BAB II

Aspek Hukum Pelaksanaan Tender Di Indonesia

A. Mekanisme Pelaksanaan Tender dan Pihak Yang Terlibat Dalam Pelaksanaan Tender

1. Mekanisme Pelaksanaan Tender

Menurut Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat menyebutkan bahwa tender adalah "tawaran mengajukan harga untuk memborong suatu pekerjaan, untuk mengadakan barang-barang, atau untuk menyediakan jasa". Pemberian suatu pekerjaan pada umumnya dilakukan dengan cara penunjukan langsung dan melalui lelang (tender). Pada kegiatannya tender diberikan kepada para pelaku usaha untuk kemudian bersaing di antara mereka dengan cara yang sehat, para pelaku usaha tersebut biasanya terdiri dari mulai perorangan hingga badan usaha (perseroan) yang kemudian disebut sebagai peserta tender.

Pada dasarnya setiap pelaku usaha (peserta tender) dilarang melakukan kegiatan usahanya dengan cara melawan hukum, hal tersebut dilarang karena dapat merugikan pelaku usaha lainnya sehingga menimbulkan persaingan usaha tidak sehat. Para pelaku usaha dapat dijerat dengan Undang-Undang maupun Peraturan-Peraturan lainnya yang secara tegas melarang kegiatan usaha tidak sehat tersebut.

Universitas Kristen Maranatha

Hal tersebut tercantum di dalam Pasal 22 dan 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat yang menyebutkan bahwa (Pasal 22) “Pelaku usaha dilarang bersekongkol dengan pihak lain untu mengatur dan atau menentukan pemenang tender sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat” dan (Pasal 23) “Pelaku usaha dilarang bersekongkol dengan pihak lain untuk mendapatkan informasi kegiatan usaha pesaingnya yang diklasifikasikan sebagai rahasia perusahaan sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat”.

Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa juga melarang praktik persekongkolan tender, hal tersebut dimuat dalam Pasal 51 ayat (2) butir f yang menyebutkan bahwa “ Tender gagal apabila seluruh peserta terlibat persaingan usaha tidak sehat”.Tata cara pelaksanaan tender meliputi rencana umum pengadaan barang dan jasa, persiapan pemilihan, dan pelaksanaan pemilihan (pembuatan paket dan pendaftaran, pemberian penjelasan, pemasukan kualifikasi, pemasukan penawaran, pembukaan penawaran, sanggahan, surat penunjukkan penyedia barang dan jasa, penandatanganan kontrak).

Pengadaan secara tender tersebut diharapkan mampu membantu serta meningkatkan kualitas kinerja pegawai dalam melakukan proses pengadaan. Adapun tujuan dari adanya pelaksanaan tender yang dikemukakan oleh Willem (2012, h.80) sebagai berikut:

1. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas
2. Meningkatkan akses pasar dan persaingan usaha
3. Meningkatkan tingkat efisiensi proses pengadaan
4. Mendukung proses monitoring dan audit

Jenis pemilihan penyedia barang dan jasa terdiri atas:

1. Pemilihan penyedia barang dan jasa dilakukan dengan pelelangan umum dan sederhana.
2. Pemilihan penyedia pekerjaan konstruksi dilakukan dengan pelelangan umum dan pemilihan langsung.
3. Pemilihan penyedia jasa konsultansi dilakukan dengan seleksi umum dan seleksi sederhana tata cara pelaksanaan tender.

[20] Abdul Kadir, Pengertian dan Dasar Hukum Persaingan Usaha, http://digilib.unila.ac.id/8578/10/BAB%20II%20SKRIPSI.pdf, diakses pada tanggal 08/10/2019, 12:43

Pada umumnya tender dibagi menjadi 2 jenis berdasarkan kedudukan pemberi kerjanya, di antaranya adalah sebagai berikut :

a. Tender Pemerintah

Pada pelaksanaannya tender pemerintah dilakukan atau bertujuan meningkatkan peran pelaku usaha nasional, mendorong pemerataan ekonomi, mendorong pengadaan berkelanjutan serta mewujudkan iklim usaha yang sehat. Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa menjelaskan bahwa tender adalah metode pemilihan untuk mendapatkan penyedia barang/pekerjaan konstruksi/ jasa lainnya. Tender pada umumnya melibatkan antara para pelaku usaha (peserta tender) dan panitia pelaksana tender tersebut. Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaga dalam berbagai bidang ekonomi.

Pelaku usaha dalam hal ini merupakan peserta tender yang di mana kedudukan mereka sebagai penyedia barang/jasa. Dalam pelaksanaannya pemberian suatu pekerjaan dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi yaitu dengan metode penunjukan langsung dan secara lelang. Hal tersebut dapat dilihat dari nominal atas proyek tersebut. Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa menjelaskan bahwa metode pengadaan langsung (penunjukan secara langsung) dapat dilakukan apabila nominal tersebut paling banyak adalah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dan apabila jumlah nominal (nilai proyek) tersebut lebih daripada yang disebutkan di atas maka proses pengadaan harus melalui mekanisme tender (lelang).

Tender adalah tawaran mengajukan harga untuk memborong suatu pekerjaan, untuk mengadakan barang-barang, atau untuk menyediakan jasa. Pengertian persekongkolan telah diterjemahkan oleh beberapa para ahli hukum dengan berbagai pendapat serta juga dicantumkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Anti Monopoli dan Persaingan Usaha tidak sehat. Kemudian dalam mekanisme pengadaan barang dan jasa melalui lelang

seharusnya memperhatikan prinsip-prinsip pengadaan seperti menurut Willem (2012, h.11-12) sebagai berikut:

1. Efisien

   Pengadaan barang/jasa harus diusahakan dengan menggunakan dana, daya dan fasilitas yang sekecil-kecilnya untuk mencapai sasaran yang ditetapkan dalam waktu sesingkat-singkatnya dan dapat dipertanggungjawabkan dalam rangka memberikan kontribusi yang sebesar-besarnya bagi keuntungan negara.

2. Efektif

   Sesuai dengan kebutuhan yang telah ditetapkan dan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya sesuai dengan sasaran yang ditetapkan.

3. Kompetitif

   Dilakukan melalui seleksi dan persaingan yang sehat di antara penyedia barang/jasa yang setara dan memenuhi syarat/kriteria tertentu berdasarkan ketentuan dan prosedur yang jelas serta transparan.

4. Transparan

   Semua ketentuan dan informasi mengenai pengadaan barang atau jasa, termasuk syarat teknis administrasi pengadaan, tata cara evaluasi, hasil evaluasi,

penetapan calon penyedia barang atau jasa, sifatnya terbuka bagi peserta penyedia barang atau jasa yang berminat serta bagi masyarakat luas pada umumnya.

5. Bertanggungjawab

Mencapai sasaran baik fisik, keuangan maupun manfaat bagi kelancaran pelaksanaan prinsip-prinsip dan kebijakan serta ketentuan yang berlaku dalam pengelolaan rantai suplai.

b. Tender Swasta

Tender swasta pada umumnya merupakan suatu pemberian pekerjaan yang di mana kedudukan pemberi kerja merupakan suatu badan usaha maupun non badan usaha swasta (non pemerintah). Pada praktiknya tender swasta dalam pelaksanaannya tidak menggunakan Anggaran Negara baik APBN maupun APBD melainkan menggunakan dana sendiri (pemberi kerja). Tender swasta dilakukan atas inisiatif pemberi kerja sendiri.

Dalam pelaksanaannya pemberi kerja akan membentuk tim-tim untuk melakukan pelelangan tersebut, sama halnya dengan tender yang dilakukan pemerintah atau tender yang pada pelaksanaannya menggunakan APBN atau APBD, tender dilakukan dengan bertujuan memberikan kesempatan kepada para pelaku usaha untuk bersaing dengan

pelaku usaha lainnya guna mendapatkan pekerjaan tersebut. Dalam praktiknya para pelaku usaha dituntut agar dapat melakukan kompetisi dalam pelaksanaan tender tersebut, kompetisi yang dimaksud berupa cara bagaimana para pelaku usaha dapat memenangkan kompetisi tersebut terutama melalui penawaran-penawaran yang dianggap dapat memberikan kepercayaan kepada para panitia tender sehingga panitia tender dapat memberikan kesempatan untuk melakukan suatu pekerjaan yang diberikan oleh pemilik atau pemberi kerja tersebut.

Adapun tata cara pelaksanaan tender tersebut adalah sebagai berikut:

1. Rencana Umum Pengadaan Barang/Jasa Rencana umum pengadaan barang dan jasa meliputi kegiatan:
   a. Mengindentifikasi kebutuhan barang/jasa yang diperlukan SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) dan menetapkan rencana penganggaran untuk pengadaan barang/jasa.
   b. Menetapkan kebijakan umum tentang pemaketan pekerjaan, cara pengadaan barang/jasa dan pengorganisasian barang/ jasa.
   c. Menyusun Kerangka Acuan Kerja (KAK) yang memuat uraian kegiatan, waktu pelaksanaan, spesifikasi teknis barang/jasa, dan besarnya total perkiraan biaya pekerjaan.

2. Persiapan Pemilihan

   a. PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) menyerahkan surat berisikan paket, spesifikasi teknis, HPS (Harga Perkiraan Sementara), dan rancangan umum kontrak kepada ULP (Unit Layanan Pengadaan)/panitia pengadaan dalam bentuk dokumen tertulis.

   b. ULP (Unit Layanan Pengadaan) /Panitia Pengadaan menyerahkan surat keputusan tentang kepanitiaan kepada lembaga yang berwenang untuk mendapatkan kode akses sebelum melaksanakan pemilihan berdasarkan surat yang disampaikan PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) dan membuat dokumen pengadaan dalam bentuk *softcopy*.

   c. Penyedia barang dan jasa melakukan pendaftaran dan melakukan verifikasi pada lembaga berwenang untuk mendapatkan kode akses.

   d. Panitia pelaksana kemudian menerima, menyimpan, dan menerbitkan kode akses pada nama-nama yang tercantum dalam surat keputusan tentang penunjukan/pengangkatan PPK, Kelompok Kerja ULP/Panitia Pengadaan untuk paket pemilihan. Panitia pelaksana juga melakukan verifikasi terhadap penyedia barang/jasa yang telah melaksanakan pendaftaran.

3. Pelaksanaaan Pemilihan

a. Pembuatan paket dan pendaftaran

ULP/Panitia Pengadaan membuat paket secara lengkap dengan informasi paket dan sistem pengadaan. ULP/Panitia Pengadaan memasukkan nomor surat dan *file* atau *softcopy* yang diterbitkan oleh PPK. ULP/Panitia Pengadaan membuat jadwal pelaksanaan pemilihan pengadaan.

b. Pemberian penjelasan (*aanwijzing*)

Proses pemberian penjelasan (*aanwijzing*) dilakukan secara langsung kepada para peserta. ULP/Panitia Pengadaan menjawab setiap pertanyaan yang masuk dan hanya boleh menambah waktu tahap penjelasan untuk menjawab pertanyaan terakhir. ULP/Panitia Pengadaan dilarang menjawab pertanyaan dengan mengumpulkan pertanyaan terlebih dahulu dan menjawab sekaligus pada akhir jadwal. Apabila waktu tahap penjelasan telah berakhir, ULP/Panitia Pengadaan mempunyai waktu 3 (tiga) jam untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang belum terjawab.

[21]Muhammad Mujtaba Habibi, Sri Untari, *EFEKTIVITAS PELAKSANAAN E-PROCUREMENT DALAM PENGADAAN BARANG DAN JASA*, JIPPK, Volume 3, Nomor 2, Halaman 165

Jika dianggap tidak perlu dan tidak memungkinkan memberikan informasi lapangan ke dalam dokumen pemilihan,ULP/ Panitia Pengadaan dapat melakukan proses penjelasan lanjutan dengan menunjuk seseorang atau beberapa tenaga ahli pemberi penjelasan teknis (*aanwijzing*) yang telah ditetapkan oleh PPK.ULP/Panitia Pengadaan tidak perlu membuat berita acara penjelasan pekerjaan. Perubahan (addendum) dapat dilakukan secara berulang dengan batas akhir 2 (dua) hari sebelum tahap pemasukan dokumen penawaran berakhir. Peserta yang tidak mengikuti penjelasan pekerjaan tidak dapat digugurkan.

c. Pemasukan kualifikasi

Data kualifikasi disampaikan melalui formulir elektronik isian kualifikasi yang tersedia atau yang ditentukan oleh panitia pelaksana . Apabila formulir elektronik isian kualifikasi yang tersedia belum mengakomodir data kualifikasi yang diminta oleh ULP/Panitia Pengadaan, maka data kualifikasi diupload pada fasilitas sanggahan lain yang tersedia.

Pada pra kualifikasi,ULP (Unit Layanan Pengadaan) /Panitia Pengadaan dapat memanfaatkan fasilitas komunikasi yang tersedia untuk meminta penyedia barang/jasa melengkapi formulir kualifikasi sebagai berikut :

1. Perusahaan yang bersangkutan dan manajemennya tidak dalam pengawasan pengendalian, tidak bangkrut, dan tidak sedang dihentikan kegiatan usahanya.
2. Salah satu atau semua pengurus dan badan usahanya atau peserta perorangan tidak masuk dalam daftar hitam.
3. Data kualifikasi yang diisikan benar dan jika dikemudian hari ditemui bahwa data/ dokumen yang disampaikan tidak benar dan ada pemalsuan, maka penandatanganan dan badan usaha yang diwakili bersedia dikenakan sanksi administrasi, sanksi pencantuman dalam daftar hitam, gugatan secara perdata atau pelaporan secara pidana kepada pihak berwenang sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

d. Pemasukan penawaran

Dokumen penawaran disampaikan dengan bentuk file yang diunggah melalui Apendo penyedia. Penyampaian penawaran secara 1 file yaitu penyampaian dokumen penawaran administrasi, teknis, dan harga dalam satu *file* penawaran, di mana evaluasi dilakukan setelah *file* administrasi, teknis, dan harga terbuka. Penyampaian penawaran secara 2 file yaitu penyampaian dokumen penawaran administrasi dan teknis

dalam satu file dan penawaran harga dalam file penawaran lainnya, di mana evaluasi administrasi, dan teknis dilakukan sebelum file penawaran dibuka.

Pada tahap penyampaian penawaran, penyedia barang/ jasa mengirimkan file penawarannya dengan terlebih dahulu melakukan enkripsi/ penyandian dengan menggunakan Apendo penyedia. ULP/Panitia Pengadaan dapat melakukan perubahan jadwal tahap pemasukan penawaran dengan ketentuan wajib memasukkan alasan yang sebenarnya.

e. Pembukaan penawaran dan evaluasi

Pada tahap pembukaan penawaran, ULP/ Panitia Pengadaan menerima penawaran. Harga penawaran dan hasil koreksi aritmatik dimasukkan pada fasilitas yang tersedia. Proses evaluasi (administrasi dan teknis, harga, kualifikasi) dilakukan secara manual. ULP/Panitia Pengadaan wajib melakukan klarifikasi kepada penerbit surat jaminan tentang keabsahan dan substansi jaminan penawaran. Ketidakabsahan atau kemungkinan penolakan klaim jaminan terhadap softcopy surat jaminan yang ditunjukkan oleh ULP/Panitia Pengadaan dapat berakibat pada gugurnya syarat administrasi.

[22] *Ibid*, hlm.162

Pembuktian kualifikasi dengan meminta dokumen penawaranasli dilaksanakan terhadap calon pemenang. Panitia pelaksana akan mengirim pemberitahuan (termasuk melalui email) kepada pemenang pemilihan dan meminta untuk menyelesaikan proses selanjutnya. Penawaran aplikasi Apendo oleh bukan pihak yang sebenarnya akan berakibat penawaran dianggap tidak sah.

f. Sanggahan Peserta

Pemilihan hanya dapat mengirimkan 1 kali sanggahan kepada ULP/ Panitia Pengadaan melalui aplikasi SPSE. ULP/Panitia Pengadaan menjawab sanggahan yang diajukan peserta pemilihan yang dikirimkan pada batas akhir waktu tahap sanggah. Kealpaan atau kelalaian pemberitahuan informasi sanggahan banding oleh peserta pemilihan tidak menggugurkan proses sanggahan banding

g. Surat penunjukan

Penyedia barang/jasa PPK membuat Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) dengan menggunakan fasilitas dan berdasarkan format penulisan yang tersedia.

h. Penandatanganan kontrak

Pemenang lelang melakukan penandatanganan kontrak dengan PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) disertai dengan dokumen penawaran.

B. Pihak Yang Terlibat Dalam Pelaksanaan Tender

Pada praktiknya pelaku pengadaan barang/jasa menurut Pasal 8 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa di antaranya adalah:

a. PA (Pengguna Anggaran)

   Pengguna anggaran adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan anggaran Kementrian Negara /Lembaga /Perangkat Daerah.

b. KPA (Kuasa Pengguna Anggaran)

   Kuasa Pengguna Anggaran adalah pejabat yang memperoleh kuasa dari PA (Pengguna Anggaran) untuk melaksanakan sebagian kewenangan dan tanggung jawab pengguna anggaran pada Kementrian Negara/Lembaga yang bersangkutan.

c. PPK (Pejabat Pembuat Komitmen)

   Pejabat Pembuat Komitmen adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh PA (Pengguna Anggaran)/ KPA (Kuasa Pengguna Anggaran) untuk mengambil keputusan dan/atau melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan pengeluaran anggaran belanja negara/anggaran belanja daerah.

d. Pejabat Pengadaan

Pejabat Pengadaan adalah pejabat administrasi/pejabat fungsional/personel yang bertugas melaksanakan Pengadaan Langsung, Penunjukan Langsung, dan/atau *E-purchasing.*

e. Pokja Pemilihan

Pokja Pemilihan adalah sumber daya manusia yang ditetapkan oleh pimpinan UKPBJ untuk mengelola pemilihan penyedia

f. Agen Pengadaan

Agen Pengadaan adalah UKPBJ atau Pelaku Usaha yang melaksanakan sebagian atau seluruh pekerjaan Pengadaan Barang/Jasa yang diberi kepercayaan oleh Kementrian/Lembaga/Perangkat Daerah sebagai pihak pemberi pekerjaan.

g. PjPHP/PPHP

PjPHP (Pejabat Pemeriksa Hasil Pekerjaan) adalah pejabat administrasi/pejabat fungsional/personel yang bertugas memeriksa administrasi hasil pekerjaan Pengadaan Barang/Jasa.

h. Penyelenggara Swakelola

Penyelenggara Swakelola adalah tim yang menyelenggarakan swakelola.

i. Penyedia

Penyedia adalah pelaku usaha yang menyediakan barang/jasa.

B. Tujuan dan Asas Pelaksanaan Tender

1.Tujuan Pelaksanaan Tender

Pada dasarnya tujuan pelaksanaan tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa adalah :

1. Menghasilkan barang dan/jasa yang tepat dari setiap uang yang dibelanjakan, diukur dari aspek kualitas, jumlah, waktu, biaya, lokasi, dan penyedia;
2. Meningkatkan penggunaan produk dalam negeri;
3. Meningkatkan peran serta usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah;
4. Meningkatkan peran pelaku usaha nasional;
5. Mendukung pelaksanaan penelitian dan pemanfaatan barang/jasa hasil penelitian;
6. Meningkatkan industri kreatif
7. Mendorong pemerataan ekonomi; dan
8. Mendorong pengadaan berkelanjutan.

2. Asas Pelaksanaan Tender

Pada dasarnya dalam pelaksanaan tender panitia pelaksana tender harus berpedoman pada asas-asas yang berlaku, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Asas Keterbukaan

   Asas keterbukaan : asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (*vide* Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999). Asas ini dipenuhi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lelang yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang berperan sebagai sumber bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang.

2. Asas Keadilan

   Mengenai tujuan hukum pada umumnya, Aristoteles yang telah terkenal dalam bukunya yang berjudul *Rhetorica*, menganggap bahwa hukum bertugas membuat adanya keadilan. Tujuan Undang-Undang Lelang adalah membuat adanya keadilan dalam pelaksanaan lelang. Dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa

keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diberlakukan sama kepada masyarakat pengguna jasa lelang. Asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan isi lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang, yang mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi secara adil dari para pihak dan memikul kewajiban untuk melaksanakan isi Risalah Lelang itu dengan itikad baik (*good faith*). *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian itikad baik adalah "*in or with good faith; honestly, openly, and sincerely; without deceit or fraud. Truly; actually; without simulation or pretense*".

Bukan hanya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Risalah Lelang yang wajib ditaati oleh para pihak, melainkan juga itikad baik sebagai ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, yaitu kepatutan, kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi pihak-pihak lain.

3. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum: adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara (*vide*: Penjelasan Pasal 3 angka 1 UU No. 28 Tahun 1999). Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik peralihan hak (*acta van transport*) atas barang sekaligus sebagai alas hak penyerahan barang. Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah (invalid). Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian. Oleh karena itu, Risalah Lelang sebagai figur hukum yang mengandung kepastian hukum harus diaktualisasikan dengan tegas dalam undang-undang yang mengatur tentang lelang.

[23]Balai Lelang Harmoni, Asas-asas Dalam Pelaksanaan Lelang, https://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam_pelaksanaan_lelang, diakses pada tanggal, 09/10/2019, 13:32

4. Asas Efisiensi

Asas efisiensi dalam lelang akan memberikan jaminan pelayanan penjualan dengan cepat dan mudah karena dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, pengesahan sebagai Pembeli dilakukan pada saat itu juga, dan penyelesaian pembayaran dilakukan secara tunai serta biaya yang relatif murah.

Asas efisiensi ini juga akan menjamin pelaksanaan lelang menjadi media terbaik dalam proses jual beli sebab potensi harga terbaik akan lebih mudah dicapai dikarenakan secara teknis dan psikologis suasana kompetitif tercipta dengan sendirinya. Dengan demikian akan terbentuk iklim pelaksanaan lelang yang adil, kondusif, dan berdaya saing.
Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas: adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Pasal 3 angka 7 UU No. 28 Tahun 1999).

Dengan demikian, asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang, Penjual dan Pembeli kepada semua pihak yang berkepentingan dan masyarakat. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang: administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang. Pertanggungjawaban Penjual: dalam rangka penghapusan, pelaksanaan eksekusi, atau kepentingan lainnya. Pertanggungjawaban Pembeli: kewajiban dalam pelunasan pembayaran harga pokok lelang, pembayaran Bea Lelang, dan pembayaran pajak-pajak yang dikenakan atas pelaksanaan lelang.