YURISPRUDEN
Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Volume 6, Nomor 2, Juni 2023.

ISSN Online: 2614-3992

Editorial Office : Faculty of Law, Universitas Islam Malang.
Jl. Mayjen Haryono No.193, Dinoyo, Kec. Lowokwaru, Malang, Provinsi Jawa Timur, 65144.
Phone : (0341) 551 932 / 551 822 / (0341) 552 249
E-mail : yurispruden@unisma.ac.id
Website : http://riset.unisma.ac.id/index.php/yur/index

Legalitas Lelang Melalui Aplikasi Lelang Yang Tidak Terdaftar Di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Liviana Faiza, Aisyah Ayu Musyarafah

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
Jl. Imam Bardjo No. 1-3 Semarang, Jawa Tengah, 50241, (024) 8413516
Email: livianafaiza@students.undip.ac.id

Article

Article History
Received: Apr 18, 2023;
Reviewed: May 10, 2023;
May 16, 2023;
Accepted: Jun 04, 2023;
Published: Jun 20, 2023:

DOI:
10.33474/yur.v6i2.19672

Abstract

Auction through the auction application is a continuous innovation in today's digital era. In addition, there are auctions through auction applications that are not registered on Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. This paper aims to describe the legality of auction activities carried out with these unregistered applications. This study uses a normative juridical method with a statutory approach. The results of the study show that the legality of conducting auctions through auction applications that are not registered in Direktorat Jenderal Kekayaan Negara is invalid because they are not in accordance with the auction regulations in force in Indonesia and result in no protection and guarantee of legal certainty because the loss of the role of auction officials and authentic evidence in the form of minutes of auctions that have perfect evidentiary power.
Keywords: *Legality; Auction; Auction Application*

Abstrak

Lelang melalui aplikasi lelang merupakan inovasi berkelanjutan di era digital saat ini. Selain itu, terdapat lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Tulisan ini bertujuan menguraikan legalitas kegiatan lelang yang dilakukan dengan aplikasi yang tidak terdaftar tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku di Indonesia dan mengakibatkan tidak adanya perlindungan serta jaminan kepastian hukum karena hilangnya peran pejabat lelang dan bukti autentik berupa risalah lelang yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.
Kata Kunci: Legalitas; Lelang; Aplikasi Lelang

Faiza, Liviana, dan Ayu Musyarafah. "Legalitas Lelang Melalui Aplikasi Lelang Yang Tidak Terdaftar Di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara." *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 6, no. 2 (20 Juni 2023): 185–202. https://doi.org/10.33474/yur.v6i2.19672.

PENDAHULUAN

Perkembangan zaman yang semakin modern menuntut berbagai aktivitas manusia secara cepat dan mudah dibantu dengan kemajuan teknologi informasi berupa internet. Perubahan ini juga mengarah pada kenyataan bahwa para pihak yang akan melakukan kontrak atau perjanjian tidak lagi mengutamakan kewajiban untuk bertatap muka karena adanya internet mampu mempersingkat jarak, waktu, dan wilayah.[1] Salah satu perbuatan hukum yang turut dipengaruhi hal tersebut adalah lelang, yang dalam istilah bahasa asing disebut *auction, bidding atau vendutie*.[2]

Lelang secara historis sudah ada sejak Tahun 450 SM (Sebelum Masehi) dan berasal dari bahasa latin *auctio,* yang bermakna peningkatan bertahap.[3] Lelang mulai berlaku di Indonesia pada tahun 190 sejak diterbitkannya *Vendu Reglement* (Staatsblad 1908 Nomor 189) tentang Peraturan Lelang.[4]

Sistem hukum Indonesia mengklasi-fikasikan lelang sebagai cara penjualan khusus yang pelaksanaannya berbeda dengan jual beli umum karena diatur secara tersendiri dalam *Vendu Reglement.*[5] Pada prinsipnya hal-hal yang diatur dalam *Vendu Reglement* menyangkut mengenai pokok-pokok penjualan (jual beli) yang dilakukan di muka umum (lelang).[6] Hal tersebut tercermin pada jenis lelang yang terbuka untuk umum karena harus didahului dengan pengumuman lelang, transparan karena harganya kompetitif, dan autentik sebab harus dilakukan oleh pejabat lelang dengan disertai berita acara tersendiri berupa risalah lelang.[7]

Pelaksanaan lelang sebagai suatu perjanjian, tunduk pada klausul-klausul risalah lelang yang diputuskan secara sepihak oleh pelaksana lelang yaitu Balai Lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

---

1 Wahyu Tantra Setiadi dan I. `Nyoman Bagiastra, "Keabsahan Tanda Tangan Pada Akta Autentik Secara Elektronik Ditinjau Dari Cyber Notary," *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 01 (19 April 2021): 67, https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p06.

2 Ahnia Septya Karina, "Keabsahan Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang," *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah* 11, no. 1 (1 Juni 2020): 3, https://doi.org/10.18860/j.v11i1.7421.

3 Nabila Noviandra, Marjo Marjo, dan Kartika Widya Utama, "Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang," *Diponegoro Law Journal* 9, no. 2 (30 April 2020): 408, https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/27006.

4 Putriana dan Azman, "Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam," *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab Dan Hukum* 3, no. 1 (6 April 2022): 128, https://doi.org/10.24252/shautuna.vi.24097.

5 Megarisa Carina Mboeik, "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak," *JURTAMA: Jurnal Kenotariatan Narotama* 1, no. 2 (31 Agustus 2019): 128, https://doi.org/10.33121/jurtama.v1i2.919.

6 Ketzia Stephanie Edine Siallagan dan I. Made Pria Dharsana, "Konsep Cyber Notary Dalam Pelaksanaan Lelang: Pemaknaan Dan Implementasi," *Jurnal Justitia : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 5, no. 2 (12 Januari 2023): 269, https://doi.org/10.31604/justitia.v5i2.268-278.

7 Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2011), 53.

Lelang (KPKNL) [8] karena perjanjian baku atau standar kontrak dan memiliki *bargaining position* yang lebih kuat, sehingga pembeli lelang tidak memiliki opsi untuk mengganti klausul risalah lelang. [9] Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa risalah lelang adalah berita acara lelang yang menjadi dasar otentifikasi karena mencatat seluruh peristiwa lelang yang terjadi selama proses lelang.[10]

Lelang pada umumnya merupakan metode penjualan umum dengan penawaran kompetitif untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan secara lisan ataupun tertulis pada tempat dan waktu yang sudah ditentukan,[11] namun di era digitalisasi saat ini Pemerintah Indonesia terus melakukan inovasi berkelanjutan dalam pelaksanaan lelang dengan modernisasi agar peserta lelang dapat mengajukan penawaran secara tertulis tanpa harus hadir di tempat yang telah ditentukan karena cukup melalui aplikasi lelang berbasis internet (*online*).

Pembaharuan lelang merupakan langkah yang dilakukan dalam rangka memberi kesempatan lebih luas kepada masyarakat untuk berpartisipasi pada pelaksanaan lelang dengan cara yang lebih hemat dan cepat, serta sebagai sarana penyelenggaraan lelang yang transparan dan akuntabel.[12]

Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang berbasis internet diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213/2020). Pasal 1 Angka (17) PMK No. 213/2020 menjelaskan bahwa lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi lelang berbasis internet yang selanjutnya disebut lelang melalui aplikasi lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang.

Berlakunya aturan tersebut memperluas makna lelang, khususnya dalam media yang digunakan untuk penyelenggaraan lelang karena penjualan barang tidak lagi dilakukan secara konvensional terbuka untuk umum dengan kehadiran peserta lelang, tetapi dapat

---

[8] Supriadi Jufri, Anwar Borahima, dan Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (8 Maret 2020): 97, https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379.

[9] Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, 53.

[10] Ni Made Ayu Sintya Dewi dan Made Gde Subha Karma Resen, "Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang," *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 01 (30 Maret 2021): 41, https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p04.

[11] Selvi Selvi dkk., "Tata Kelola Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pajak Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta III Sebagai Upaya Penagihan Pajak," *Jurnal Reformasi Administrasi : Jurnal Ilmiah Untuk Mewujudkan Masyarakat Madani* 8, no. 1 (31 Maret 2021): 72, https://doi.org/10.31334/reformasi.v8i1.1422.

[12] Tanubrata Maksum, "Pelelangan Proyek Konstruksi Yang Dilakukan Melalui Internet," *Jurnal Teknik Sipil* 7, no. 1 (27 Maret 2019): 76, https://doi.org/10.28932/jts.v7i1.1340.

dilakukan secara elektronik melalui internet tanpa kehadiran peserta lelang.

Pada praktiknya, pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dilakukan sesuai lampiran tata cara pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang pada PMK No. 213/2020 yang diawali dengan penayangan kepala risalah lelang oleh pejabat lelang melalui penawaran terbuka *(open bidding)* dan penawaran tertutup *(closed bidding)*, sehingga kehadiran Pejabat Lelang tetap diperlukan.

Pejabat lelang tidak hanya menyaksikan proses lelang yang sedang berlangsung, tetapi turut memeriksa keaslian dokumen lelang, melaksanakan penjualan secara adil, efisien, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan, serta membuat risalah lelang yang kedudukannya setara dengan akta autentik karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna.[13]

Awalnya, pelaksanaan lelang melalui internet hanya dilakukan oleh DJKN *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), namun kemudian pelaksanaan lelang melalui internet dapat dilakukan oleh Balai Lelang dengan tetap merujuk pada peraturan lelang.[14]

PMK No. 213/2020 menjelaskan bahwa penyelenggara lelang melalui internet adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang melalui aplikasi lelang.[15] Peminat situs lelang secara *online* ini makin meningkat dikarenakan mudah (tidak terbatas oleh waktu dan tempat), dan adanya transparansi harga barang yang menjadi objek lelang.[16]

Dalam pelaksanaan implementasinya, lelang *online* harus mempersiapkan antara lain: usulan pengadaan, pengajuan kebutuhan *user material (services) Inquiry /requisition creation, review, approval)*, undangan dan permintaan penawaran/ *requestfor quotation*, penawaran/ *bidding (sold sources, direct appointment, direct selection, auction)*, sedangkan pengambilan dokumen lelang dan pengiriman dokumen lelang, serah terima barang dan jasa, berita acara dan manajemen vendor.[17]

---

[13] Shinta Oktaviani dan Henry Marlyna, "Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 9, no. 12 (21 November 2021): 2404, https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p12.

[14] Mafita Mafita, "Pelaksanaan Lelang Melalui Internet Terhadap Aset Barang Milik Negara Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum," *Nurani Hukum* 2, no. 2 (15 Agustus 2020): 28, http://dx.doi.org/10.51825/nhk.v2i2.8560.

[15] Aulia Nusa Bela, Jelly Leviza, dan T. Keizerina Devi, "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (online) Hak Tanggungan di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132/04/2019," *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan A-Hikmah* 3, no. 2 (Juni 2022): 334, https://doi.org/10.30743/jhah.v3i2.5358.

[16] Mastari Alawiya, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet" 6, no. 3 (2022): 5337.

[17] Cynthia Gunawan, Maryono Maryono, dan Maman Sudirman, "Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang Online Melalui Media Internet," *Blantika: Multidisciplinary Journal* 2, no. 2 (11 Mei 2023): 101, https://doi.org/10.57096/blantika.v2i2.28.

Balai Lelang ialah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan khusus untuk menyelenggarakan kegiatan lelang non-eksekusi. Lelang tanpa kehadiran peserta melalui aplikasi lelang, tempat pelaksanaan harus di dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tempat barang berada.[18]

Data Direktorat Hukum dan Humas DJKN menyatakan bahwa hingga tahun 2022, infrastruktur pelaksanaan lelang yang tersebar di seluruh penjuru Indonesia tercatat sejumlah 71 KPKNL, 96 Balai Lelang terdaftar di DJKN, 141 pejabat fungsional pelelang, 129 pejabat lelang kelas I, dan 160 pejabat lelang kelas II, di mana semua informasi tersebut dapat diakses melalui internet.[19]

Tidak semua pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku di Indonesia. DJKN menghimbau kepada masyarakat untuk berhati-hati dan waspada pada modus penipuan layanan lelang melalui aplikasi media sosial maupun *marketplace.* [20] Penggunaan *platform e-marketplace auction* sebagai tempat untuk melaksanakan lelang secara *online,* salah satu contohnya ialah *eBay* (https://ebay.blanja.com) dan *e-auction* (www.lelang.go.id).[21]

Beberapa contoh kasus dari pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang, terdapat beberapa yang tidak terdaftar di DJKN di antaranya adalah kasus yang dialami oleh Didin ketika mengikuti lelang *handphone* melalui akun instagram @auctioncool. Lelang tersebut dilakukan dengan sistem *open bidding* harga penawaran tertinggi, lalu pemenang akan membayar sejumlah harga yang telah disepakati melalui rekening pribadi penjual. Didin selaku pemenang lelang *handphone* telah melakukan pembayaran sesuai harga yang disepakati, namun barang tidak diberikan dan ditipu oleh pelaksana lelang.[22]

Kasus lain juga terjadi pada PT. Pegadaian yang mengalami hal serupa karena akun instagram @pegadaian_jakarta_selatan

---

[18] Tomy Indra Sasongko, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melaui Internet," *Lex Renaissance* 3, no. 1 (2018): 210, https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art9.

[19] Deni Atif Hidayat, "Transformasi Lelang Agar Lebih Dicintai Masyarakat," Kementerian Keuangan Republik Indonesia, diakses 13 April 2023, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jatim/baca-artikel/14682/TRANSFORMASI-LELANG-AGAR-LEBIH-DICINTAI-MASYARAKAT.html.

[20] Moh. Khory Alfarizi, "DJKN : Marak Penipuan Lelang Menggunakan Media Sosial, Waspada," Tempo, diakses 22 Mei 2023, https://bisnis.tempo.co/read/1681970/djkn-marak-penipuan-lelang-menggunakan-media-sosial-waspada.

[21] Vina Putri Salim dan Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, "Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang," *Notaire: Journal of Notarial Law* 5, no. 1 (24 Februari 2022): 158, https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.33641.

[22] Didin, "Waspada! Modus Penipuan Online Berkedok Lelang/Auction di Instagram!," Media Konsumen, diakses 22 Mei 2023, https://mediakonsumen.com/2021/09/20/surat-pembaca/waspada-modus-penipuan-online-berkedok-lelang-auction-di-instagram.

dan grup telegram yang mengatasnamakan mereka melakukan lelang emas, mobil dan sepeda motor. [23] Penjual meminta pembeli untuk melakukan pembayaran uang muka *(down payment)* melalui rekening pribadinya. Sementara itu, pada pelaksanaan lelang tidak dikenal istilah pembayaran uang muka ataupun uang jaminan yang disetorkan kepada rekening pribadi, melainkan kepada pelaksana lelang seperti KPKNL, Balai Lelang, maupun pejabat lelang.[24]

Berdasarkan dari contoh kasus yang ada, tentu kejadian tersebut dapat dijadikan perhatian dan kewaspadaan bahwa pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN adalah tidak aman dan dapat merugikan pihak pembeli karena barang yang telah dibayarkan tidak diserahkan kepada pembeli selaku pemenang lelang. Selain itu, pelaksanaan lelang tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat lelang ataupun oleh pelaksana lelang yang telah ditetapkan oleh pemerintah, sehingga hal tersebut tidak dapat dikatakan sebagai lelang.

Salah satu unsur lelang yang berkaitan dengan asas kepastian hukum adalah harus dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang, [25] sedangkan lelang yang tidak terdaftar di DJKN tidak dilakukan di hadapan pejabat lelang. Lelang memiliki kekuatan hukum melalui risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Balai Lelang yang tidak terdaftar di DJKN, tidak memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum karena tidak dilakukan oleh pejabat lelang dengan dibuatkan berita acara risalah lelang yang kedudukannya setara dengan akta autentik karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna,[26] sehingga menimbulkan kerugian bagi masyarakat sebagai peserta lelang serta negara sebab potensi penerimaan negara bukan pajak (PNPB) berupa bea lelang melalui aplikasi lelang sangat besar.

Rumusan masalah yang akan dibahas yaitu bagaimana legalitas pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN dan bagaimana akibat hukum pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui legalitas pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN dan mengetahui akibat hukum pelaksanaan lelang

---

[23] Basuki Tri Andayani, "Pegadaian Ingatkan Modus Baru Penipuan Lelang Online Via Aplikasi Telegram," Pegadaian, diakses 22 Mei 2023, https://www.pegadaian.co.id/berita/detail/389/pegadaian-ingatkan-modus-baru-penipuan-lelang-online-via-aplikasi-telegram.

[24] Alfarizi, "DJKN : Marak Penipuan Lelang Menggunakan Media Sosial, Waspada."

[25] M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), 433.

[26] Tomy Indra Sasongko, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet," *Lex Renaissance* 3, no. 1 (Mei 2019): 208, https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art9.

melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN.

Penelitian serupa telah juga dilaksanakan sebelumnya oleh Khairunnisa, mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia dengan judul "pelaksanaan lelang melalui internet pada situs yang tidak terdaftar pada direktorat jenderal kekayaan negara berdasarkan peraturan lelang di Indonesia". Perbedaannya, dalam penelitian ini sarana pelaksanaan lelang berupa aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN berdasarkan pada PMK No. 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan cakupan bahasan mengenai legalitas dan akibat hukum pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN.

Sementara itu, pada penelitian sebelumnya mengkaji situs lelang yang tidak terdaftar pada DJKN berdasarkan peraturan pelaksanaan lelang di Indonesia, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet dengan cakupan bahasan terkait prosedur dan keabsahan pelaksanaan lelang melalui internet pada situs yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif atau lebih sering disebut penelitian hukum doktrinal.[27] Penelitian hukum ini dikonsepkan sebagai sesuatu yang tertulis dalam aturan perundang-undangan *(law in books)* atau hukum sebagai kaidah dan norma yang dianggap pantas. [28] Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan *(statute approach),* yakni mengkaji undang-undang yang relevan dengan topik utama penelitian.[29]

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer sebagai landasan hukum. [30] Sumber bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Staatsblad 1908 Nomor 189 *(Vendue Reglement)* tentang Peraturan Lelang, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Pajak Bukan Negara, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain. Metode analisis yang digunakan yaitu deskriptif analisis dengan maksud untuk

---

[27] Jonaedy Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Depok: Prenamedia Group, 2016), 4.

[28] Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo, 2020), 118.

[29] Kornelius Benuf dan Muhammad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan* 7, no. 1 (4 Januari 2020): 26, https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504.

[30] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia UI-Press, 2006), 50.

menguraikan serta menggambarkan secara umum mengenai legalitas dan akibat hukum pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN.

PEMBAHASAN

Legalitas Pelaksanaan Lelang Melalui Aplikasi Lelang Yang Tidak Terdaftar Di DJKN

Lelang secara yuridis bermakna cara penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran kompetitif secara lisan atau tertulis guna memperoleh harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang, namun terbitnya PMK No. 213/2020, memberi manfaat dan kemudahan baru sebab pelaksanaan lelang tidak lagi penjualan barang secara langsung dengan dihadiri oleh peserta lelang, tetapi dapat dilakukan secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi lelang berbasis internet atau *platform e-marketplace auction.*

Pembaharuan tersebut dijelaskan dalam Pasal 1 angka (12), PMK No. 213/2020 yakni lelang tanpa kehadiran peserta lelang adalah lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh peserta lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui aplikasi lelang atau *platform e-marketplace auction.* Lelang melalui aplikasi lelang merupakan penjualan barang secara terbuka untuk umum dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui aplikasi lelang. Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang dilakukan oleh KPKNL dan Balai Lelang.[31]

Lelang non-eksekusi sukarela dalam PMK 213/2020 ditetapkan pada jenis objek berupa, (1) barang milik perorangan; (2) barang milik badan hukum/usaha swasta; (3) barang milik BUMN (Persero); (4) barang milik BUMD (Persero); (5) barang milik perusahaan dalam likuidasi (permintaan tim likuidasi); (6) barang milik badan layanan umum/badan hukum pendidikan yang tidak termasuk barang milik negara; (7) barang milik perwakilan negara asing; (8) hak tagih atau piutang; (9) kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama; (10) lelang noneksekusi sukarela lainnya dengan pilihan.

Pada PMK No. 213/2020, penawaran lelang melalui aplikasi lelang meliputi, (1) penawaran tertutup *(closed bidding),* yaitu penawaran yang diajukan oleh peserta lelang yang tidak diketahui oleh peserta lelang lain sampai daftar penawaran lelang dibuka oleh pejabat lelang. Pengajuan penawaran lelang oleh peserta lelang dilakukan sesudah data objek lelang ditayangkan di aplikasi hingga sebelum penayangan kepala risalah lelang. Setiap penawaran lelang yang diterima oleh aplikasi lelang, dilangsungkan konfirmasi ulang atas validitas harga penawaran oleh peserta lelang melalui fitur yang terdapat pada aplikasi. (2) penawaran terbuka *(open*

[31] Dwi Setia Wardani dan Nur Fadhilah Ahmad Hasibuan, "Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada KPKNL di Lingkungan Kanwil DJKN Sumatera Utara," *Jurnal Akuntansi AKTIVA* 3, no. 2 (29 Oktober 2022): 87.

bidding), yaitu penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang yang dapat diketahui oleh peserta lelang lain yang telah mengajukan penawarannya. Pengajuan penawaran lelang oleh peserta lelang dilakukan setelah kepala risalah lelang ditampilkan sampai berakhirnya waktu penawaran lelang.

Suatu perjanjian dapat disebut sebagai lelang apabila telah memenuhi asas dan unsur lelang itu sendiri. Asas-asas yang tidak dapat terlepas dari pelaksanaan lelang yaitu, (a) asas keterbukaan (transparansi); (b) asas keadilan; (c) asas kepastian hukum; (d) asas efisiensi; dan (e) asas akuntabilitas.[32]

Tim penyusun rancangan undang-undang lelang, Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, menyatakan bahwa unsur-unsur lelang meliputi, (a) cara menjual lelang; (b) terbuka untuk umum; (c) penawaran kompetitif; (d) pengumpulan peminat melalui pengumuman lelang; dan (e) penjualan barang wajib dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang.[33] Asas-asas dan unsur-unsur lelang berlaku sejak diterbitkannya *Vendu Reglement 1908* dan *Vendu Instructie 1908* sebagai peraturan pelaksanaan lelang di Indonesia.[34]

Lelang sebagai suatu perjanjian, tunduk pada klausul-klausul risalah lelang yang merupakan perjanjian baku atau standar kontrak karena dibuat oleh Pejabat Lelang, dan pembeli yang menawar dalam pelaksanaan lelang tidak memiliki opsi untuk mengganti klausul tersebut. Risalah lelang merupakan berita acara lelang yang menjadi dasar keaslian karena mencatat seluruh hal yang terjadi selama proses pelaksanaan lelang.[35]

PMK No. 213/2020 mengatur bahwa penyelenggaraan lelang melalui aplikasi lelang yang diawali dengan penayangan kepala risalah lelang oleh pejabat lelang dilakukan berdasarkan mekanisme dan prosedur yaitu, lelang melalui aplikasi lelang dengan penawaran secara tertutup *(closed bidding)* dilaksanakan sesuai jadwal pembukaan daftar penawaran lelang yang tercatat pada pengumuman lelang. lelang melalui aplikasi lelang dengan penawaran secara terbuka *(open bidding)* dilaksanakan sesuai jadwal pelaksanaan lelang yang tercatat pada pengumuman lelang.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam melaksanakan lelang melalui aplikasi lelang, kehadiran

---

[32] Afifah Nur Azizah, I Gede Widhiana Suarda, dan Firman Floranta Adonara, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Eksekusi PUPN Dalam Hal Objek Lelang Tanah Kabur," *Syntax Idea* 5, no. 1 (19 Januari 2023): 51, https://doi.org/10.36418/syntax-idea.v3i6.1227.

[33] Salim dan Ariadi Subagyono, "Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang," 160.

[34] Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang* (Bandung: Eresco, 1987), 151.

[35] I Made Ananda Kresna Aditya dan Putu Edgar Tanaya, "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris," *Ketha Desa: E-Journal Ilmu Hukum* 10, no. 9 (20 September 2022): 914.

pejabat lelang merupakan suatu kewajiban karena tidak hanya turut serta dalam penyelenggaraan lelang, tetapi juga memeriksa keaslian dokumen lelang, menyelenggarakan penjualan lelang yang adil dan efisien, serta membuat berita acara berupa risalah lelang yang kedudukannya setara dengan akta autentik sebab memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak.[36]

Balai Lelang ataupun KPKNL sebagai lembaga yang berwenang melakukan lelang melalui aplikasi lelang diwajibkan untuk menerapkan tata kelola yang baik dan akuntabel, serta manajemen risiko terhadap potensi kerusakan atau kerugian yang terjadi, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 73 PMK 213/2020. Selain itu, Balai Lelang dan KPKNL dilarang untuk mengambil dan memanipulasi data maupun informasi secara tidak sah, dan/atau berbuat curang saat penyelenggaraan lelang melalui aplikasi lelang.[37]

Aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN ataupun Balai Lelang merupakan media tidak resmi, sehingga tidak dapat digunakan sebagai sarana penyelenggaraan lelang melalui aplikasi lelang karena tata cara pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan.

Contoh pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN yaitu lelang dengan objek barang milik perorangan berupa benda bergerak seperti emas, mobil, motor, *handphone*, laptop, dan benda lainnya yang dilakukan pada aplikasi instagram, twitter, facebook, ebay, dan beberapa aplikasi lainnya, kegiatan tersebut tidak dilakukan oleh pejabat lelang, melainkan oleh administrator atau pihak penyelenggara lelang itu sendiri.

Pada dasarnya, pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN telah memenuhi beberapa unsur pelaksanaan lelang, namun mengacu pada PMK No. 213/2020, hal tersebut adalah tidak sah sebab tidak sesuai dengan peraturan lelang dan tidak memenuhi asas kepastian hukum karena tidak dilakukan oleh pejabat lelang, sehingga tidak ada alat bukti berupa berita acara risalah lelang.

Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN seharusnya tetap mengacu pada ketentuan Pasal 2 PMK No. 213, yaitu setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Ketentuan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas barang-barang objek lelang dengan tetap mengingat peran pejabat lelang karena pelaksanaan lelang bersifat khusus dan berbeda dengan jual beli pada umumnya.

---

[36] Kresna Aditya dan Tanaya, 914.
[37] Mailinda Eka Yuniza, *Buku Ajar Peraturan Lelang* (Yogyakarta: Penerbit Nas Media Pustaka, 2021), 111.

Jual beli sebagai perjanjian bernama *(nominaat)* yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tunduk pada ketentuan umum perjanjian, baik akibat hukum, asas-asas, dan syarat sahnya perjanjian.[38] jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang menimbulkan kewajiban untuk memberikan sesuatu berupa penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, untuk kemudian dibayarkan oleh pembeli kepada penjual.[39]

Lelang diklasifikasikan sebagai penjualan khusus yang memiliki namanya sendiri "lelang", sehingga tidak dapat dipersamakan dengan jual beli umum karena dilakukan oleh pejabat lelang dengan dibuatkan alat bukti berupa risalah lelang.[40] Selain itu, lelang merupakan perjanjian tidak bernama *(innominaat)* karena memiliki karakteristik dan prosedur tersendiri yang diatur di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[41]

Perlu diketahui bahwa tidak semua pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang telah sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia. Melihat ketentuan lelang sebagaimana yang telah ditetapkan dalam PMK Nomor 213/2020, maka legalitas pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Selain itu, Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menyatakan bahwa setiap orang dilarang dengan sengaja dan tanpa hak menyebarluaskan berita bohong dan menyesatkan yang mengakibatkan kerugian konsumen dalam transaksi elektronik".

Perbedaan yang paling mencolok adalah tidak adanya peran pejabat lelang dan berita acara lelang berupa risalah lelang, sedangkan kedua hal tersebut merupakan unsur penting dalam payung hukum pelaksanaan lelang di Indonesia. Fungsi pejabat lelang pada pelaksanaan lelang ialah membuat risalah lelang yang merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum.

Tidak adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum, berpotensi menimbulkan kerugian bagi masyarakat sebagai peserta lelang, serta negara sebab potensi PNPB berupa bea lelang melalui aplikasi lelang sangatlah besar. Hal-hal lain yang termasuk dalam prinsip pelelangan sudah ditetapkan

---

[38] Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik Buku Ketiga* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), 109.

[39] Ghifara Ayudia Ramadhanty dan Surahmad, "Peralihan Hak Milik Atas Barang Melalui Jual Beli Online dengan Sistem Cash On Delivery," *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau* 10, no. 2 (31 Agustus 2021): 362, https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8060.

[40] Alventura Bernard Pangemanan, "Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur," *Lex et Societas* 4, no. 6 (26 Juni 2018): 137, https://doi.org/10.35796/les.v6i4.20512.

[41] Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Bandung: Mandar Maju, 2008), 4.

pada ketentuan peraturan lelang di Indonesia, baik *Vendu Reglement* maupun peraturan pelaksanaan lelang yang lain, termasuk peran pejabat lelang dan risalah lelang sebagai berita acara lelang.

Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Melalui Aplikasi Lelang Yang Tidak Terdaftar Di DJKN

Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN tidak dapat disamakan dengan penyelenggaraan lelang pada PMK No. 213/2020 karena terdapat perbedaan dalam prosedur dan tata caranya yaitu tidak dilakukan di hadapan pejabat lelang dan ketiadaan risalah lelang sebagai akta autentik, dengan kata lain tidak ada lelang yang berlangsung tanpa peran pejabat lelang dan risalah lelang.

Prosedur dan tata cara pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang apabila ditinjau dari ketentuan lelang yang berlaku di Indonesia saat ini dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu melalui aplikasi lelang oleh Balai Lelang dan melalui aplikasi lelang oleh KPKNL. Oleh karena itu, apabila ditinjau dari prosedur dan tata cara pelaksanaannya, lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN tersebut bukan merupakan jenis lelang sebagaimana diatur dalam peraturan pelaksanaan lelang di Indonesia.

Mengacu pada peraturan lelang di Indonesia yang terus berkembang dengan peraturan terbaru yaitu PMK No. 213/2020, maka penyelenggara lelang yang belum sesuai dengan ketentuan tersebut sudah seharusnya menyesuaikan dengan peraturan yang telah ditetapkan agar tercipta tertib hukum dan tidak merugikan para pihak yang terlibat.

Peran pejabat lelang dan pembuatan bukti akta autentik berupa risalah lelang merupakan bagian penting dari pelaksanaan lelang di Indonesia, [42] baik berdasarkan peraturan pelaksanaan lelang maupun PMK No. 213/2020, sehingga pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN dapat disebut sebagai bentuk pelanggaran hukum peraturan lelang.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum, tertib hukum, dan memaksimalkan tercapainya fungsi lelang, seharusnya DJKN dapat menindaklanjuti pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan peraturan lelang di Indonesia, salah satunya aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN. Misalnya melalui surat peringatan ataupun pencabutan izin operasional penjualan pada aplikasi tersebut.

Selain itu, pemerintah melalui instansi terkait perlu meningkatkan sosialisasi secara luas dan intensif terkait pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang agar informasi yang diterima masyarakat lebih jelas dan sesuai

[42] Raditya Sri Krishna Wardhana, Agus Nuruddin, dan Suroto, "Perlindugan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Atas Putusan Pembatalan Pelaksanaan Lelang oleh Pengadilan," *Notary Law Research* 2, no. 2 (2021): 20, https://doi.org/10.56444/nlr.v2i2.2565.

dengan peraturan lelang yang berlaku di Indonesia.

Lelang sebagaimana diatur dalam peraturan pelaksanaan lelang, mempunyai beberapa fungsi, yakni: fungsi *budgetair*, fungsi privat, dan fungsi publik.[43] Fungsi *budgetair* tergambar pada proses lelang sebagai sarana pemungutan PNPB melalui bea lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Kementerian Keuangan.[44]

Fungsi privat ditunjukkan dalam pelaksanaan lelang sebagai sarana transaksi jual beli barang antar subjek hukum yang dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan,[45] sehingga timbul pelayanan lelang yang disebut lelang sukarela guna mendapatkan harga tertinggi.

Fungsi publik tergambar pada beberapa hal, yakni lelang menjadi bagian dari pelaksanaan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht),* lelang mendukung penegakan hukum *(law enforcement)* di bidang hukum perdata, hukum pidana dan hukum pajak, serta lelang menjaga kekayaan yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib pengurusan serta pengelolahan barang milik negara.[46]

Pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku mengakibatkan tidak tercapainya fungsi privat dalam lelang karena yang berlaku adalah mekanisme jual beli secara umum, sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum sebagaimana halnya pelaksanaan lelang yang diatur pada peraturan lelang di Indonesia.[47]

Misalnya, objek lelang adalah tanah dan bangunan. Dalam hal lelang dengan objek tanah dan bangunan dilakukan berdasarkan peraturan lelang yang berlaku, maka lelang tersebut dilakukan di hadapan pejabat lelang dan kemudian dibuatkan risalah lelang untuk pengurusan peralihan hak yang berlaku sebagai akta autentik, sehingga dapat dijamin keabsahan dan legalitasnya.

Sedangkan, pelaksanaan lelang dengan objek tanah dan bangunan melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN dilakukan

---

[43] Mukhidin, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan* (Pekalongan: Penerbit NEM Nasya Expanding Management, 2021), 109.

[44] Ambi Gultom, Faissal Malik, dan Tri Syafari, "Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Lelang dalam Hubungan Kedudukan dan Fungsinya," *Khairun Law Journal* 3, no. 1 (12 September 2019): 46, https://doi.org/10.33387/klj.v3i1.2956.

[45] Megawati Nur Putri, "Pentingnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Dalam Proses Lelang Objek Hak Tanggungan," *Tadulako Master Law Journal* 4, no. 2 (23 Juli 2020): 271, https://doi.org/10.22487/tmlj.v4i2.205.

[46] Desminurva Festia Amalia, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana," *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, no. 1 (25 Mei 2019): 22, https://doi.org/10.32528/faj.v17i1.2211.

[47] Natalia Maria Liju dan Abdul Rachmad Budiono, "Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan," *Jurnal Cakrawala Hukum* 12, no. 3 (1 Desember 2021): 308, https://doi.org/10.26905/idjch.v12i3.7095.

tanpa kehadiran pejabat lelang dan tidak ada berita acara berupa risalah lelang, maka peserta lelang selaku pembeli objek lelang harus mengurus Akta Jual Beli dan balik nama di hadapan Notaris untuk memperoleh bukti autentik kepemilikan dari peralihan hak tersebut.

Ditinjau dari fungsi publik, pada pelaksanaan lelang yang sesuai dengan peraturan lelang di Indonesia, terdapat peran instansi pemerintah melalui DJKN dan KPKNL untuk menjamin pelaksanaan lelang sesuai dengan asas dan prinsip lelang, serta peraturan hukum lelang *(law enforcement)*.[48] Sedangkan, pada pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN tersebut menjadi kendala bagi instansi pemerintah terkait karena tidak terikat dengan peraturan lelang, sehingga DJKN tidak dapat mengambil tindakan lebih lanjut karena dalam peraturan lelang sendiri belum menjangkau penerapan sanksi terhadap pihak yang melanggar aturan tersebut.

Ditinjau dari fungsi *budgetair*, pihak penyelenggara lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN tersebut tidak mengikuti prosedur sesuai ketentuan lelang yang berlaku, sehingga mengakibatkan berkurangnya potensi PNPB melalui bea lelang.

Maka, jelas bahwa pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN merupakan masalah bagi peserta lelang sebagai pembeli objek lelang karena selain tidak sesuai dengan ketentuan dalam PMK No. 213/2020, juga merugikan pembeli objek lelang karena tidak ada perlindungan dan jaminan kepastian hukum dalam bentuk bukti autentik berupa risalah lelang yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak.

KESIMPULAN

Legalitas pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN adalah tidak sah karena tidak dilakukan di hadapan pejabat lelang dengan dibuatkan bukti autentik berupa berita acara risalah lelang, sehingga tidak memenuhi ketentuan peraturan lelang di Indonesia. Akibat hukumnya yaitu tidak adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum karena hilangnya peran pejabat lelang dan bukti autentik berupa risalah lelang, padahal kedua hal tersebut merupakan unsur penting dalam pelaksanaan lelang di Indonesia.

Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN tidak sesuai dengan PMK No. 213/2020 yang mengakibatkan kerugian negara karena tidak tercapaiya fungsi *budgetair*, fungsi privat, dan fungsi publik pelaksanaan lelang sebab dalam

[48] M. Zein Hazimy dkk., "Perlindungan Hukum Pejabat Lelang KPKNL dalam Pelaksanaan Tugas Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah Milik Nasabah," *Wajah Hukum* 6, no. 2 (22 Oktober 2022): 488, https://doi.org/10.33087/wjh.v6i2.1184.

pelaksanaan lelang terdapat potensi PNPB melalui bea lelang sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Kementerian Keuangan, serta merugikan peserta lelang selaku pembeli objek lelang karena tidak adanya jaminan kepastian hukum *(law enforcement)* berupa risalah lelang sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak.

SARAN

Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia, seharusnya segera membentuk undang-undang mengenai lelang agar pelaksanaan lelang di Indonesia memiliki payung hukum yang jelas. Pemerintah melalui DJKN juga perlu melakukan sosialisasi secara intensif kepada masyarakat mengenai penggunaan metode lelang melalui aplikasi lelang yang benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia.

Berlakunya PMK No. 213/2020 sebagai peraturan lelang di Indonesia merupakan pembaharuan dari aturan sebelumnya, namun substansi dalam peraturan tersebut seharusnya dibuat lebih jelas dengan menambahkan aturan-aturan dan penjelasan mengenai perlindungan data pribadi peserta lelang, daftar aplikasi lelang yang sudah terdaftar dan terverifikasi oleh DJKN, serta sanksi hukum bagi pelanggar aturan tersebut untuk tercapainya fungsi lelang dan tujuan tertib hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Alawiya, Mastari. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet" 6, no. 3 (2022).

Alfarizi, Moh. Khory. "DJKN : Marak Penipuan Lelang Menggunakan Media Sosial, Waspada." Tempo. Diakses 22 Mei 2023. https://bisnis.tempo.co/read/1681970/djkn-marak-penipuan-lelang-menggunakan-media-sosial-waspada.

Amalia, Desminurva Festia. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana." *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, no. 1 (25 Mei 2019): 18–35. https://doi.org/10.32528/faj.v17i1.2211.

Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 2020.

Andayani, Basuki Tri. "Pegadaian Ingatkan Modus Baru Penipuan Lelang Online Via Aplikasi Telegram." Pegadaian. Diakses 22 Mei 2023. https://www.pegadaian.co.id/berita/detail/389/pegadaian-ingatkan-modus-baru-penipuan-lelang-online-via-aplikasi-telegram.

Azizah, Afifah Nur, I Gede Widhiana Suarda, dan Firman Floranta Adonara. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Eksekusi PUPN Dalam Hal Objek Lelang Tanah Kabur." *Syntax Idea* 5, no. 1 (19 Januari 2023): 47–58. https://doi.org/10.36418/syntax-idea.v3i6.1227.

Bela, Aulia Nusa, Jelly Leviza, dan T. Keizerina Devi. "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (online) Hak Tanggungan di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132/04/2019." *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan A-Hikmah* 3, no. 2 (Juni 2022): 326–57. https://doi.org/10.30743/jhah.v3i2.5358.

Benuf, Kornelius, dan Muhammad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan*

7, no. 1 (4 Januari 2020): 20–33. https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504.

Dewi, Ni Made Ayu Sintya, dan Made Gde Subha Karma Resen. "Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 01 (30 Maret 2021): 41–51. https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p04.

Didin. "Waspada! Modus Penipuan Online Berkedok Lelang/Auction di Instagram!" Media Konsumen. Diakses 22 Mei 2023. https://mediakonsumen.com/2021/09/20/surat-pembaca/waspada-modus-penipuan-online-berkedok-lelang-auction-di-instagram.

Efendi, Jonaedy, dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenamedia Group, 2016.

Fuady, Munir. *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik Buku Ketiga*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.

Gultom, Ambi, Faissal Malik, dan Tri Syafari. "Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Lelang dalam Hubungan Kedudukan dan Fungsinya." *Khairun Law Journal* 3, no. 1 (12 September 2019): 45–54. https://doi.org/10.33387/klj.v3i1.2956.

Gunawan, Cynthia, Maryono Maryono, dan Maman Sudirman. "Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang Online Melalui Media Internet." *Blantika: Multi disciplinary Journal* 2, no. 2 (11 Mei 2023): 100–118. https://doi.org/10.57096/blantika.v2i2.28.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Hazimy, M. Zein, M. Zen Abdullah, Nyimas Enny, dan M. Chairul Idrah. "Perlindungan Hukum Pejabat Lelang KPKNL dalam Pelaksanaan Tugas Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah Milik Nasabah." *Wajah Hukum* 6, no. 2 (22 Oktober 2022): 488–98. https://doi.org/10.33087/wjh.v6i2.1184.

Hidayat, Deni Atif. "Transformasi Lelang Agar Lebih Dicintai Masyarakat." Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Diakses 13 April 2023. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jatim/baca-artikel/14682/TRANSFORMASI-LELANG-AGAR-LEBIH-DICINTAI-MASYARAKAT.html.

Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, dan Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (8 Maret 2020): 95–107. https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379

Karina, Ahnia Septya. "Keabsahan Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang." *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah* 11, no. 1 (1 Juni 2020): 1–15. https://doi.org/10.18860/j.v11i1.7421.

Kresna Aditya, I Made Ananda, dan Putu Edgar Tanaya. "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris." *Ketha Desa: E-Journal Ilmu Hukum* 10, no. 9 (20 September 2022): 913–22.

Krishna Wardhana, Raditya Sri, Agus Nuruddin, dan Suroto. "Perlindugan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Atas Putusan Pembatalan Pelaksanaan Lelang oleh Pengadilan." *Notary Law Research* 2, no. 2 (2021): 17–31. https://doi.org/10.56444/nlr.v2i2.2565.

Liju, Natalia Maria, dan Abdul Rachmad Budiono. "Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 12, no. 3 (1 Desember 2021): 303–13. https://doi.org/10.26905/idjch.v12i3.7095.

Mafita, Mafita. "Pelaksanaan Lelang Melalui Internet Terhadap Aset Barang Milik Negara Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum." *Nurani Hukum* 2, no. 2 (15 Agustus 2020): 26–34. http://dx.doi.org/10.51825/nhk.v2i2.8560.

Maksum, Tanubrata. "Pelelangan Proyek Konstruksi Yang Dilakukan Melalui Internet." *Jurnal Teknik Sipil* 7, no. 1 (27 Maret 2019): 75–84. https://doi.org/10.28932/jts.v7i1.1340.

Mboeik, Megarisa Carina. "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak." *JURTAMA: Jurnal Kenotariatan Narotama* 1, no. 2 (31 Agustus 2019): 128–43. https://doi.org/10.33121/jurtama.v1i2.919.

Mukhidin. *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Pekalongan: Penerbit NEM Nasya Expanding Management, 2021.

Noviandra, Nabila, Marjo Marjo, dan Kartika Widya Utama. "Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang." *Diponegoro Law Journal* 9, no. 2 (30 April 2020): 403–14. https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/27006.

Oktaviani, Shinta, dan Henry Marlyna. "Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 9, no. 12 (21 November 2021): 2404–14. https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p12.

Pangemanan, Alventura Bernard. "Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur." *Lex et Societas* 4, no. 6 (26 Juni 2018): 136–45. https://doi.org/10.35796/les.v6i4.20512.

Putri, Megawati Nur. "Pentingnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Dalam Proses Lelang Objek Hak Tanggungan." *Tadulako Master Law Journal* 4, no. 2 (23 Juli 2020): 265–77. https://doi.org/10.22487/tmlj.v4i2.205.

Putriana, dan Azman. "Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam." *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab Dan Hukum* 3, no. 1 (6 April 2022): 194–208. https://doi.org/10.24252/shautuna.vi.24097.

Ramadhanty, Ghifara Ayudia, dan Surahmad. "Peralihan Hak Milik Atas Barang Melalui Jual Beli Online dengan Sistem Cash On Delivery." *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau* 10, no. 2 (31 Agustus 2021): 361–70. https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8060.

Salim, Vina Putri, dan Bambang Sugeng Ariadi Subagyono. "Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang." *Notaire: Journal of Notarial Law* 5, no. 1 (24 Februari 2022): 155–78. https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.33641.

Sasongko, Tomy Indra. "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet." *Lex Renaissance* 3, no. 1 (Mei 2019): 206–25. https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art9.

———. "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melaui Internet." *Lex Renaissance* 3, no. 1 (2018): 9–9. https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art9.

Selvi, Selvi, Notika Rahmi, Maya Puspita Dewi, dan Muhammad Ihram. "Tata Kelola Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pajak Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta III Sebagai Upaya Penagihan Pajak." *Jurnal Reformasi Administrasi : Jurnal Ilmiah Untuk Mewujudkan Masyarakat Madani* 8, no. 1 (31 Maret 2021): 78–84. https://doi.org/10.31334/reformasi.v8i1.1422.

Setiadi, Wahyu Tantra, dan I. `Nyoman Bagiastra. "Keabsahan Tanda Tangan Pada Akta Autentik Secara Elektronik

Ditinjau Dari Cyber Notary." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 01 (19 April 2021): 66–77. https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p06.

Siallagan, Ketzia Stephanie Edine, dan I. Made Pria Dharsana. "Konsep Cyber Notary Dalam Pelaksanaan Lelang: Pemaknaan Dan Implementasi." *Jurnal Justitia : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 5, no. 2 (12 Januari 2023): 268–78. https://doi.org/10.31604/justitia.v5i2.268-278.

Sianturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia UI-Press, 2006.

Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco, 1987.

Sudiarto. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2011.

Wardani, Dwi Setia, dan Nur Fadhilah Ahmad Hasibuan. "Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada KPKNL di Lingkungan Kanwil DJKN Sumatera Utara." *Jurnal Akuntansi AKTIVA* 3, no. 2 (29 Oktober 2022): 184–91.

Yuniza, Mailinda Eka. *Buku Ajar Peraturan Lelang*. Yogyakarta: Penerbit Nas Media Pustaka, 2021.