

Legalitas Lelang Melalui Aplikasi Lelang yang Tidak Terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

by Jurnal Yurispruden

Submission date: 19-Apr-2023 01:48PM (UTC+0700)

Submission ID: 2069131474

File name: yang_Tidak_Terdaftar_di_Direktorat_Jenderal_Kekayaan_Negara.docx (90.92K)

Word count: 4250

Character count: 28437



Editorial Office
Malang.

: Faculty of Law, Universitas Islam

Jl. Mayjen Haryono No.193, Dinoyo, Kec. Lowokwaru, Malang, Provinsi Jawa T

Phone
552 249

: (0341) 551 932 / 551 822 / (0341)

E-mail

: yurispruden@unisma.ac.id

Website

http://riset.unisma.ac.id/index.php/yur/i/index

Legalitas Lelang Melalui Aplikasi Lelang yang Tidak Terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Article	Abstract
<p>14 Article History Received: Apr 11, 2017; Reviewed: May 10, 2017; Accepted: July 10, 2017; Published: Jan 31, 2018</p> <p>14 DOI: 10.28946/strev.Vol2.Iss1.%pp %</p>	<p><i>Auction using the auction application organized by DJKN through KPKNL and Auction House is a continuous innovation by the Government of Indonesia for nowadays digital. It is since bidders are able to bid indirectly without having to attend the venue. Beside that, there are auctions through unregistered auction applications. This study uses a normative juridical research method using the concept of law in books and statutory approach. The data used in this research were secondary data collected from the literature on primary and secondary legal materials to be further analyzed using descriptive analytical methods. The results of this research shows that the implementation of an auction using the unregistered application with DJKN is invalid since it is not in accordance with the auction law in Indonesia and the unregistered application has no legal protection due to no involvement from the legal Auction Officer and authentic evidence of the Auction Report.</i></p> <p>Keywords: Legality, Auction, Auction Application.</p>
	<p>Abstrak</p> <p>Lelang melalui aplikasi lelang yang diselenggarakan oleh DJKN melalui KPKNL dan Balai Lelang merupakan inovasi berkelanjutan Pemerintah Indonesia di era digital saat ini karena peserta lelang dapat mengajukan penawaran secara tertulis tanpa harus hadir di tempat yang telah ditentukan. Selain itu, terdapat lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan konsep apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (<i>law in books</i>), pendekatan penelitian peraturan perundang-undangan (<i>statute approach</i>), jenis data menggunakan data sekunder yang dikumpulkan dari literatur pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder untuk dianalisis lebih lanjut dengan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan</p>

peraturan lelang yang berlaku di Indonesia, serta tidak memiliki perlindungan dan jaminan kepastian hukum karena hilangnya peran Pejabat Lelang dan bukti otentik berita acara lelang berupa Risalah Lelang.
Kata Kunci: Legalitas, Lelang, Aplikasi Lelang.

PENDAHULUAN

Perkembangan zaman yang semakin modern menuntut berbagai aktivitas manusia secara cepat dan mudah dibantu dengan kemajuan teknologi informasi. 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 sudah cukup untuk mempersingkat jarak, waktu, dan wilayah. Salah satu perbuatan hukum yang juga terkena dampaknya adalah lelang, yang dalam istilah bahasa asing disebut *Auction*, *Bidding* atau *Vendutie*.¹

Secara historis, lelang sudah ada sejak tahun 450 SM dan berasal dari bahasa latin *auctio*, yang bermakna peningkatan bertahap. Di Indonesia, lelang mulai berlaku pada tahun 190 sejak diterbitkannya *Vendu Reglement* (Staatsblad 1908 Nomor 189) tentang Peraturan Lelang.² Sistem hukum Indonesia mengklasifikasikan lelang sebagai cara penjualan khusus yang pelaksanaannya berbeda dengan jual beli umum karena diatur

dalam undang-undang khusus tersendiri (*lex specialis*). Hal tersebut tercermin pada jenis lelang yang terbuka untuk umum karena harus didahului dengan pengumuman lelang, transparan karena harganya kompetitif, dan otentik karena harus dilakukan oleh Pejabat Lelang dengan disertai berita acara lelang tersendiri berupa Risalah Lelang.³

Dalam pelaksanaannya sebagai suatu perjanjian, lelang tunduk pada klausul-klausul risalah lelang yang diputuskan secara sepihak oleh Balai Lelang karena merupakan perjanjian baku atau standar baku kontrak dan memiliki *bargaining position* yang lebih kuat, sehingga pembeli lelang tidak memiliki peluang untuk mengganti klausul Risalah Lelang.⁴ 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.⁵

Lelang pada umumnya merupakan metode penjualan umum dengan penawaran harga secara kompetitif untuk mencapai harga tertinggi secara lisan ataupun tertulis

¹ Ahnia Septya Karina, (Juni 2020), *Keabsahan Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang*, Jurisdictie Jurnal Hukum dan Syariah, Vol. 11, Nomor 1. Hlm. 3.

² Adwin Tista, (Oktober 2013), *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Jurnal Hukum Al-Adl, Vol. 5, Nomor 10. Hlm. 46.

³ Sudiarto, (2021), *Pengantar Lelang Indonesia*, Jakarta: Kencana. Hlm. 53.

⁴ *Ibid*.

⁵ Mukhidin, (2021), *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, Pekalongan: Penerbit NEM Nasya Expanding Management. Hlm. 108.

yang dilaksanakan pada tempat dan waktu yang sudah ditetapkan.⁶ Namun di era digitalisasi saat ini, Pemerintah Indonesia terus melakukan inovasi berkelanjutan dalam pelaksanaan lelang dengan modernisasi peserta lelang untuk dapat mengajukan penawaran secara tertulis tanpa harus hadir di tempat yang telah ditentukan karena cukup melalui Aplikasi Lelang berbasis internet.⁷ Pembaharuan lelang tersebut merupakan langkah yang digunakan dalam rangka memberi kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat untuk mengikuti lelang dengan lebih hemat biaya dan waktu, serta sebagai sarana lelang yang transparan dan akuntabel.

Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang berbasis internet diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 213/2020). Pasal 1 Angka (17) PMK No. 213/2020 menjelaskan sebagai berikut: “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 dipakai untuk pelelangan karena penjualan barang tidak lagi dilakukan secara konvensional terbuka untuk umum dengan kehadiran peserta lelang, tetapi dapat dilakukan secara elektronik melalui internet tanpa kehadiran peserta lelang.

Pada praktiknya, pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (selanjutnya disebut DJKN) 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 otentik

⁶ *Ibid.*

⁷ Dimas Aditya Saputra, “*Ruang Lingkup dan Permasalahan dalam Penegakan Hukum*”, 31 Maret 2022, Diakses pada tanggal 08 April 2023 pukul 22.31 WIB. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>.

karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna.⁸

Penyelenggaraan Lelang melalui aplikasi lelang dalam PMK No. 213/2020 dijelaskan sebagai berikut: “Penyelenggara Lelang melalui internet adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang melalui Aplikasi Lelang.”

Balai Lelang ialah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan khusus untuk penyelenggaraan kegiatan lelang non eksekusi. Dalam hal 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.

Awalnya, pelaksanaan lelang melalui internet hanya dapat 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. Menurut data Direktorat Hukum dan Humas Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, hingga tahun 2022, infrastruktur pelaksanaan lelang yang tersebar di seluruh penjuru Indonesia tercatat sejumlah 71 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (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.⁹ Perlu diketahui bahwa tidak semua pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang mengikuti aturan lelang yang berlaku di Indonesia. Salah satu unsur lelang yang berkaitan dengan asas kepastian hukum adalah harus dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang¹⁰, sedangkan lelang yang tidak terdaftar di DJKN tidak dilakukan di hadapan Pejabat Lelang. Balai Lelang yang tidak terdaftar di DJKN, tidak memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi masyarakat sebagai peserta lelang serta negara sebab kemungkinan **Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNPB) berupa bea lelang** melalui aplikasi lelang tersebut sangat besar.¹¹

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, pembahasan rumusan masalah yang akan dibahas yaitu mengenai bagaimana legalitas pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan bagaimana

⁸ Shinta Oktaviani dan Henny Marlyna, (November 2021), “Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram”, Kertha Semaya, Vol. 9, Nomor 12. Hlm. 2407.

⁹ Deni Atif Hidayat, “Transformasi Lelang Agar Lebih Dicintai Masyarakat”, 28 Januari 2022, Diakses pada tanggal 13 April 2023 pukul 20.48 WIB, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jatim/baca-artikel/14682/TRANSFORMASI-LELANG-AGAR-LEBIH-DICINTAI-MASYARAKAT.html>.

¹⁰ M. Yahya Harahap, (2005), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 433.

¹¹ Dimas Aditya Saputra, *Loc., cit.*

akibat hukum pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

² Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui legalitas pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan mengetahui akibat hukum pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

⁶ Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis berupa kontribusi pemikiran di bidang pengembangan ilmu hukum, khususnya mengenai hukum lelang, dan manfaat secara praktis bagi masyarakat maupun pemerintah khususnya Kementerian Keuangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif atau lebih sering disebut penelitian hukum doktrinal berupa studi literatur yang dilakukan untuk menganalisis beragam jenis aturan atau norma hukum yang sifatnya formal seperti kepastakaan dan undang-undang dengan menggunakan landasan teoritis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder untuk selanjutnya dihubungkan pada masalah yang menjadi topik pembahasan.¹² Jenis penelitian hukum ini dikonsepsikan sebagai sesuatu yang tertulis dalam aturan perundang-undangan

(*law in books*) atau hukum sebagai kaidah atau norma yang dianggap pantas.¹³

Pada suatu penelitian hukum, terdapat banyak pendekatan untuk mengumpulkan informasi terkait persoalan hukum yang menjadi topik permasalahan untuk kemudian dijawab melalui berbagai aspek. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), yakni mengkaji undang-undang yang relevan dengan topik utama penelitian.¹⁴

Jenis data penelitian ini menggunakan data sekunder dari literatur berupa sumber bahan hukum primer sebagai landasan hukum.¹⁵ Sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Staatsblad 1908 Nomor 189 (*Vendue Reglement*) tentang Peraturan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta ketentuan perundang-undangan lain. Selain itu literatur berupa buku teks dan jurnal hukum terkait topik yang dibahas dalam penelitian hukum ini digunakan sebagai bahan hukum sekunder.

Atas keseluruhan data tersebut, metode analisis yang digunakan yaitu deskriptif

¹² Jonaedi Effendi dan Johnny Ibrahim. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenamedia Group. Hlm. 4.

¹³ Amiruddin dan Zainal Asikin, (2012), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo. Hlm. 118.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Soerjono Soekanto. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia UI-Press. Hlm. 50.

analisis dengan maksud untuk menguraikan dan menggambarkan secara umum tentang legalitas dan akibat hukum pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

PEMBAHASAN

Legalitas Pelaksanaan Lelang Melalui Aplikasi Lelang yang Tidak Terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Secara yuridis, lelang bermakna cara menjual barang secara terbuka untuk umum dengan penawaran kompetitif secara lisan atau tertulis guna mendapatkan harga tertinggi yang didahului oleh Pengumuman Lelang. Namun, terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberi manfaat dan kemudahan baru sebab pelaksanaan lelang tidak lagi menjual 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*. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1 angka (12) 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*."

Lelang¹⁰ 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. Lelang melalui aplikasi lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Balai Lelang.¹⁶

Balai Lelang ialah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melaksanakan lelang non-eksekusi. Pada PMK No. 213/2020, penawaran lelang melalui aplikasi lelang meliputi:

- a. 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. Untuk setiap penawaran lelang yang diterima oleh aplikasi lelang, dilangsungkan konfirmasi ulang atas validitas harga penawaran oleh peserta lelang melalui fitur yang terdapat pada aplikasi.

¹⁶ Permata Arina Iasya Landina, Marjo dan Moch. Djais, (April 2016), "Pelaksanaan Lelang atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (*e-Auction*) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang", *Diponegoro Law Review*, Vol. 5, Nomor 2. Hlm. 2.

b. Penawaran Terbuka (*open 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 baru dapat disebut lelang jika telah memenuhi asas dan unsur lelang itu sendiri. Asas-asas dan unsur-unsur lelang berlaku sejak diterbitkannya *Vendu Reglement 1908* dan *Vendu Instructie 1908* sebagai peraturan pelaksanaan lelang di Indonesia.¹⁷ Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang, Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, unsur-unsur lelang meliputi:¹⁸

- 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.

¹⁷ Rochmat Soemitro, (1987), *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eresco. Hlm. 151.

¹⁸ Permata Arina Iasya Landina, Marjo, dan Moch Djais, *Op., cit.* Hlm. 4.

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 lelang tidak memiliki opsi untuk mengantinya. Risalah Lelang merupakan berita acara lelang yang menjadi dasar keaslian karena mencatat seluruh hal yang terjadi selama proses lelang.

Dalam PMK No. 213/2020 diatur tentang penyelenggaraan lelang melalui aplikasi lelang yang diawali dengan penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang berdasarkan mekanisme dan prosedur sebagai berikut:

- a. Lelang melalui aplikasi lelang dengan penawaran secara tertutup (*closed bidding*) dilaksanakan menurut jadwal pembukaan daftar penawaran lelang yang tercatat pada pengumuman lelang;
- b. Lelang melalui aplikasi lelang dengan penawaran secara terbuka (*open bidding*) dilaksanakan menurut jadwal pelaksanaan lelang yang tercatat pada pengumuman lelang.

Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa kehadiran Pejabat Lelang dalam melaksanakan lelang melalui aplikasi lelang merupakan suatu kewajiban karena tidak hanya ikut 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 otentik sebab memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.¹⁹

Aplikasi lelang ialah program komputer berbasis internet yang dikembangkan oleh DJKN atau Balai Lelang sebagai sarana untuk melaksanakan dan memfasilitasi lelang tanpa kehadiran peserta.²⁰ Aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN atau Balai Lelang merupakan media tidak resmi dan tidak dapat digunakan sebagai tempat pelaksanaan lelang melalui aplikasi karena melanggar aturan yang sudah ditetapkan. Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang seperti pada media sosial Instagram, Twitter, Ebay, dan beberapa aplikasi lelang lainnya yang tidak terdaftar di DJKN 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 yang merupakan aturan pelaksanaan lelang yang berlaku di Indonesia, hal tersebut tidak sah karena melanggar peraturan lelang dan tidak

memenuhi asas kepastian hukum karena tidak dilakukan oleh Pejabat Lelang, sehingga tidak ada alat bukti berupa Risalah Lelang.

Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN seharusnya tetap mengacu pada ketentuan Pasal 2 PMK No. 213/2020 yaitu: “setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau Peraturan Pemerintah.” Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas barang-barang objek lelang dengan mengingat peran Pejabat Lelang sebab pelaksanaan lelang yang khusus dan berbeda dari jual beli pada umumnya.

Jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ialah: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Sehingga, jual beli merupakan bentuk perjanjian yang menimbulkan kewajiban untuk memberikan sesuatu dalam wujud penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli yang kemudian dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli sebagai perjanjian bernama yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tunduk terhadap ketentuan umum perjanjian, baik akibat hukum, asas-

¹⁹ Shinta Oktaviani dan Henny Marlyna, *Op., cit.* Hlm. 2407.

²⁰ *Ibid.*

aplikasi lelang sangatlah besar. Hal-hal lain yang termasuk dalam prinsip pelelangan sudah ditetapkan pada ketentuan peraturan lelang di Indonesia, baik *Vendu Reglement* maupun peraturan lelang yang lain, termasuk peran Pejabat Lelang dan Risalah Lelang sebagai berita acara lelang.²⁵

Dalam hal pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN dianggap tidak memenuhi ketentuan peraturan dalam prinsip pelelangan, maka dapat disimpulkan bahwa tindakan tersebut tidak sah dan melawan hukum karena melanggar peraturan lelang yang berlaku di Indonesia.

Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Melalui Aplikasi Lelang yang Tidak Terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN tidak dapat disamakan dengan pelaksanaan penyelenggaraan lelang pada PMK No. 213/2020 karena terdapat perbedaan prosedur dan tata cara pelaksanaan yaitu tidak dilakukan di hadapan Pejabat Lelang dan ketiadaan Risalah Lelang sebagai akta otentik, dengan kata lain tidak ada lelang yang berlangsung tanpa peran Pejabat Lelang dan Risalah Lelang.

Prosedur dan tata cara pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang menurut

²⁵ Shinta Oktaviani dan Henny Marlyna, *Op., cit.* Hlm. 2410.

ketentuan di Indonesia saat ini dikelompokkan menjadi dua bagian, di antaranya: melalui aplikasi lelang oleh Balai Lelang dan melalui aplikasi lelang oleh KPKNL.²⁶ Oleh karena itu, apabila melihat pada 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 tersebut sudah seharusnya menyesuaikan dengan aturan yang sudah ditetapkan agar tertib hukum dan tidak merugikan para pihak yang terlibat.

Peran Pejabat Lelang dan pembuatan bukti akta otentik berupa Risalah Lelang merupakan bagian penting dari pelaksanaan lelang di Indonesia,²⁷ baik menurut peraturan pelaksanaan maupun Peraturan Menteri Keuangan. Sehingga, pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN dapat disebut sebagai bentuk pelanggaran hukum peraturan lelang.

Dalam menjamin kepastian hukum, tertib hukum, dan memaksimalkan tercapainya fungsi lelang, seharusnya DJKN

²⁶ Shinta Oktaviani dan Henny Marlyna, *Op., cit.* Hlm. 2406.

²⁷ Diah Sulistyani Ratna Sediati, (Juni 2010), "Peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia", *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 39, Nomor 2. Hlm. 141.

dapat menindaklanjuti pelaksanaan lelang yang tidak selaras dengan peraturan lelang di Indonesia, salah satunya aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN, misalnya melalui surat peringatan atau pencabutan izin operasional penjualan pada aplikasi tersebut. Selain itu, pemerintah melalui instansi terkait perlu meningkatkan sosialisasi secara intensif mengenai pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang, baik yang diselenggarakan oleh Balai Lelang maupun KPKNL agar informasi yang diterima masyarakat lebih jelas dan sesuai dengan peraturan lelang yang ada.

Lelang sebagaimana diatur dalam peraturan lelang mempunyai beberapa fungsi, yakni: fungsi budgetair, fungsi privat, dan fungsi publik.²⁸ Fungsi budgetair tergambar pada proses lelang sebagai sarana pemungut Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNPB) melalui bea lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Kementerian Keuangan.²⁹ Sedangkan fungsi privat ditunjukkan dalam lelang yang merupakan sarana transaksi jual beli barang antar subjek hukum yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang-undang,

sehingga timbul pelayanan lelang yang disebut lelang sukarela guna mendapatkan harga tertinggi.³⁰ Sementara itu, 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 dikuasi negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib pengurusan serta pengelolaan Barang Milik Negara.³¹

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.

Misalnya, objek lelang adalah tanah dan bangunan. Apabila lelang dengan objek tanah dan bangunan dilakukan berdasarkan peraturan lelang, maka lelang tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Lelang yang kemudian dibuatkan Risalah Lelang untuk pengurusan peralihan hak yang berlaku sebagai akta otentik, sehingga tidak perlu diragukan lagi keabsahannya. Sedangkan apabila pelaksanaan lelang dengan objek tanah dan bangunan tersebut dilakukan

²⁸ Mukhidin, *Op., cit.* Hlm. 109.

²⁹ Wagino, 16 Maret 2023, "Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL", Diakses pada tanggal 12 April 2023 pukul 13.03 WIB, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/15971/Pelaksanaan-Lelang-Oleh-KPKNL.html>.

³⁰ Adwin Tista, *Op., cit.* Hlm. 55.

³¹ Mukhidin, *Op., cit.* Hlm. 109-110.

melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN tanpa kehadiran Pejabat Lelang dan tidak ada Risalah Lelang, maka peserta lelang selaku pembeli objek lelang tersebut harus mengurus Akta Jual Beli dan balik nama untuk mendapatkan bukti otentik peralihan hak.

Ditinjau dari fungsi publik, pada pelaksanaan lelang yang sesuai 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*).³² 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. Sementara itu, ditinjau dari fungsi budgetair, pihak penyelenggara lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di DJKN tersebut tidak mengikuti prosedur menurut ketentuan lelang yang berlaku, sehingga mengakibatkan berkurangnya potensi Penerimaan Negara Bukan Pajak (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 otentik berupa Risalah Lelang.

KESIMPULAN

Legalitas pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) adalah tidak sah dan melanggar hukum karena tidak memenuhi ketentuan peraturan lelang di Indonesia, serta tidak adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum akibat hilangnya peran Pejabat Lelang dan bukti otentik berita acara lelang berupa Risalah Lelang. Padahal, unsur penting dalam pelaksanaan lelang di Indonesia adalah peran Pejabat Lelang dan Risalah Lelang.

Pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang yang tidak terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berakibat merugikan peserta lelang sebagai pembeli objek lelang karena tidak adanya jaminan kepastian hukum (*law enforcement*), serta merugikan negara karena tidak tercapainya

³² M. Zein Hazimy, dkk., (Oktober 2022), "Perindungan Hukum Pejabat Lelang KPKNL dalam Pelaksanaan Tugas Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah Milik Nasabah", *Wajah hukum*, Vol. 6, Nomor 2, Hlm. 488.

fungsi budgetair, fungsi privat, dan fungsi publik pelaksanaan lelang, padahal dalam pelaksanaan lelang erdapat potensi Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNPB) melalui bea lelang sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Kementerian Keuangan. Selain itu, pelanggaran hukum atas pelaksanaan lelang tersebut sulit ditindaklanjuti oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) karena peraturan lelang yang berlaku di Indonesia belum mengatur secara jelas perihal sanksi yang dapat dikenakan atas hal tersebut.

SARAN

Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Lelang sebagai peraturan lelang merupakan pembaharuan dari aturan sebelumnya, namun substansi dalam peraturan tersebut seharusnya dibuat lebih jelas dengan menambahkan aturan-aturan mengenai perlindungan data pribadi peserta lelang, daftar aplikasi lelang yang sudah terdaftar dan terverifikasi oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), sanksi hukum bagi pelanggar aturan tersebut untuk tercapainya fungsi lelang dan tujuan tertib hukum, serta perlunya sosialisasi intensif oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

(DJKN) kepada masyarakat tentang pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan Zainal Asikin. "Pengantar Metode Penelitian Hukum", (Jakarta: Raja Grafindo, 2012).
- Ayu Putuena Widiasih, Ni Kadek, dan I Made Sarjana. "Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli dalam Lelang", *Kertha Semaya* 5, no. 2 (04 Juli 2016): 1-6, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kertha/semaya/article/view/20794>.
- Efendi, Jonaedi, dan Johnny Ibrahim. "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris", (Depok: Prenamedia Group, 2016).
- Harahap, M. Yahya. "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", (Jakarta: Sinar Grafika, 2005).
- Hazimy, M. Zein, M. Zen Abdullah, Nyimas Enny FW, dan M. Chairul Idrach. "Perlindungan Hukum Pejabat Lelang KPKNL dalam Pelaksanaan Tugas Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah Milik Nasabah", *Wajah Hukum* 6, no. 2, (22 Oktober 2022): 488-498, <http://dx.doi.org/10.33087/wjh.v6i2.1184>.
- Hidayat, Deni Atif. "Transformasi Lelang Agar Lebih Dicintai Masyarakat", Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 28 Januari 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jatim/baca-artikel/14682/TRANSFORMASI-LELANG-AGAR-LEBIH-DICINTAI-MASYARAKAT.html>.
- 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>.
- Landina, Permata Arina Iasya, Marjo dan Moch. Djais. “Pelaksanaan Lelang atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (e-auction) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang”, *Diponegoro Law Review* 5, no. 2 (18 April 2016): 1-18, DOI: <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/11296>.
- Mukhidin. “*Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*”, (Pekalongan: Penerbit NEM Nasya Expanding Management, 2021).
- Munir Fuady. “*Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik Buku Ketiga*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018).
- Oktaviani, Shinta, dan Henny Marlyna. “Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram”, *Kertha Semaya* 9, no. 12 (21 November 2021): 2404-2414, <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 (28 Juni 2018): 488-498, <https://doi.org/10.35796/les.v6i4.20512>.
- Saputra, Dimas Aditya. “Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahan dalam Penegakan Hukum”, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 31 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>.
- Sediati, Diah Sulistyani Ratna. “Peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia”, *Masalah-Masalah Hukum* 39, no. 2 (6 Juni 2010): 139-146, [10.14710/mmh.39.2.2010.139-146](https://doi.org/10.14710/mmh.39.2.2010.139-146).
- 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, 2021).
- Tista, Adwin. “Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia”, *Jurnal Hukum Al-Adl* 5, no. 10 (10 Oktober 2013): 47-70, <http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v5i10.194>.
- Wagino. “Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL”, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 16 Maret 2023, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/15971/Pelaksanaan-Lelang-Oleh-KPKNL.html>.

Legalitas Lelang Melalui Aplikasi Lelang yang Tidak Terdaftar di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

ORIGINALITY REPORT

12%

SIMILARITY INDEX

14%

INTERNET SOURCES

7%

PUBLICATIONS

10%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	www.djkn.kemenkeu.go.id Internet Source	2%
2	eprints.undip.ac.id Internet Source	1%
3	lib.ui.ac.id Internet Source	1%
4	ojs.unud.ac.id Internet Source	1%
5	Submitted to Universitas Prima Indonesia Student Paper	1%
6	repository.unja.ac.id Internet Source	1%
7	dspace.uui.ac.id Internet Source	1%
8	repository.usu.ac.id Internet Source	1%
9	repository.ub.ac.id Internet Source	1%

10	scholar.unand.ac.id Internet Source	1 %
11	nindiaryanie.blogspot.com Internet Source	1 %
12	repositori.usu.ac.id Internet Source	1 %
13	id.123dok.com Internet Source	1 %
14	journal.fh.unsri.ac.id Internet Source	1 %
15	zadoco.site Internet Source	1 %

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On