakan-tindakan hukum manusia dalam pergaulan hidup diatur dengan peraturan-peraturan hukum tertulis. *Civil law*, hukum yang dikodifikasikan. Negara-negara dengan sistem *civil law* yang komprehensif, kodifikasi hukum terus diperbarui antara lain hukum acara di pengadilan, prosedur yang berlaku, dan hukuman yang sesuai untuk tiap pelanggaran. Kodifikasi seperti itu membedakan antara berbagai

¹⁹ Mona Minarosa, *Perbandingan Hukum Pidana*, (Jakarta: Universitas Borobudur, 2021), hlm. 2.

²⁰ Nurul Qamar, *Op. Cit*, hlm. 11.

²¹ Mohammad Fadil Imran, *Perbandingan Sistem Hukum*, (Sukoharjo : Tahta Media Group, 2024), hlm.1.

²² *Ibid*, hlm.6.

kategori hukum, menetapkan hukum substantif yang tunduk pada tuntutan pidana atau perdata, hukum acara menetapkan bagaimana menentukan apakah suatu tindakan tertentu merupakan tindak pidana, dan hukum pidana menetapkan hukuman yang sesuai.²³

Beberapa perbedaan antara sistem hukum eropa continental dengan sistem anglo saxon sebagai berikut:²⁴

1. Sistem hukum eropa kontinental mengenal sistem peradilan administrasi, sedang sistem hukum anglo saxon hanya mengenal satu peradilan untuk semua jenis perkara.
2. Sistem hukum eropa kontinental menjadi modern karena pengkajian yang dilakukan oleh perguruan tinggi sedangkan sistem hukum anglo saxon dikembangkan melalui praktek prosedur hukum.
3. Hukum menurut sistem hukum eropa kontinental adalah suatu *sollen* bukan *sein* sedang menurut sistem hukum anglo saxon adalah kenyataan yang berlaku dan ditaati oleh masyarakat.
4. Penemuan kaidah dijadikan pedoman dalam pengambilan keputusan atau penyelesaian sengketa, jadi bersifat konsep atau abstrak menurut sistem hukum eropa kontinental sedang penemuan kaidah secara kongkrit langsung digunakan untuk penyelesaian perkara menurut sistem hukum anglo saxon.
5. Pada sistem hukum eropa kontinental tidak dibutuhkan lembaga untuk mengoreksi kaidah sedang pada sistem hukum anglo saxon dibutuhkan suatu lembaga untuk mengoreksi, yaitu lembaga *equaty*. Lembaga ini memberi kemungkinan untuk melakukan elaborasi terhadap kaidah-kaidah yang ada guna mengurangi ketegaran.
6. Pada sistem hukum eropa kontinental dikenal dengan adanya kodifikasi hukum sedangkan pada sistem hukum anglo saxon tidak ada kodifikasi.
7. Keputusan hakim yang lalu (*yurisprudensi*) pada sistem hukum eropa kontinental tidak dianggap sebagai kaidah atau sumber hukum sedang pada sistem hukum anglo saxon keputusan hakim terdahulu terhadap jenis perkara yang sama mutlak harus diikuti.
8. Pada sistem hukum eropa kontinental pandangan hakim tentang hukum adalah lebih tidak teknis, tidak terisolasi dengan kasus tertentu sedang pada sistem

²³ *Ibid*, hlm.2.

²⁴ *Ibid*, hlm.6-7.

hukum anglo saxon pandangan hakim lebih teknis dan tertuju pada kasus tertentu.

9. Pada sistem hukum eropa kontinental bangunan hukum, sistem hukum dan kategorisasi hukum didasarkan pada hukum tentang kewajiban sedang pada sistem hukum anglo saxon kategorisasi fundamental tidak dikenal. Pada sistem hukum eropa kontinental strukturnya terbuka untuk perubahan sedang pada sistem hukum anglo saxon berlandaskan pada kaidah yang sangat kongrit.

Lelang di Indonesia secara resmi dikenal dengan diberlakukannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl.1940 Nomor 56) oleh pemerintah Hindia Belanda, berlaku pada tanggal 1 April 1908, yang masih berlaku hingga saat ini, sebagai peraturan tertinggi yang mengatur pokok-pokok lelang berdasarkan Pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945. Saat lahirnya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) belum ada *Volksraad* (semacam Dewan Perwakilan Rakyat), sehingga yang dibuat hanyalah *Reglement* yang hampir sama dengan *Verordening* yang lebih mendekati peraturan yang mengatur prinsip-prinsip dan pokok-pokok, *Reglement* kalau dilihat isinya lebih kurang sama dengan *Verordening*. Meskipun *Vendu Reglement* ini peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi merupakan peraturan lelang tertinggi, sehingga tidak salah jika *Vendu Reglement* tersebut disebut Undang-Undang Lelang.²⁵

Pelaksanaan lelang di Indonesia berpedoman kepada asas-asas hukum yang dijumpai dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang, antara lain:²⁶

1. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengenai 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.

2. Asas Keadilan

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 Penjualan.

²⁵ Sudiarto, Pengantar Hukum Lelang Indonesia, (Jakarta : Kencana, 2021), hlm. 50.

²⁶ H. Zulkarnaen, Penyitaan Dan Eksekusi, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2017), hlm. 375.

3. Asas Kepastian Hukum

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 akta Otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

4. Asas Efisiensi

Asas Efisiensi Akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

5. Asas Akuntabilitas

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.

Adapun dasar hukum lelang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, yang menyatakan bahwa, lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Fungsi dan tujuan lelang di Indonesia adalah:²⁷

1. Aman

Dari segi keamanan lebih terjamin karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat lelang akan meneliti terlebih dahulu tentang subjek dan objek lelang. Bahkan pelaksanaan lelang harus terlebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Sehingga tidak akan melaksanakan lelang apabila ada dokumen maupun prosedur yang tidak terpenuhi.

2. Adil

²⁷ Sudiarto, *Op. Cit*, hlm. 131-132.

Kegiatan lelang dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai yaitu calon pembeli/peminat/investor sehingga pelaksanaannya bersifat terbuka dan objektif. Terlebih lagi lelang tersebut dipimpin pejabat lelang yang independen yang menegakkan aturan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjamin keadilan bagi para pelaku lelang.

3. Harga optimal

Dengan banyaknya peserta/calon pembeli yang hadir maka harga yang terbentuk dapat mencapai harga yang optimum karena sistem penawaran dalam lelang bersifat kompetitif. Dalam pelaksanaan lelang agar kepentingan pemilik barang/penjual terlindungi, maka yang menentukan harga limit adalah pemohon lelang atau pemilik barang.

4. Cepat dan efisien

Dikatakan cepat karena dalam proses kegiatan lelang terlebih dahulu diadakan pengumuman lelang sehingga peserta dapat terkumpul pada satu hari lelang dan pembayarannya secara tunai.

5. Adanya kepastian hukum dan autentik

Setelah terpilihnya pembeli barang lelang tersebut, maka oleh pejabat lelang dibuatkan bukti akta autentik sebagai bukti pembelian yang disebut risalah lelang. Risalah ini dapat dijadikan bukti legalitas, maka dengannya pembeli dapat mempertahankan haknya, dapat digunakan sebagai surat balik nama dan sebagainya, sehingga pembeli tidak perlu lagi akta notariil.

6. Objektif.

Dikatakan objektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak keenggulan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik.

Lelang di Indonesia menjadi kewenangan Kementerian Keuangan, yang merupakan salah satu tugas fungsi dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Sejak Tahun 2006, institusi lelang terus bergerak melakukan perubahan sejalan dengan perkembangan dan tuntutan masyarakat. Perkembangan lelang sangat pesat tidak hanya dari sisi jenis lelang, perbaikan jabatan Pejabat lelang, perbaikan standard operation procedure lelang tetapi juga sistem penawarannya. Hal ini didukung dengan diterbitkannya berbagai peraturan

yang mendukung terciptanya lelang semakin kompetitif, obyektif, memberikan kepastian hukum dan akuntabel.²⁸

Akuntabel karena dilakukan di hadapan Pejabat Lelang yang sebelumnya telah melalui proses verifikasi dokumen sesuai Prosedur Operasi Standar (SOP). Di samping itu Pejabat Lelang adalah seseorang yang diangkat oleh Menteri Keuangan dan memiliki wilayah kerja tertentu. Kompetitif, harga yang terbentuk adalah harga tertinggi dari peserta lelang yang ada. Kepastian Hukum ditandai dengan diterbitkan Risalah Lelang yang dapat digunakan sebagai dokumen pertanggungjawaban atau sebagai akta van transfer terhadap barang yang membutuhkan dokumen kepemilikan untuk setiap pelaksanaan lelang. Obyektif, bahwa setiap pelaksanaan lelang diadakan secara terbuka untuk umum.²⁹

Perubahan-perubahan tersebut menunjukkan keseriusan DJKN dalam mengembangkan lelang. Satu hal lagi yang harus diperhatikan oleh masyarakat bahwa sebagian besar pelaksanaan lelang di Indonesia disyaratkan adanya uang jaminan. Uang jaminan ini berfungsi untuk menjaring peserta lelang yang serius. Apabila peserta lelang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang tidak melunasi sesuai waktu yang ditentukan, maka uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara (untuk lelang eksekusi).³⁰ Saat ini di Indonesia lelang telah dilaksanakan secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Lelang di Singapura, Juru Lelang diatur dengan Auctioneers' Licences Act Ordonansi 10 Tahun 1906 Edisi Revisi Tahun 1985, yang mengatur bahwa setiap juru lelang, sebelum melakukan penjualan melalui lelang, harus mengambil izin secara substansial dalam Formulir A, Act atau Undang-undang ini juga mengatur untuk Penilai untuk mengambil ijin dalam Formulir B dan Agent juga agar mengambil ijin dalam Formulir C, yang Diatur oleh Otoritas Pendapatan Dalam Negeri Singapura. Pada tahun 2000 di terbitkan Appraisers and House Agents Act yaitu Undang-Undang Penilai dan Agen Properti, Undang-undang yang mengatur perizinan penilai dan agen properti. yang Diatur oleh otoritas pendapatan dalam negeri Singapura. Kemudian diatur pula oleh Undang-Undang Agen Properti 2010 atau Estate Agents Act 2010. Undang-undang ini berlaku untuk pekerjaan agen real estat sehubungan dengan properti yang berlokasi di Singapura dan di luar Singapura, Undang-undang menetapkan kerangka kerja yang lebih

²⁸ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15936/Sejarah-Lelang-Di-Indonesia.html>, diakses tanggal 24 Oktober 2025.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Ibid.*

baik untuk pengaturan agen real estate dan tenaga penjualannya serta adanya Dewan Agen Real Estate di bawah Kementerian Pembangunan Nasional.³¹

Proses lelang di Singapura, peran pemerintahnya hanya sebagai regulator dan pemberian izin, Perorangan dapat menjadi Pelelang atau dapat dikatakan bahwa lelang menjadi kewenangan swasta. Untuk menjadi seorang Pelelang harus melalui proses sertifikasi dan pelatihan, tahap pertama harus terdaftar Salesperson pada *Council for Estate Agencies* (CEA), dibawah Ministry of National Development (MND) Kementerian Pembangunan Nasional. Selanjutnya Perusahaan Agen property dapat menunjuk Salesperson menjadi Pelelang pada Perusahaan Agen Property tersebut. Untuk menjadi Pelelang, seseorang harus menguasai keahlian Public Speaking, melalui proses pelatihan dan magang, dan mempunyai keahlian untuk membaca gestur dan kerumuman serta minat peserta Lelang dan memancing peserta untuk meningkatkan penawarannya, harus memahami ketentuan hukum dan peraturan yang terkait untuk menjamin kepercayaan dan kredibilitas, memahami harga pasaran barang, dan ahli dalam menghitung angka untuk menawarkan kenaikan harga penawaran. Di Singapura tidak ada organisasi Perkumpulan Pelelang, namun status semua Pelelang harus terdaftar dan dikelola oleh CEA.³²

Fungsi dan tujuan lelang di Singapura adalah:³³

Transparansi dan Akuntabilitas

Informasi Terbuka

Semua informasi terkait lelang, mulai dari barang yang dilelang, harga awal, hingga hasil akhir, umumnya tersedia secara terbuka dan mudah diakses oleh publik. Hal ini memungkinkan peserta lelang untuk membuat keputusan yang lebih informatif dan mengurangi risiko penipuan.

Proses Lelang yang Jelas

Setiap tahap dalam proses lelang, mulai dari pendaftaran hingga pembayaran, diatur secara ketat dan transparan. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dan meminimalkan potensi sengketa.

Kepercayaan Tinggi

Reputasi yang Baik

³¹<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bogor/baca-artikel/17478/Belajar-dari-Singapura-Meningkatkan-Efisiensi-Lelang-di-Indonesia.html>, diakses tanggal 24 Oktober 2025.

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.*

Singapura memiliki reputasi yang sangat baik sebagai pusat lelang internasional. Tingkat kepercayaan yang tinggi terhadap sistem hukum dan pemerintahan di Singapura menarik minat peserta lelang dari seluruh dunia.

Perlindungan Hukum

Hukum yang kuat dan penegakan hukum yang tegas memberikan perlindungan bagi peserta lelang, baik penjual maupun pembeli. Hal ini membuat mereka merasa aman dan nyaman bertransaksi.

Efisiensi

Birokrasi yang minimal, Proses administrasi dan birokrasi yang efisien mempercepat pelaksanaan lelang. Hal ini memungkinkan lelang diselenggarakan secara lebih sering dan dengan biaya yang lebih rendah.

Infrastruktur yang Memadai

Fasilitas lelang yang modern dan terintegrasi dengan sistem teknologi informasi mendukung kelancaran pelaksanaan lelang.

Pertumbuhan Industri Lelang

Akses Pasar yang Luas: Disiplin dan ketertiban hukum di Singapura membuka akses pasar yang luas bagi berbagai jenis barang yang dilelang, baik barang antik, seni, properti, hingga kendaraan.

Investasi yang Menarik: Lingkungan bisnis yang stabil dan transparan menarik minat investor untuk berinvestasi di sektor lelang.

Dampak Konkrit

Nilai Lelang yang Tinggi: Barang-barang yang dilelang di Singapura cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan negara lain karena adanya kepercayaan terhadap kualitas dan keaslian barang yang dilelang.

Partisipasi Aktif Peserta Lelang: Tingginya minat peserta lelang dari berbagai negara meningkatkan persaingan dan mendorong kenaikan harga lelang.

Pengembangan Produk dan Jasa Lelang: Perusahaan lelang di Singapura terus berinovasi untuk mengembangkan produk dan jasa yang lebih baik guna memenuhi kebutuhan pasar yang semakin kompleks.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terdapat perbedaan dan persamaan regulasi lelang antara Indonesia dengan Singapura, yaitu:

Persamaan

Persamaan lelang yang dilaksanakan di Indonesia dan di Singapura adalah bahwa lelang dilaksanakan terbuka, adanya rasa aman, kepastian dan perlindungan bagi pembeli lelang, harga yang jelas dan optimal, cepat dan efisien.

Perbedaan

Pelaksanaan lelang di Indonesia dilaksanakan dan diselenggarakan oleh Negara melalui kewenangan Kementerian Keuangan, yang merupakan salah satu tugas fungsi dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, artinya Negara hadir baik sebagai regulator, pengawas dan sebagai pelaksana lelang. Sedangkan di Singapura lelang dilaksanakan dan diselenggarakan oleh swasta baik badan hukum maupun perorangan, peran negara hanya sebagai regulator, pemberi ijin dan pengawas, artinya pelaksanaan lelang kewenangannya dilaksanakan secara mandiri tanpa campur tangan pemerintah.

Perbedaan lainnya adalah pengenaan pajak dalam proses lelang di Indonesia jika seseorang membeli lelang maka dia akan dikenai beragam pajak yang dibebankan baik kepada penjual lelang dan pembeli lelang. Hal ini sebagaimana diatur dalam lampiran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

Untuk pembeli lelang

Bea lelang sebesar 2% (dua persen) dari harga lelang.

Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari harga lelang.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 1,1% (satu koma satu persen) dari harga lelang.

Jika di jumlah total pajak pembeli adalah sebesar 8,1% (delapan koma satu persen).

Untuk penjual lelang

Bea lelang sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga lelang.

Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga lelang.

Jika di jumlah total pajak penjual adalah sebesar 5% (lima persen).

Sehingga pajak yang dibebankan pada suatu proses lelang di Indonesia jika di jumlah adalah sebesar 13,1% (tiga belas koma satu persen).

Pengenaan pajak lelang di Singapura adalah sebesar 9% (sembilan persen) pajak tersebut sudah termasuk biaya penyelenggara lelang.

Perbedaan lelang di Indonesia dengan di Singapura cukup signifikan, baik dalam siapa pelaksana lelang dan berapa biaya yang dikeluarkan dalam suatu transaksi lelang.

Tentunya jika dilihat lelang di Indonesia nilai pajak yang dikenakan jauh lebih besar di banding yang terjadi di Singapura, kemudian pelaksana lelang jika di Indonesia dikelola oleh negara melalui kementerian artinya hanya kementerian yang dapat melaksanakan lelang sehingga dengan kata lain negara telah termonopoli lelang di Indonesia, sehingga tidak adanya persaingan bidang lelang di Indonesia, terbalik dengan Indonesia, Singapura justru pelaksanaan lelang diselenggarakan oleh swasta artinya pemerintah Singapura membuka peluang bagi swasta untuk menyelenggarakan lelang sehingga terjadi persaingan bisnis yang sehat peran pemerintah Singapura hanya sebagai regulator dan sebagai pengawas yang berdampak pada efisiennya pelaksanaan lelang di Singapura. Artinya lelang di Singapura lebih modern dan lebih praktis di banding pelaksanaan di Indonesia.

Bahwa sebelum menganalisis perbandingan regulasi lelang di Indonesia dan Singapura terlebih dahulu penulis akan menguraikan yang dimaksud perbandingan hukum civil law dan common law yang kemudian perbandingan regulasi lelang antara Indonesia dengan Singapura. Perbandingan hukum adalah cabang ilmu pengetahuan yang mempelajari dua atau lebih sistem hukum positif atau lingkungan lingkungan hukum yang di dalamnya sistem-sistem hukum yang ditelaah berlaku. Perkembangan pengakuan perbandingan hukum sebagai cabang ilmu hukum baru menghadapi kendala-kendala, antara lain disebabkan telah berabad lamanya, ilmu hukum yang sesuai dengan perintah Tuhan dan bersumber pada hukum alam (natural law) serta mencapai cita kelayakan, dan sangat kurang memperhatikan hukum dalam kenyataan atau penerapan hukum. Studi tentang hukum positif ketika itu diabaikan di perguruan tinggi, yang hanya mengajarkan hukum Romawi dan hukum kanonik. Perbandingan sistem hukum adalah ilmu perbandingan tentang hukum, maka memiliki struktur dari perspektif:

Perbandingan Sistem Hukum Sebagai Obyek Disiplin Ilmu

Sebagai suatu obyek disiplin ilmu, perbandingan hukum tentunya telah memenuhi prasyarat keilmuan, metode pendekatan yang jelas, ruang lingkup obyek kajiannya nyata konkrit, sistematis dan dapat dipertanggung jawabkan.

Perbandingan Sistem Hukum Sebagai Metode

Sebagai suatu metode, perbandingan hukum merupakan salah satu cara pendekatan dalam ilmu hukum untuk mengkaji hukum dari perspektif yang komprehensif baik dalam lingkup hukum intern maupun hukum antar tata hukum/ekstern.

Common law tradition, sumber hukum yang utama adalah kebiasaan-kebiasaan yang hidup dalam masyarakat serta perjanjian-perjanjian yang telah disepakati para pihak. Sedangkan dalam civil law tradition, peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh

Pemerintah merupakan sumber hukum yang utama. Tradisi common law muncul di Inggris selama Abad Pertengahan dan diterapkan dalam koloni Inggris di seluruh benua. common law sumber-sumber hukumnya tidak tersusun secara sistematis dalam hirarki tertentu seperti pada sistem hukum Eropa kontinental.

Hukum civil law adalah hukum memperoleh kekuatan mengikat, karena diwujudkan dalam peraturan-peraturan yang berbentuk undang-undang dan tersusun secara sistematis di dalam kodifikasi. Karakteristik dasar ini dianut mengingat bahwa nilai utama yang merupakan tujuan hukum adalah kepastian hukum. Kepastian hukum hanya dapat diwujudkan kalau tindakan-tindakan hukum manusia dalam pergaulan hidup diatur dengan peraturan-peraturan hukum tertulis. Civil law, hukum yang dikodifikasikan. Negara-negara dengan sistem civil law yang komprehensif, kodifikasi hukum terus diperbarui antara lain hukum acara di pengadilan, prosedur yang berlaku, dan hukuman yang sesuai untuk tiap pelanggaran. Kodifikasi seperti itu membedakan antara berbagai kategori hukum, menetapkan hukum substantif yang tunduk pada tuntutan pidana atau perdata, hukum acara menetapkan bagaimana menentukan apakah suatu tindakan tertentu merupakan tindak pidana, dan hukum pidana menetapkan hukuman yang sesuai.

Beberapa perbedaan antara sistem hukum Eropa kontinental dengan sistem Anglo Saxon sebagai berikut:

Sistem hukum Eropa kontinental mengenal sistem peradilan administrasi, sedang sistem hukum Anglo Saxon hanya mengenal satu peradilan untuk semua jenis perkara.

Sistem hukum Eropa kontinental menjadi modern karena pengkajian yang dilakukan oleh perguruan tinggi sedangkan sistem hukum Anglo Saxon dikembangkan melalui praktek prosedur hukum.

Hukum menurut sistem hukum Eropa kontinental adalah suatu *sollen* bukan *sein* sedang menurut sistem hukum Anglo Saxon adalah kenyataan yang berlaku dan ditaati oleh masyarakat.

Penemuan kaidah dijadikan pedoman dalam pengambilan keputusan atau penyelesaian sengketa, jadi bersifat konsep atau abstrak menurut sistem hukum Eropa kontinental sedang penemuan kaidah secara kongkrit langsung digunakan untuk penyelesaian perkara menurut sistem hukum Anglo Saxon.

Pada sistem hukum Eropa kontinental tidak dibutuhkan lembaga untuk mengoreksi kaidah sedang pada sistem hukum Anglo Saxon dibutuhkan suatu lembaga untuk mengoreksi, yaitu lembaga *equity*. Lembaga ini memberi kemungkinan untuk melakukan elaborasi terhadap kaidah-kaidah yang ada guna mengurangi ketegaran.

Pada sistem hukum eropa kontinental dikenal dengan adanya kodifikasi hukum sedangkan pada sistem hukum anglo saxon tidak ada kodifikasi.

Keputusan hakim yang lalu (yurisprudensi) pada sistem hukum eropa kontinental tidak dianggap sebagai kaidah atau sumber hukum sedang pada sistem hukum anglo saxon keputusan hakim terdahulu terhadap jenis perkara yang sama mutlak harus diikuti.

Pada sistem hukum eropa kontinental pandangan hakim tentang hukum adalah lebih tidak teknis, tidak terisolasi dengan kasus tertentu sedang pada sistem hukum anglo saxon pandangan hakim lebih teknis dan tertuju pada kasus tertentu.

Pada sistem hukum eropa kontinental bangunan hukum, sistem hukum dan kategorisasi hukum didasarkan pada hukum tentang kewajiban sedang pada sistem hukum anglo saxon kategorisasi fundamental tidak dikenal. Pada sistem hukum eropa kontinental strukturnya terbuka untuk perubahan sedang pada sistem hukum anglo saxon berlandaskan pada kaidah yang sangat kongrit.

Lelang di Indonesia secara resmi dikenal dengan diberlakukannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl.1940 Nomor 56) oleh pemerintah Hindia Belanda, berlaku pada tanggal 1 April 1908, yang masih berlaku hingga saat ini, sebagai peraturan tertinggi yang mengatur pokok-pokok lelang berdasarkan Pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945. Saat lahirnya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) belum ada *Volksraad* (semacam Dewan Perwakilan Rakyat), sehingga yang dibuat hanyalah *Reglement* yang hampir sama dengan *Verordening* yang lebih mendekati peraturan yang mengatur prinsip-prinsip dan pokok-pokok, *Reglement* kalau dilihat isinya lebih kurang sama dengan *Verordening*. Meskipun *Vendu Reglement* ini peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi merupakan peraturan lelang tertinggi, sehingga tidak salah jika *Vendu Reglement* tersebut disebut Undang-Undang Lelang.

Pelaksanaan lelang di Indonesia berpedoman kepada asas-asas hukum yang dijumpai dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang, antara lain:

Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengenai 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 Keadilan

Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara Proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan Penjualan.

Asas Kepastian Hukum

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 akta Otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

Asas Efisiensi

Asas Efisiensi Akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

Asas Akuntabilitas

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.

Adapun dasar hukum lelang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, yang menyatakan bahwa, lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Fungsi dan tujuan lelang di Indonesia adalah:

Aman

Dari segi keamanan lebih terjamin karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat lelang akan meneliti terlebih dahulu tentang subjek dan objek lelang. Bahkan pelaksanaan lelang harus terlebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Sehingga

tidak akan melaksanakan lelang apabila ada dokumen maupun prosedur yang tidak terpenuhi.

Adil

Kegiatan lelang dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai yaitu calon pembeli/peminat/investor sehingga pelaksanaannya bersifat terbuka dan objektif. Terlebih lagi lelang tersebut dipimpin pejabat lelang yang independen yang menegakkan aturan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjamin keadilan bagi para pelaku lelang.

Harga optimal

Dengan banyaknya peserta/calon pembeli yang hadir maka harga yang terbentuk dapat mencapai harga yang optimum karena sistem penawaran dalam lelang bersifat kompetitif. Dalam pelaksanaan lelang agar kepentingan pemilik barang/penjual terlindungi, maka yang menentukan harga limit adalah pemohon lelang atau pemilik barang.

Cepat dan efisien

Dikatakan cepat karena dalam proses kegiatan lelang terlebih dahulu diadakan pengumuman lelang sehingga peserta dapat terkumpul pada satu hari lelang dan pembayarannya secara tunai.

Adanya kepastian hukum dan autentik

Setelah terpilihnya pembeli barang lelang tersebut, maka oleh pejabat lelang dibuatkan bukti akta autentik sebagai bukti pembelian yang disebut risalah lelang. Risalah ini dapat dijadikan bukti legalitas, maka dengannya pembeli dapat mempertahankan haknya, dapat digunakan sebagai surat balik nama dan sebagainya, sehingga pembeli tidak perlu lagi akta notariil.

Objektif.

Dikatakan objektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik.

Lelang di Indonesia menjadi kewenangan Kementerian Keuangan, yang merupakan salah satu tugas fungsi dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Sejak Tahun 2006, institusi lelang terus bergerak melakukan perubahan sejalan dengan perkembangan dan tuntutan masyarakat. Perkembangan lelang sangat pesat tidak hanya dari sisi jenis lelang, perbaikan jabatan Pejabat lelang, perbaikan standard operation procedure lelang tetapi juga sistem penawarannya. Hal ini didukung dengan diterbitkannya berbagai peraturan

yang mendukung terciptanya lelang semakin kompetitif, obyektif, memberikan kepastian hukum dan akuntabel.

Akuntabel karena dilakukan di hadapan Pejabat Lelang yang sebelumnya telah melalui proses verifikasi dokumen sesuai Prosedur Operasi Standar (SOP). Di samping itu Pejabat Lelang adalah seseorang yang diangkat oleh Menteri Keuangan dan memiliki wilayah kerja tertentu. Kompetitif, harga yang terbentuk adalah harga tertinggi dari peserta lelang yang ada. Kepastian Hukum ditandai dengan diterbitkan Risalah Lelang yang dapat digunakan sebagai dokumen pertanggungjawaban atau sebagai akta van transfer terhadap barang yang membutuhkan dokumen kepemilikan untuk setiap pelaksanaan lelang. Obyektif, bahwa setiap pelaksanaan lelang diadakan secara terbuka untuk umum.

Perubahan-perubahan tersebut menunjukkan keseriusan DJKN dalam mengembangkan lelang. Satu hal lagi yang harus diperhatikan oleh masyarakat bahwa sebagian besar pelaksanaan lelang di Indonesia disyaratkan adanya uang jaminan. Uang jaminan ini berfungsi untuk menjaring peserta lelang yang serius. Apabila peserta lelang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang tidak melunasi sesuai waktu yang ditentukan, maka uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara (untuk lelang eksekusi). Saat ini di Indonesia lelang telah dilaksanakan secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Lelang di Singapura, Juru Lelang diatur dengan Auctioneers' Licences Act Ordonansi 10 Tahun 1906 Edisi Revisi Tahun 1985, yang mengatur bahwa setiap juru lelang, sebelum melakukan penjualan melalui lelang, harus mengambil izin secara substansial dalam Formulir A, Act atau Undang-undang ini juga mengatur untuk Penilai untuk mnegambil ijin dalam Formulir B dan Agent juga agar mengambil ijin dalam Formulir C, yang Diatur oleh Otoritas Pendapatan Dalam Negeri Singapura. Pada tahun 2000 di terbitkan Appraisers and House Agents Act yaitu Undang-Undang Penilai dan Agen Properti, Undang-undang yang mengatur perizinan penilai dan agen properti. yang Diatur oleh otoritas pendapatan dalam negeri Singapura. Kemudian diatur pula oleh Undang-Undang Agen Properti 2010 atau Estate Agents Act 2010. Undang-undang ini berlaku untuk pekerjaan agen real estat sehubungan dengan properti yang berlokasi di Singapura dan di luar Singapura, Undang-undang menetapkan kerangka kerja yang lebih baik untuk pengaturan agen real estate dan tenaga penjualannya serta adanya Dewan Agen Real Estate di bawah Kementerian Pembangunan Nasional.

Proses lelang di Singapura, peran pemerintahnya hanya sebagai regulator dan pemberian izin, Perorangan dapat menjadi Pelelang atau dapat dikatakan bahwa lelang menjadi kewenangan swasta. Untuk menjadi seorang Pelelang harus melalui proses sertifikasi dan pelatihan, tahap pertama harus terdaftar Salesperson pada Council for Estate Agencies (CEA), dibawah Ministry of National Development (MND) Kementerian Pembangunan Nasional. Selanjutnya Perusahaan Agen property dapat menunjuk Salesperson menjadi Pelelang pada Perusahaan Agen Property tersebut. Untuk menjadi Pelelang, seseorang harus menguasai keahlian Public Speaking, melalui proses pelatihan dan magang, dan mempunyai keahlian untuk membaca gestur dan kerumuman serta minat peserta Lelang dan memancing peserta untuk meningkatkan penawarannya, harus memahami ketentuan hukum dan peraturan yang terkait untuk menjamin kepercayaan dan kredibilitas, memahami harga pasaran barang, dan ahli dalam menghitung angka untuk menawarkan kenaikan harga penawaran. Di Singapura tidak ada organisasi Perkumpulan Pelelang, namun status semua Pelelang harus terdaftar dan dikelola oleh CEA.

Fungsi dan tujuan lelang di Singapura adalah:

1. Transparansi dan Akuntabilitas

a) Informasi Terbuka

Semua informasi terkait lelang, mulai dari barang yang dilelang, harga awal, hingga hasil akhir, umumnya tersedia secara terbuka dan mudah diakses oleh publik. Hal ini memungkinkan peserta lelang untuk membuat keputusan yang lebih informatif dan mengurangi risiko penipuan.

b) Proses Lelang yang Jelas

Setiap tahap dalam proses lelang, mulai dari pendaftaran hingga pembayaran, diatur secara ketat dan transparan. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dan meminimalkan potensi sengketa.

2. Kepercayaan Tinggi

a) Reputasi yang Baik

Singapura memiliki reputasi yang sangat baik sebagai pusat lelang internasional. Tingkat kepercayaan yang tinggi terhadap sistem hukum dan pemerintahan di Singapura menarik minat peserta lelang dari seluruh dunia.

b) Perlindungan Hukum

Hukum yang kuat dan penegakan hukum yang tegas memberikan perlindungan bagi peserta lelang, baik penjual maupun pembeli. Hal ini membuat mereka merasa aman dan nyaman bertransaksi.

c) Efisiensi

Birokrasi yang minimal, Proses administrasi dan birokrasi yang efisien mempercepat pelaksanaan lelang. Hal ini memungkinkan lelang diselenggarakan secara lebih sering dan dengan biaya yang lebih rendah.

d) Infrastruktur yang Memadai

Fasilitas lelang yang modern dan terintegrasi dengan sistem teknologi informasi mendukung kelancaran pelaksanaan lelang.

3. Pertumbuhan Industri Lelang

a) Akses Pasar yang Luas: Disiplin dan ketertiban hukum di Singapura membuka akses pasar yang luas bagi berbagai jenis barang yang dilelang, baik barang antik, seni, properti, hingga kendaraan.

b) Investasi yang Menarik: Lingkungan bisnis yang stabil dan transparan menarik minat investor untuk berinvestasi di sektor lelang.

4. Dampak Konkrit

a) Nilai Lelang yang Tinggi: Barang-barang yang dilelang di Singapura cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan negara lain karena adanya kepercayaan terhadap kualitas dan keaslian barang yang dilelang.

b) Partisipasi Aktif Peserta Lelang: Tingginya minat peserta lelang dari berbagai negara meningkatkan persaingan dan mendorong kenaikan harga lelang.

c) Pengembangan Produk dan Jasa Lelang: Perusahaan lelang di Singapura terus berinovasi untuk mengembangkan produk dan jasa yang lebih baik guna memenuhi kebutuhan pasar yang semakin kompleks.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terdapat perbedaan dan persamaan regulasi lelang antara Indonesia dengan Singapura, yaitu:

1. Persamaan

Persamaan lelang yang dilaksanakan di Indonesia dan di Singapura adalah bahwa lelang dilaksanakan terbuka, adanya rasa aman, kepastian dan perlindungan bagi pembeli lelang, harga yang jelas dan optimal, cepat dan efisien.

2. Perbedaan

Pelaksanaan lelang di Indonesia dilaksanakan dan diselenggarakan oleh Negara melalui kewenangan Kementerian Keuangan, yang merupakan salah satu tugas fungsi dari

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, artinya Negara hadir baik sebagai regulator, pengawas dan sebagai pelaksana lelang. Sedangkan di Singapura lelang dilaksanakan dan diselenggarakan oleh swasta baik badan hukum maupun perorangan, peran negara hanya sebagai regulator, pemberi ijin dan pengawas, artinya pelaksanaan lelang kewenangannya dilaksanakan secara mandiri tanpa campur tangan pemerintah.

Perbedaan lainnya adalah pengenaan pajak dalam proses lelang di Indonesia jika seseorang membeli lelang maka dia akan dikenai beragam pajak yang dibebankan baik kepada penjual lelang dan pembeli lelang. Hal ini sebagaimana diatur dalam lampiran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

a. Untuk pembeli lelang

- 1) Bea lelang sebesar 2% (dua persen) dari harga lelang.
- 2) Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari harga lelang.
- 3) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 1,1% (satu koma satu persen) dari harga lelang.

Jika di jumlah total pajak pembeli adalah sebesar 8,1% (delapan koma satu persen).

b. Untuk penjual lelang

- 1) Bea lelang sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga lelang.
- 2) Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga lelang.

Jika di jumlah total pajak penjual adalah sebesar 5% (lima persen). Sehingga pajak yang dibebankan pada suatu proses lelang di Indonesia jika di jumlah adalah sebesar 13,1% (tiga belas koma satu persen). Pengenaan pajak lelang di Singapura adalah sebesar 9% (sembilan persen) pajak tersebut sudah termasuk biaya penyelenggara lelang.

Perbedaan lelang di Indonesia dengan di Singapura cukup signifikan, baik dalam siapa pelaksana lelang dan berapa biaya yang dikeluarkan dalam suatu transaksi lelang. Tentunya jika dilihat lelang di Indonesia nilai pajak yang dikenakan jauh lebih besar di banding yang terjadi di Singapura, kemudian pelaksana lelang jika di Indonesia dikelola oleh negara melalui kementerian artinya hanya kementerian yang dapat melaksanakan lelang sehingga dengan kata lain negara telah termonopoli lelang di Indonesia, sehingga tidak adanya persaingan bidang lelang di Indonesia, terbalik dengan Indonesia, Singapura justru pelaksanaan lelang diselenggarakan oleh swasta artinya pemerintah Singapura

membuka peluang bagi swasta untuk menyelenggarakan lelang sehingga terjadi persaingan bisnis yang sehat peran pemerintah Singapura hanya sebagai regulator dan sebagai pengawas yang berdampak pada efisiennya pelaksanaan lelang di Singapura. Artinya lelang di Singapura lebih modern dan lebih praktis di banding pelaksanaan di Indonesia.

IV. KESIMPULAN

Indonesia sistem hukum eropa kontinental (civil law), sedangkan Singapura memiliki sistem hukum common law, artinya antara Indonesia dengan Singapura mempunyai sistem hukum yang berbeda. Aturan pelaksanaan di Indonesia dan Singapura memiliki perbedaan yang signifikan, yang menjadi perbedaan adalah nilai pajak yang dikenakan di Indonesia jauh lebih besar di banding yang terjadi di Singapura, kemudian pelaksana lelang jika di Indonesia dikelola oleh negara melalui kementerian sedangkan Singapura pelaksanaan lelang diselenggarakan oleh swasta.

V. SARAN

Bagi pemerintah Indonesia, diharapkan dapat mengadopsi pelaksanaan lelang yang terjadi di Singapura yang lebih modern dan efisien sehingga diharapkan mampu meningkatkan peminat peserta lelang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Andi Annisa Nurlia Mamonto, Perbandingan Hukum Perdata, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, 2022.
- Bernard Arief Sidharta, Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum Sebuah Penelitian tentang Fondasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, Teori-Teori Hukum, Setara Press, Malang, 2018.
- H. Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- H. Zulkarnaen, Penyitaan Dan Eksekusi, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2017.
- Ibrahim Johni, Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Bayu Media Publishing, Malang, 2005.
- Ishaq, Pengantar Hukum Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2018.

- M. Yahya Harahap dalam I Made Soewandi, Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005.
- Mohammad Fadil Imran, Perbandingan Sistem Hukum, Tahta Media Group, Sukoharjo, 2024.
- Mona Minarosa, Perbandingan Hukum Pidana, Universitas Borobudur, Jakarta, 2021.
- Nurul Qamar, Perbandingan Sistem Hukum dan Peradilan Civil Law System dan Common Law System, Refleksi, Makassar, 2010.
- Raihan, Metodologi Penelitian, Universitas Islam Jakarta, Jakarta, 2017.
- Samsu, Metode Penelitian: (Teori Dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixed Methods, Serta Research & Development), Pusaka, Jambi, 2017.
- Sudiarto, Pengantar Hukum Lelang Indonesia, Kencana, Jakarta, 2021.
- Sugiyono, Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods), Alfabeta, Bandung, 2015.

Jurnal

- Irwan Triadi, Rindy Antika Indraswara, Bertha Yuniar Anugrah Mendrofa, Muhammad Gilang Ramadhan, Pharel Bertand, "Perbandingan Sistem Hukum Perdata Di Indonesia Dan Singapura Comparison of Civil Law Systems in Indonesia and Singapore", Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Volume 13, Nomor 9, 2025.
- Masayu Nilam Permata Sari, "Perbandingan Perlindungan Hukum Terhadap Penjiplakan Merek Di Indonesia Dan Singapura Comparison Of Legal Protection Against Trademark Copyright In Indonesia And Singapore", Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis, Volume 6, Nomor 1, 2025.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Internet

- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15936/Sejarah-Lelang-Di-Indonesia.html>, diakses tanggal 24 Oktober 2025.
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bogor/baca-artikel/17478/Belajar-dari-Singapura-Meningkatkan-Efisiensi-Lelang-di-Indonesia.html>, diakses tanggal 24 Oktober 2025.