

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG
BERTIKAD BAIK DALAM LELANG SECARA *ONLINE*
(Studi di Kantor KPKNL Kota Medan)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**VIOLIN DWI CAHYA
NPM. 1906200315**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2024**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bela mengawal surti'ni agar daseutukan
namor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 10 Januari 2024, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : VIOLIN DWI CAHYA
NPM : 1906200315
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM LELANG SECARA ONLINE (Studi di Kantor KPKNL Kota Medan)
Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat sangat baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Nurhilmiyah, S.H., M.H.
2. Rachmad Abduh, S.H., M.H.
3. Dr Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H

1.

2.

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menandatangani surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : VIOLIN DWI CAHYA
NPM : 1906200315
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM LELANG SECARA ONLINE (STUDI DI KANTOR KPKNL KOTA MEDAN)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 17 November 2023

DOSEN PEMBIMBING

Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H

NIDN : 0018098801

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini agar dituliskan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : VIOLIN DWI CAHYA
NPM : 1906200315
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM LELANG SECARA ONLINE (STUDI DI KANTOR KPKNL KOTA MEDAN)

PENDAFTARAN : Tanggal, 29 November 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

PEMBIMBING

Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H
NIDN: 0018098801



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat agar disetujui nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[fahum@umsu.ac.id](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Violin Dwi Cahya
NPM : 1906200315
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Lelang Secara Online (Studi di Kantor KPKNL Kota Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 21 November 2023



Violin Dwi Cahya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : VIOLIN DWI CAHYA
NPM : 1906200315
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM LELANG SECARA ONLINE (STUDI DI KANTOR KPKNL KOTA MEDAN)
PEMBIMBING : Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
11-7/2023	Seminar proposal skripsi	
26-9/2023	Perbaiki penumusan masalah	
27-9/2023	BAB I Latar belakang fokuskan	
27-10/2023	BAB II Tinjauan pustaka direvisi	
31-10/2023	BAB III Hasil penelitian difokuskan	
2-11/2023	Hasil wawancara dimasukan / dilampirkan	
16-11/2023	BAB IV Kesimpulan dan saran	
20-11/2023	Bedah buku / Daftar pustaka	
21-11/2023	Acc disidangkan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. Faisal, S.H., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H.)

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM LELANG SECARA *ONLINE* (Studi di Kantor KPKNL Kota Medan)

VIOLIN DWI CAHYA
NPM. 1906200315

Lelang *Online* adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan secara *online*. Penjualan di muka umum yaitu dengan cara mengundang orang-orang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang adanya pelelangan yang diadakan melalui *online* kemudian diberi kesempatan kepada orang-orang tersebut untuk berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga serta mendaftarkan harga. Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu: Bagaimana keabsahan pelelangan secara *online* sesuai ketentuan peraturan yang berlaku; Bagaimana perbandingan pelaksanaan lelang secara *online* dan tidak *online* (secara langsung) pada KPKNL Kota Medan; Perlindungan hukum bagi hak pembeli lelang secara *online* yang beritikad baik namun tidak dapat memperoleh barang hasil lelang pada KPKNL Kota Medan.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan berupa pendekatan kasus, data diperoleh dari data Hukum Islam, data primer dan data sekunder. Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menemukan bahwa pelelangan online diatur secara sah sesuai dengan Pasal 64 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang memungkinkan penawaran lelang melalui surat elektronik, pos, atau internet tanpa kehadiran fisik peserta. Perbandingan antara lelang online dan langsung menunjukkan bahwa lelang online menawarkan keamanan digital, keterbukaan, akses luas, dan efisiensi proses, sementara lelang langsung mempertahankan proses tradisional dengan risiko keamanan fisik yang lebih tinggi dan keterbatasan akses. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang online yang beritikad baik namun tidak mendapat barang hasil lelang di KPKNL Kota Medan melibatkan kemungkinan menuntut pemenuhan kesepakatan, dengan bantuan lembaga perlindungan konsumen atau melalui jalur pengadilan sesuai aturan yang berlaku. Penting bagi pembeli untuk memahami aturan yang berlaku di tempat tersebut guna mendapatkan bantuan yang sesuai.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli, Lelang *Online*.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM LELANG SECARA ONLINE (Studi di Kantor KPKNL Kota Medan)”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasuh, mendidik dan memotivasi dengan curahan kasih sayang hingga selesainya skripsi ini.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

4. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H., selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan dan Bapak Muhammad Sigit Purnomo, selaku Pembimbing/Mentor selama di KPKNL Kota Medan yang berperan dalam membantu memberikan data guna melengkapi penelitian skripsi ini.
7. Diri Penulis sendiri yang telah bertahan dan menikmati proses perjalanan skripsi ini. Semoga skripsi ini menjadi karya terbaik Penulis, dan memotivasi Penulis untuk lebih belajar lagi dan membuat karya lainnya.
8. Teman-teman bagian Hukum Perdata yang dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Terimakasih penulis juga haturkan untuk semua pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis menyadari bahwa tidak ada yang sempurna, penulis masih melakukan kesalahan dalam penyusunan skripsi. Oleh karena itu, penulis meminta maaf yang sedalam-dalamnya atas kesalahan yang dilakukan penulis.

Peneliti berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan referensi demi pengembangan ke arah yang lebih baik. Kebenaran datangnya dari Allah dan kesalahan datangnya dari diri penulis. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Ridho-Nya kepada kita semua.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, November 2023
Penulis,

VIOLIN DWI CAHYA
NPM. 1906200315

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	v
Daftar Tabel	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Faedah Penelitian	8
B. Tujuan Penelitian	9
C. Definisi Operasioanal.....	9
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian	12
3. Sumber Data.....	12
4. Alat Pengumpul Data	14
5. Analisis Data	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Lelang.....	15
B. Perkembangan Perlelangan Secara <i>Online</i>	31
C. Pembeli yang Beritikad Baik	33
D. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).....	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perlelangan Secara <i>Online</i> Sesuai Ketentuan Peraturan Yang Berlaku	38
B. Perbandingan Pelaksanaan Lelang Secara <i>Online</i> Dan Tidak <i>Online</i> (Secara Langsung) Pada KPKNL Kota Medan	47
C. Perlindungan Hukum Bagi Hak Pembeli Lelang Secara <i>Online</i> Yang Beritikad Baik Namun Tidak Dapat Memperoleh Barang Hasil Lelang Pada KPKNL Kota Medan	57

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	70
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

- Lampiran

DAFTAR TABEL

Tabel. 1.1. Perbandingan Lelang Online dengan Lelang secara langsung.....	48
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lelang sejak lama telah dikenal masyarakat sebagai salah satu sarana jual beli barang, namun tidak diketahui pasti sejak kapan lelang digunakan sebagai cara jual beli. Dalam perkembangannya, lelang tidak hanya digunakan sebagai sarana jual beli, tetapi dimanfaatkan untuk alat penegakan hukum (*law enforcement*).¹ Lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual-beli yang dikemas dengan cara yang berbeda.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.²

Penjualan secara lelang merupakan suatu tahap proses lanjutan dari sita eksekusi. Adapun tujuan dari penjualan lelang itu sendiri adalah menjual secara umum harta kekayaan tergugat sehingga dari hasil penjualan utangnya akan dibayarkan kepada pihak penggugat sebesar yang ditetapkan dalam putusan.

¹ Sudiarto. 2021. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 52-53.

² Nurhilmayah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: CV. Multi Global Makmur, halaman 126.

Menurut Pasal 200 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Pasal 215 *RechtReglement voor de Buitengewesten* (Rbg), penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan ‘perantara’ atau ‘bantuan’ Kantor Lelang Negara. Jika kedua Pasal ini dihubungkan dengan Pasal 1a Peraturan Lelang (LN 1908 No. 189), maka semakin jelas siapa pejabat yang berwenang melakukan penjualan lelang yakni Juru Lelang.

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli, baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*.³ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selalu berusaha melaksanakan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan, agar kepastian hukum dapat diberikan kepada pembeli lelang. Sebelum pelaksanaan lelang, Kepala KPKNL/Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang terhadap suatu objek melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap dokumen persyaratan lelang, dengan tujuan agar Kepala KPKNL mendapat informasi mengenai legalitas formal subjek dan objek lelang. Dengan demikian, dapat dipastikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang benar-benar telah memenuhi syarat dan dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan cacat hukum dan penunjukan pemenang lelang juga sah secara hukum.

Pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemenang dalam lelang disahkan oleh pejabat lelang

³ Rachmadi Usman. 2018. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang.

Salah satu kewajiban pemenang lelang membayar pokok lelang bea lelang dan pojok/pungutan lainnya dan salah satu haknya mendapatkan barang dan bukti pelunasan harga dan dokumen barang.⁴ Sebelum pelaksanaan lelang, penjual wajib mengumumkan barang yang akan dilelang. Dengan diterbitkannya pengumuman tersebut telah memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan sebelum lelang. *Vendu Reglement* mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang.

Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat di daftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela. Sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (2) butir a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan.

Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan. Peralihan

⁴ Sudiarto. *Op. Cit.*, halaman 88.

hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan. Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh asli dokumen kepemilikan obyek lelang.

Lelang termasuk perjanjian jual beli barang karenanya terhadapnya berlaku syarat-syarat sah nya perjanjian. Kata sepakat dalam penjualan lelang terbentuk saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Oleh karena itu, mengingat lelang sebagai perjanjian, maka undang-undang hanya mengatur jika tidak diatur secara khusus dalam perjanjian. Lelang sebagai suatu perjanjian dalam pelaksanaannya tunduk pada klausula-klausula risalah lelang. Klausul risalah lelang ditetapkan secara sepihak oleh Kantor Lelang, yang mempunyai *bargaining position* yang lebih kuat dan pembeli lelang tidak mempunyai kemungkinan untuk mengubah klausul risalah lelang, sehingga risalah lelang merupakan perjanjian baku atau standar kontrak.⁵

Seluruh klausul risalah lelang berasal dari Kantor Lelang, yang kemungkinan kurang memberi tempat pada hak-hak pembeli lelang. Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatur Risalah Lelang sama artinya dengan “Berita Acara”

⁵ Mukhidin. 2021. *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Bojong: PT. Nasya Expanding Management, halaman 108.

Lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.⁶

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. *Vendu Reglement* memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang.

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang juga terdapat dalam risalah lelang, yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Di balik itu perlindungan hukum melalui kontrol yuridis, yakni penanganan perlindungan oleh badan peradilan baik keperdataan, maupun badan peradilan administrasi khusus adalah perlindungan hukum represif. Philpus M. Hadjon, mengemukakan bahwa di Belanda yang menganut sistem hukum sipil (*civil law system*), menyebutkan dewasa ini badan-badan yang menangani perlindungan hukum bagi rakyat yang bersifat represif, meliputi: *rechtspraak van de gewonerechtster* (peradilan biasa), *administratief rechtspraak* (peradilan administrasi “khusus”), *administratief beroep*, *nationale ombudsman*.⁷

Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku

⁶ *Ibid.*

⁷ I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press, halaman 169.

yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang.

Prinsip itikad baik dikenal dalam perjanjian, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Dinyatakan oleh Muhammad Faiz bahwa: “Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa di pengadilan. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepantasan”.⁸

Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak pertama dan kedua harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh KPKNL Kota Medan baik dilakukan secara langsung maupun *online* adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan

⁸ Muhammad Faiz, “Kemungkinan diajukan Perkara dengan Klausula Arbitrase ke Muka Pengadilan”, melalui <https://panmohamadfaiz.com/2006/09/17/klausul-arbitrase-dan-pengadilan/>, diakses pada tanggal 5 Juni 2023, Pukul 20.10 Wib.

kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang. Melalui Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Negara dalam hal ini KPKNL Kota Medan telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik walaupun pembeli lelang tersebut dilakukan secara *online*.

Alasan pelaksanaan pelelangan secara *online* pada KPKNL Kota Medan adalah berdasarkan arahan dari Menteri Keuangan yang bertujuan untuk memaksimalkan pelayanan kepada masyarakat dalam pelaksanaan lelang di KPKNL. Seluruh kegiatan pengajuan permohonan pelelangan secara *online* dilaksanakan melalui Portal Lelang Indonesia baik melalui *website* maupun aplikasi di *android*, dan seseorang harus memiliki akun di Portal Lelang Indonesia untuk mengajukan permohonan pelelangan secara *online* maupun menjadi peserta pelelangan secara *online*. Meskipun dalam pelaksanaan pelelangan secara *online* di KPKNL Kota Medan masih ditemui beberapa hambatan yang berasal dari faktor eksternal dan faktor internal, namun KPKNL Kota Medan terus berusaha dengan melakukan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan tersebut untuk mengoptimalkan pelaksanaan pelelangan secara *online* di KPKNL Kota Medan.

Pelelangan secara *online* pada KPKNL Kota Medan menjadi terobosan dari sistem pelelangan secara *offline*, atau sebaliknya, menjadi peluang bagi pihak yang tidak bertanggung jawab untuk mengambil keuntungan di dalamnya. Hal ini berkaitan erat dengan akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan pelelangan, sehingga perlu terlihat lebih jelas dimana letak perlindungan hukum bagi pembeli

yang beritikad baik selaku pihak yang paling lemah posisinya dalam proses pelaksanaan lelang secara *online*. Sehingga atas hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM LELANG SECARA *ONLINE* (Studi di Kantor KPKNL Kota Medan)”**.

1. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana keabsahan perlelangan secara *online* sesuai ketentuan peraturan yang berlaku?
- b. Bagaimana perbandingan pelaksanaan lelang secara *online* dan tidak *online* (secara langsung) pada KPKNL Kota Medan?
- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi hak pembeli lelang secara *online* yang beritikad baik namun tidak dapat memperoleh barang hasil lelang pada KPKNL Kota Medan?

2. Faedah Penelitian

- a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam lelang secara *online*, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

- b. Secara Praktis

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan bagi mahasiswa, praktisi, maupun masyarakat mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam

lelang secara *online*.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan perlelangan secara *online* sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui perbandingan pelaksanaan lelang secara *online* dan tidak *online* (secara langsung) pada KPKNL Kota Medan.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi hak pembeli lelang secara *online* yang beritikad baik namun tidak dapat memperoleh barang hasil lelang pada KPKNL Kota Medan.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul peneliti ini, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum.
2. Pembeli adalah Orang yang memperoleh barang sebagai imbalan atas pembayaran.
3. Itikad Baik adalah kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum.
4. Lelang adalah aktivitas jual-beli benda atau jasa yang ditawarkan kepada orang banyak.

5. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah salah satu lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang operasional lelang.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun terdapat beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Amalliawan Alim Muhammad, (2017), Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Di Boyolali (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 2/Pdt.G/2014/PN.Bi). Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Perbedaan penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi pembeli dalam konteks lelang hak tanggungan di Boyolali dengan merujuk pada studi kasus tertentu dari Pengadilan Negeri Boyolali. Sementara itu, penelitian yang penulis lakukan fokus pada perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam lelang yang dilakukan secara online, dengan penelitian dilakukan di Kantor KPKNL Kota Medan. Dua judul ini memiliki perbedaan dalam lokasi, jenis lelang, aspek pembeli, dan metode pelaksanaan lelang yang menjadi titik berat pembahasan.
2. Alwine Rosdiana Pakpahan, (2017), Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Atas Gugatan Perlawanan Debitor

Pemberi Jaminan Hak Tanggungan Yang Telah Dilelang Oleh Bank (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 3564.K/PDT/2015). Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan. Perbedaan penelitian yang penulis lakukan lebih mengeksplorasi perlindungan hukum untuk pembeli yang beritikad baik dalam konteks lelang online yang dilakukan di Kantor KPKNL Kota Medan. Sementara itu, penelitian yang penulis lain lakukan lebih fokus pada perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik yang dihadapkan pada gugatan perlawanan oleh debitor pemberi jaminan hak tanggungan yang telah dilelang oleh bank. Perbedaan utama terletak pada subjek utama, jenis lelang, pihak yang terlibat, dan studi kasus yang menjadi fokus penelitian.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini, yakni mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam lelang secara *online*.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat.⁹ Sedangkan pendekatan penelitian menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan ini dilakukan

⁹ Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, halaman 80.

dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹⁰ Pendekatan ini bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkaraperkara yang menjadi fokus penelitian.¹¹

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

3. Sumber Data

a. Data Hukum Islam

Data yang bersumber dari hukum Islam, yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul), data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut sebagai data kewahyuan. Adapun dalam penelitian ini menggunakan ayat Al-Qur'an pada Surah An-Nisa Ayat 5 dan An-Nisa Ayat 29, serta Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Tirmidzi dan Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Al-Bazzar.

b. Data primer

Data Primer adalah sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama berdasarkan penelitian lapangan.

¹⁰ *Ibid.*, halaman 57.

¹¹ *Ibid.*, halaman 58.

Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi yang di dapat dari Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan.

c. Data Sekunder

Penelitian ini diperoleh dari data sekunder yaitu studi kepustakaan, yakni dengan melakukan pengumpulan referensi yang meliputi:

- 1) Bahan hukum primer, seperti UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-undang Republik Indonesia No 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- 2) Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan lain sebagainya.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

4. Alat Pengumpul Data

Adapun alat pengumpul data dalam penelitian ini di bagi 2 (dua), yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*) adalah cara memperoleh data yang bersifat primer, dalam hal ini diusahakan memperoleh data dengan mengadakan wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
 - 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum dan diberikan pada penawar yang tertinggi.¹² Sedangkan Kamus Hukum yang sama dijelaskan pengertian lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak dipimpin oleh pejabat lelang.¹³

Lelang dapat dilihat pengaturan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah mencabut keberlakuan dari Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

¹² J.C.T.Simorangkir dkk. 2019. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 90.

¹³ Sudarsono. 2018. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Asdi Mahasatya, halaman 246.

Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri dapat dilakukan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.¹⁴ Cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan termohon yang telah disita.¹⁵ Penjualan lelang ini harus dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang.¹⁶

Penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah pelelangan atau penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau juga dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang dan sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Secara garis besar, sumber hukum lelang yang menjadi dasar penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan selama ini, dapat dibedakan atas 2 (dua)

¹⁴ Dwi Tatak Subagiyo. 2018. *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. Surabaya: UWKS Press, halaman 367.

¹⁵ Endang Hadrian dan Lukman Hakim. 2020. *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*. Yogyakarta: Deepublish, halaman 84.

¹⁶ Nyoman A. Martana. 2016. *Hukum Acara Dan Praktek Peradilan Perdata*. Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana, halaman. 46.

macam, yaitu sebagai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak secara khusus mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan namun terdapat atau terkait ketentuan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan. Dan dikatakan ketentuan khusus karena peraturan perundang-undangannya secara khusus mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan.

Lelang menurut pengertian transaksi mua'amalat kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Dalam Islam juga memberikan kebebasan keleluasaan dan keluasan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam dalam rangka mencari karunia Allah berupa rizki yang halal melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah. Pada prinsipnya, syariah Islam membolehkan jual beli barang/jasa yang halal dengan cara lelang yang dalam fiqih disebut sebagai akad *Bai' Muzayadah*.

Hukum lelang menurut ulama ada yang membolehkan, tapi ada juga yang memakruhkannya. Hal itu karena memang ada beberapa sumber hukum yang berbeda.

Surah An-Nisa Ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
 إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ
 اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu

membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.¹⁷

Dalam surah An-Nisa di atas diterangkan bahwa adanya kebebasan, keleluasan, dan keleluasan ruang gerak bagi kegiatan umat Islam dalam rangka mencari karunia Allah berupa rezki yang halal melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah. Setiap transaksi jual beli baik lelang maupun jual beli secara langsung memiliki ketentuan sebagai berikut:

1. Bila transaksi sudah dilakukan dengan seseorang, maka orang lain tidak boleh menginvestasikan dan melakukan transaksi kedua.
2. Mempertimbangkan pilihan yang dibolehkan dalam transaksi jual beli, dengan ketentuan-ketentuan yang ditentukan
3. Transaksi dagang hanya untuk barang yang sudah ada dan dapat dikenali segala identitasnya
4. Bersumpah dalam transaksi dagang tidak diperbolehkan
5. Dalam transaksi jual beli dianjurkan ada saksi.

Mayoritas ulama membolehkan transaksi lelang sebagaimana yang dilakukan Rasulullah SAW dimasa beliau hidup dulu. Sebagaimana hadis berikut:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جِلْسٌ نَلْبَسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ وَقَدْ خُتَّ شَرِبُ فِيهِ الْمَاءُ قَالَ أَنْتَبِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدَيْهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدَرَاهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ بِدَرَاهِمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدَرَاهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدَّرَاهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيُّ (رواه احمد, ابوداود, النساء, الترمذي)³¹

¹⁷ Departemen Agama RI. 2018. *Al-Quran Terjemahan*. Bandung: CV Darus, halaman 923.

Artinya: Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, "Apakah di rumahmu ada sesuatu?" Lelaki itu menjawab, "Ada. Dua potong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air." Nabi saw berkata, "Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku." Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, "Siapa yang mau membeli barang ini?" Salah seorang sahabat beliau menjawab, "Saya mau membelinya dengan harga satu dirham." Nabi saw bertanya lagi, "Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?" Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, "Aku mau membelinya dengan harga dua dirham." Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut.¹⁸

Hadis yang membolehkan lelang juga:

عَنْ أَنَسِ بْنِ رَضِيٍّ أَنَّ اللَّهَ عَزَّ وَجَلَّ قَالَ بَاعَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ جِلْسًا وَقَدْحًا قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَا الْجِلْسَ وَالْقَدْحَ فَقَالَ رَجُلٌ أَخَذْتُهُمَا بِدِرْهَمٍ فَقَالَ النَّبِيُّ مَنْ يَزِيدُنَا عَطَاةَ رَجُلٍ دِرْهَمَيْنِ فَبَاعَهُمَا مِنْهُ (رواه الترمذی)³²

Artinya: Dari Anas Radhiyallahu Anhu, ia berkata, Rasulullah Saw. Menjual sebuah pelana dan sebuah mangkuk air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana dan mangkok ini? seorang laki-laki menyahut; aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambah? maka dibeli dua dirham oleh seorang lelaki kepada beliau, lalu di jualah kedua benda itu kepada laki-laki tadi. (HR Tirmidzi).¹⁹

Berdasarkan pada kedua hadis tersebut, Rasulullah Saw memang telah mempraktekan cara lelang dengan harga tertinggi (naik) ditentukan sebagai pembeli, sehingga praktek lelang dibolehkan dan dihalakan dalam agama Islam. Terdapat juga Ulama yang memakruhkan lelang salah satunya Ibrahim anNakha“i, karena adanya dalil dari Sufyan bin Wahab bahwa Ibrahim berkata:

سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الْمَزَايِدَةِ (رواه البزار)³³

¹⁸ At Tirmidzi. 1988. *Al-Jami“ Al-Shohih*. Beirut Libanon: Darul Al-Fikr, Hadist No 908.

¹⁹ *Ibid*.

Artinya: “Aku mendengar Rasulullah SAW melarang jual beli lelang.”(HR. AlBazzar).²⁰

Kesimpulannya menurut jumhur ulama masalah lelang ini dibolehkan (mubah), selama memang transaksi yang dilakukan benar-benar seperti semasa Rasulullah SAW. Jadi lelang tidak boleh adanya unsur penipuan atau adanya hal-hal yang dilarang menurut hukum Islam. Lelang (*muzayyadah*) menurut bahasa artinya bertambah. Tetapi lelang tidak termasuk dengan praktik riba. Dalam *muzayadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan di muka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.²¹

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud. Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

1. Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh

²⁰ Imam As-Suyuthi. 1994. *Al-Jami' Ash-Shaghir Juz II*, Beirut: Dar al- Fikr, halaman 191.

²¹ Kementerian Keuangan RI, “Tinjauan Pelaksanaan Lelang dari Perspektif Hukum Syariah (Fiqh Muamalah)”, melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/baca-artikel/14400/Tinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html>, diakses pada tanggal 13 September 2023, Pukul 10.20 Wib.

karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang, asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

2. Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.
3. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
4. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkementingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

5. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
6. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkementingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Dalam Hukum Islam dikenal juga asas-asas lelang, diantaranya:

1. Transaksi dilakukan oleh orang yang cakap hukum atas dasar saling rela (*'an taradhin*).
2. Objek lelang harus halal dan bermanfaat.
3. Kepemilikan/kuasa penuh pada barang yang dijual.
4. Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi
5. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual.
6. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.
7. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.

Berdasarkan asas-asas lelang menurut hukum Islam, maka dikenal pula syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pelelangan ialah:

1. Bukti dari pemohon lelang.
2. Bukti pemilik atas barang.
3. Keadaan fisik dari barang

Bukti dari pemohon lelang ini diperlukan untuk mengetahui bahwa pemohon lelang tersebut benar-benar orang yang berhak untuk melakukan perlelangan atas barang yang dimaksud. Kemudian bukti kepemilikan, diperlukan untuk mengetahui bahwa pemohon lelang merupakan orang yang berhak atas barang yang dimaksud. Bukti pemilikan misalnya, tanda pembayaran, surat bukti hak atas tanah (sertifikat), dan lainnya. Untuk barang yang bergerak harus ditunjukkan mana barang yang akan dilelangkan, sedangkan untuk barang yang tetap seperti tanah, harus menunjukkan sertifikatnya apabila tanah tersebut telah didaftarkan atau dibukukan.²²

Secara umum dapat diketahui ada 3 (tiga) jenis-jenis lelang yang diantaranya:

1. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini termasuk dalam lelang eksekusi namun tidak terbatas pada:
 - a. Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).
 - b. Lelang eksekusi pengadilan.
 - c. Lelang eksekusi pajak.
 - d. Lelang harta pailit.
 - e. Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - f. Lelang eksekusi benda sitaan.
 - g. Lelang eksekusi barang rampasan.

²² Satya Haprabu, "Penjualan Lelang Barang jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif hukum Islam", *Jurnal Repertorium*, Vol. IV, No. 1, 2017, halaman 55.

- h. Lelang eksekusi jaminan fidusia.
 - i. Lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara bea cukai.
 - j. Lelang barang temuan.
 - k. Lelang eksekusi gadai.
 - l. Lelang eksekusi benda sitaan.
2. Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Dalam hal ini termasuk lelang noneksekusi wajib, tetapi tidak terbatas pada:
- a. Lelang Barang Milik Negara atau Daerah.
 - b. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/D).
 - c. Lelang barang yang menjadi milik negara-bea cukai.
 - d. Lelang benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT).
 - e. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.
3. Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Dalam hal ini termasuk lelang noneksekusi sukarela, namun tidak terlepas pada:
- a. Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero.
 - b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
 - c. Lelang barang milik perwakilan negara asing.
 - d. Lelang barang milik perseorangan atau badan hukum/usaha swasta.

Ulama membagi macam-macam lelang dengan mengkategorikannya sebagai transaksi jual beli, sebagaimana dirincikan sebagai berikut:

1. Dilihat dari sisi objek yang diperjualbelikan, jual beli dibagi kepada 3 macam, yaitu:
 - a. Jual beli *mutlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
 - b. Jual beli *sharf*, yaitu jual beli antara satu mata uang dan mata uang lain.
 - c. Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual pertukaran barang dengan barang (*barter*), atau pertukaran barang dengan barang yang dinilai dengan valuta asing.
2. Dilihat dari segi cara menetapkan harga, jual beli dibagi kepada empat macam, yaitu:
 - a. Jual beli *musawwamah* (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatkan.
 - b. Jual beli amanah, yaitu jual beli ketika menjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli amanah ada tiga:
 - 1) Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang dan keuntungan yang diinginkan.
 - 2) Jual beli *muwadha'ah* (discount), yaitu jual beli dengan harga dibawah harga modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
 - 3) Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.

- c. Jual beli dengan harga tangguh, *ba'i bitsaman ajil*, yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian. Harga tangguh ini boleh lebih tinggi dari pada harga tunai dan bisa di cicil.
 - d. Jual beli *muzayyadah* (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli menawar. Penawar tertinggi terpilih sebagai pembeli. Kebalikannya, jual beli *munaqdhah*, yaitu jual beli dengan penawaran pembeli untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu dan para penjual berlomba menawarkan dagangannya, kemudian pembeli akan membeli dari penjual yang menawarkan harga termurah.
3. Dilihat dari segi pembayaran, jual beli dibagi empat, yaitu:
- a. Jual beli tunai dengan penyerahan barang dan pembayarannya langsung.
 - b. Jual beli dengan pembayaran tertunda (*bai muajjal*), yaitu jual beli yang penyerahan barang secara langsung (tunai) tetapi pembayaran dilakukan kemudian dan bisa dicicil.
 - c. Jual beli dengan penyerahan barang tertunda (*deferred delivery*), meliputi:
 - 1) Jual beli salam, yaitu jual beli ketika pembeli membayar tunai di muka atas barang yang dipesan (biasanya produk pertanian) dengan spesifikasi yang harus diserahkan kemudian.
 - 2) Jual beli *istisha'*, yaitu jual beli yang pembelinya membayar tunai atau bertahap atas barang yang dipesan (biasanya produksi manufaktur) dengan spesifikasi yang harus di produksi dan diserahkan kemudian.
 - 3) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayarannya sama-sama tertunda.

Kelebihan penjualan lelang sebagai berikut:

1. Adil. Lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. Aman. Lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Karena itu pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subyek dan objek elang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak- pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Oleh karena itu penjualan secara lelang adalah penjualan yang aman.
3. Cepat dan efisien. Lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan system penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Memberikan kepastian hukum. Setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik, yang mempunyai pembuktian sempurna.

Manfaat lelang bisa ditinjau dari sudut penjual maupun pembeli.

1. Manfaat Bagi Penjual

- a. Mengurangi rasa kecurigaan/ tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN dan BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi) karena penjualannya secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
- b. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
- c. Penjualan lelang sangat efisien karena didahului dengan pengumuman, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang.
- d. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
- e. Penjual akan mendapatkan harga jual yang optimal karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.

2. Manfaat Bagi Pembeli

- a. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subyek dan obyek lelang).
- b. Dalam hal barang yang dibeli adalah barang yang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual Beli ke PPAT tetapi dengan Risalah Lelang pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta notaris.

Ada beberapa pihak yang terlibat dalam jual beli secara lelang, antara lain:

1. Penjual, adalah badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual secara lelang.
2. Pemilik barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
3. Peserta lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
4. Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.
5. Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
6. *afslageri* (pemandu lelang) adalah orang yang membantu pejabat lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Balai Lelang (Badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang sebagai penyelenggara lelang.

Dalam Islam dikenal pihak-pihak yang melaksanakan lelang atau pihak-pihak yang berakad (*Mutaqa'idain*/subyek transaksi). Mereka adalah dua pihak yang melakukan akad (transaksi) karena transaksi tidak diakui legalitasnya tanpa keduanya. Kedua belah pihak yang melakukan transaksi harus telah baligh

(dewasa), berakal sehat, mengerti (pandai), dan tidak terkena larangan melakukan transaksi. Adapun syarat sahnya jual beli yang berkenaan dengan *Mutaqa'idain* (subyek transaksi) ada dua yaitu:

1. *Muta'qidain* (subyek transaksi) harus memenuhi syarat sebagai orang yang boleh membelanjakan harta, yaitu merdeka, mukallaf, dan pandai (tidak cacat mental/gila). Oleh karena itu tidak sah jual beli yang dilakukan oleh anak kecil, orang gila, dan budak tanpa izin orang tua ataumajikannya.

Senada dengan syarat tersebut, ulama' madzhab Shafi'i juga mensyaratkannya seperti itu, hal ini sesuai firman Allah SWT dalam QS.al-Nisa' ayat 5, sebagai berikut:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا...

Artinya: Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum Sempurna akal nya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan.²³

2. *Muta'qidain* (subyek transaksi) dalam kondisi kemauan sendiri (*muhktharain* tidak dipaksa) untuk melakukan transaksi. Hal ini karena *taradhi* (suka sama suka) merupakan syarat sah transaksi. Oleh karenanya, tidak sah jual beli yang dilakukan dengan adanya paksaan yang tidak benar terhadap salah satu di antara *muta'qidain* (dua pihak yang melakukan transaksi).

Allah berfirman dalam QS. Al-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

...إِلَّا أَنْتُمْ كُونَ بِحَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

Artinya: ...Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.²⁴

²³ Departemen Agama RI. *Op. Cit.*, halaman 1231.

²⁴ *Ibid.*, halaman 1021.

B. Perkembangan Perlelangan Secara *Online*

Masih sangat ramai dibicarakan di berbagai media sosial, media *online* dan grup *WhatsApp* tentang lelang amal atau *Charity Auction* yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Ideologi Pancasila atau lebih dikenal dengan nama BPIP, dalam rangka menggalang dana untuk pihak-pihak yang terdampak Covid-19. Tidak kalah seru pembicaraan mengenai lelang motor listrik “*gesits*” milik Presiden RI Joko Widodo yang dijual untuk menggalang dana. Pemenang lelang adalah Muhammad Nuh dari Jambi dengan harga lelang sebesar Rp.2,550 miliar. Pemberitaan menjadi bertambah seru tatkala pemenang lelang tidak dapat melunasi harga lelang. Lebih mengejutkan bahwa Muhammad Nuh ternyata seorang yang berprofesi sebagai buruh harian lepas dan bukan seorang pengusaha seperti yang diberitakan sebelumnya. Hal ini sesuai kartu tanda penduduk (KTP) yang beredar luas di media masa.²⁵

Peristiwa lelang motor listrik Presiden yang tidak berjalan lancar, ternyata bukan satu satunya peristiwa terkait lelang yang memiliki dampak kurang baik di masyarakat. Saat ini masih berkembang di masyarakat terkait informasi lelang yang menyesatkan, bahkan ada banyak penipuan yang terjadi dengan menggunakan akun-akun pegawai atau pejabat Kementerian Keuangan. Akun-akun media sosial dan akun *WhatsApp* milik pegawai Kementerian Keuangan diretas dan kemudian digunakan oleh pelaku kejahatan untuk melakukan penipuan. Sudah banyak korban yang berjatuh. Seakan belum cukup, kemudian

²⁵ Kementerian Keuangan RI, “Bedah Sistem Lelang di Indonesia”, melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13139/Bedah-Sistem-Lelang-di-Indonesia.html>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2023, Pukul 10.10 Wib.

berkembang pula beberapa akun media sosial menggunakan istilah lelang dengan tujuan melakukan “*Prank*”.²⁶

Saat ini masyarakat diberi kemudahan mengikuti lelang karena KPKNL sudah dan terus mengembangkan *e-Auction*. *E- Auction (lelang Online)* adalah produk layanan unggulan DJKN sehingga lelang semakin moderen, dilaksanakan dengan tidak mengharuskan peserta lelang datang ke tempat pelaksanaan lelang. Kemudahan memberikan dampak peserta tidak perlu mengeluarkan biaya besar untuk hadir dalam pelaksanaan lelang serta melakukan penawaran lelang sebatas kemampuannya tanpa ada tekanan dari peserta pesaing dari pihak lain.

Lelang secara *online* memberikan pilihan bagi pemohon untuk menentukan sistem penawaran lelang melalui *online*, yakni melalui mekanisme *closed bidding* maupun *open biding*. Untuk mekanisme *closed bidding* peserta dapat melakukan penawaran setelah yang bersangkutan memenuhi persyaratan lelang dan menawar sejak objek lelang ditayangkan di aplikasi (internet) sampai batas akhir penawaran. Sedangkan *open bidding* adalah sistem penawaran lelang melalui *online* dimana peserta dapat melakukan penawaran secara *real-time* (dapat melihat penawaran dari peserta pesaing) dilakukan sekurang-kurangnya 2 (dua) jam sebelum batas waktu akhir penawaran. Pilihan ini sengaja diberikan mengingat masyarakat di Indonesia masih sangat beragam dalam penguasaan teknologi. Aplikasi berbasis internet ini dapat diakses melalui <https://www.lelang.go.id>. atau dapat diunduh melalui *Play Store* atau *App Store*.²⁷

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

Diharapkan dengan berbagai keunggulan dan kemudahan yang ada, masyarakat tidak lagi percaya ajakan mengikuti lelang yang tidak jelas. Apabila menerima informasi terkait penjualan lelang dari pihak manapun, masyarakat diharapkan dapat melakukan konfirmasi kepada KPKNL terdekat atau dapat juga menghubungi *call center* DJKN 1500991. Bagi pihak-pihak yang akan melaksanakan penjualan dengan mekanisme lelang dapat bekerja sama dengan DJKN/KPKNL terdekat. Mudah dan sederhana cara mengikuti lelang di Indonesia, pastikan dan konfirmasikan informasi yang diterima kepada institusi resmi yang berwenang mengenai lelang, dalam hal ini KPKNL/DJKN sehingga tidak tertipu dengan tawaran harga murah suatu barang yang dijual secara lelang. Ingat, lelang tidaklah identik dengan harga murah.²⁸

C. Pembeli Yang Beritikad Baik

Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai: “pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”. Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini:

1. Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik.
2. Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.

²⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

3. Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.²⁹

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak; Sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, dimana tindakan seseorang juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.

Ukuran kepatutan tersebut, dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli, akan diuraikan lebih lanjut pada poin selanjutnya. Menurut KUH Perdata, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: “*Bezit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang *bezit* memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: “*Bezit* dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Pemegang *Bezit* digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan”.³⁰

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara

²⁹ Widodo Dwi Putro, dkk. 2018. *Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP, halaman 16.

³⁰ *Ibid.*, halaman 17.

seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Dalam literatur yang ditelusuri, prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah sedikit sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum kebendaan dimaknai sebagai itikad baik subyektif yang didasarkan pada kejujuran pembeli.³¹

Pada awalnya, literatur hukum Indonesia tidak menyinggung perlu adanya suatu kewajiban bagi seorang pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, namun sesudahnya prinsip kehati-hatian dikupas oleh Ridwan Khairandy dalam konteks perjanjian jual beli tanah, yang menekankan kewajiban Pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli dilakukan. Itikad baik para pihak dalam konteks pelaksanaan perjanjian (jual beli) menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ini pula yang kemudian dijadikan sandaran oleh MARI dalam merumuskan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata pada tahun 2014.³²

D. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Tahun 1971 berdasarkan keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dibentuk Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dengan tugas mengurus penyelesaian piutang negara, sedangkan PUPN yang merupakan panitia interdepartementa hanya menetapkan produk hukum dalam pengurusan piutang negara. Selanjutnya, menteri keuangan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor

³¹ *Ibid.*, halaman 19

³² *Ibid.*

571/MK/IV/1976 tentang susunan organisasi dan tata kerja BUPN, dimana tugas pengurusan piutang negara dilaksanakan oleh Satuan Tugas (Satgas) BUPN. Untuk mengatasi masalah kredit macet disertai agunan yang semakin banyak, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan direktorat jenderal pajak ke dalam struktur organisasi BUPN, sehingga terbentuklah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN).³³

Menteri keuangan memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Selanjutnya berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 Januari 2001, BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Untuk menyesuaikan tugas dan fungsi pada kantor operasional, maka Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan Kantor Lelang Negara (KLN) dilebur menjadi satu dengan nama Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Penyatuan ini dikukuhkan dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2002 tanggal 2 Oktober 2002 tentang organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.³⁴

³³ Dwi Nugroho, "Kualitas Pelayanan *e-auction* Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan", *Jurnal: JIP*, Vo 15, No.1, 2018, halaman 12.

³⁴ *Ibid.*, halaman 16

Pada tahun 2006 terjadi penataan organisasi di lingkungan Departemen Keuangan dimana fungsi Pengurusan Piutang Negara dan Pelayanan Lelang digabung dengan fungsi Pengelolaan Kekayaan Negara Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) DJPb, sehingga Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia.

Dengan adanya perubahan organisasi tersebut, maka KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Hal ini merupakan salah satu hasil Reformasi Birokrasi yaitu penyatuan fungsi-fungsi yang sejenis ke dalam satu unit Eselon I. Unit kerja Kantor Pusat DJKN terdiri dari 8 unit Eselon II, yaitu: Sekretariat, Direktorat Barang Miliki Negara, Direktorat Kekayaan Negara Dipisahkan, Direktorat Piutang Negara dan Kekayaan Negara Lain-Lain, Direktorat Penilaian, Direktorat Kekayaan Negara dan Sistem Informasi, Direktorat Lelang, dan Direktorat Hukum dan Hubungan Masyarakat. Selain itu, DJKN juga mempunyai unit kerja vertikal yang tersebar di seluruh Indonesia, yang terdiri dari 17 Kantor Wilayah dan 70 KPKNL.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perlelangan Secara *Online* Sesuai Ketentuan Peraturan Yang Berlaku

Pengaturan hukum pelaksanaan lelang secara *online* yaitu terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Pasal 1 angka (12) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Tanpa Kehadiran Peserta adalah Lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau *Platform e-Marketplace Auction*. Dengan dikeluarkannya peraturan mengenai lelang secara *online*, lelang bukan lagi hanya penjualan barang yang terbuka untuk umum secara langsung, melainkan penjualan barang yang terbuka untuk umum secara tidak langsung, yakni melalui aplikasi lelang berbasis internet.

Lelang secara *online* diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Definisi lelang secara *online* dijelaskan dalam Pasal 1 angka (17) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui Aplikasi Lelang. Jenis lelang yang dapat dilakukan dengan lelang *online* (*e-auction*) adalah Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, Lelang Noneksekusi Sukarela.

Pelaksanaan lelang secara *online* diatur dalam Pasal 64 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, peserta lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan :

1. Melalui surat elektronik (*e-mail*)
2. Melalui surat tromol pos, atau
3. Melalui internet baik secara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*).

Pelaksanaan lelang secara *online* dapat dilakukan dengan dua cara penawaran yaitu:

1. Penawaran tertutup (*closed bidding*), dimana penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang yang hanya dapat diketahui oleh peserta lelang lainnya setelah daftar penawaran dibuka oleh Pejabat Lelang.
2. Penawaran terbuka (*opened bidding*), penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang yang dapat diketahui oleh peserta lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran.³⁵

Pejabat Lelang dapat menetapkan pemenang lelang setelah lelang selesai dan terdapat penawaran, dengan disaksikan oleh Penjual, 1 (satu) orang saksi dari penyelenggara lelang melalui *online*, dan 1 (satu) orang saksi dari penjual. Sistem secara otomatis mengurutkan penawaran yang masuk berdasarkan nilai penawaran dan waktu masuknya penawaran.³⁶

³⁵ Mafita, "Pelaksanaan Lelang melalui *online* Terhadap Aset Barang Milik Negara Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum", *Nurani Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Desember 2019, halaman 30.

³⁶ *Ibid.*

Pada pelaksanaan lelang secara *online* dilakukan berdasarkan asas-asas yang terdapat dalam pelaksanaan lelang secara *offline*, sebagaimana asas-asas tersebut disesuaikan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan secara *online*, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

1. Asas keterbukaan

Nilai limit dan uang jaminan yang disetorkan harus sama dengan yang disebutkan dalam pengumuman lelang serta bersifat tidak rahasia.³⁷ Pengumuman lelang memang wajib dibuat sebelum pelaksanaan lelang dengan selengkap-lengkapnyanya dan apa adanya, termasuk besarnya nilai limit dan uang jaminan serta spesifikasi barang milik daerah yang hendak dilelang, agar peminat yang membacanya jelas dan tidak menimbulkan kesalahan di kemudian hari. Pengumuman lelang diumumkan di masyarakat umum melalui media cetak dan media elektronik untuk mengumpulkan peserta lelang.³⁸

2. Asas keadilan dan Asas efisiensi

Penawaran pada lelang secara *online* yang dilakukan secara tertutup dan mewajibkan peserta untuk membayar uang jaminan terlebih dahulu sebelum lelang dilaksanakan, membuat pelaksanaan lelang menjadi efektif, objektif, adil dan efisien. Dengan penawaran yang demikian KPKNL tidak membuang uang untuk menyediakan tempat lelang dan peserta tidak membuang waktu untuk datang ke tempat lelang. KPKNL Kota Medan dalam menentukan nilai limit dan uang jaminan secara adil dengan tidak hanya

³⁷ Permata Arina Iasya Landina, "Pelaksanaan Lelang Atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang", *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016, halaman 5.

³⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

memperhatikan kepentingan pribadi, tetapi juga kepentingan peserta. Sesama peserta lelang tidak saling mengetahui penawaran peserta lain. Adanya sanksi uang jaminan hilang terhadap pembeli yang wanprestasi, membuat peserta akan berpikir dua kali untuk wanprestasi. Dengan demikian dalam pelaksanaan lelang secara *online* semua pihak yang berkepentingan mendapatkan keadilan sesuai dengan porsinya masing-masing.³⁹

3. Asas kepastian hukum

Setiap lelang yang dilaksanakan dapat menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Perlindungan hukum tersebut yaitu dengan dibuatnya risalah lelang oleh pejabat lelang.⁴⁰ Risalah lelang sebagaimana pengertiannya dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah, “Berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.” Minuta risalah lelang ditandatangani oleh pejabat lelang dan saksi dari pihak penjual pada saat penutupan lelang, sehingga risalah lelang menjadi otentik dan dapat digunakan pembeli untuk mengurus pengalihan kepemilikan atas dokumen-dokumen barang milik daerah yang telah dimenangkannya.⁴¹

4. Asas akuntabilitas

Pelaksanaan lelang, baik itu lelang *offline* maupun lelang melalui *online*, kesemuanya harus dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang

³⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

⁴⁰ Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 5.

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

berkepentingan. Penjual bertanggungjawab atas penyerahan barang beserta dokumen-dokumen kepemilikan barang yang dilelang kepada pembeli. Barang milik daerah yang telah dilepas dengan penawaran tertinggi, penyerahannya kepada pembeli sepenuhnya merupakan tanggungjawab KPKNL Kota Medan selaku penjual.⁴²

Kewajiban KPKNL terhadap pelaksanaan lelang yaitu menerima kewajiban pembayaran pembeli paling lama lima hari kerja, apabila lebih dari itu maka pejabat lelang membuat surat pembatalan sebagai pembeli. Kemudian menyetorkan hasil bersih lelang ke penjual dan menyetorkan bea lelang dan PPh ke kas negara. Pejabat lelang juga membuat risalah lelang pada saat pembukaan, pelaksanaan dan penutupan lelang yang diselesaikan paling lama lima hari kerja setelah lelang selesai, kemudian menyerahkannya kepada pihak penjual paling lama tiga hari setelah pembeli melunasi kewajibannya dan menyerahkannya kepada pembeli segera setelah pembeli melunasi kewajibannya.⁴³

Berkaitan dengan asas-asas lelang yang telah diuraikan tersebut, pada hakikatnya asas-asas yang terkandung dalam lelang ini saling berkaitan dengan unsur-unsur lelang. Karena asas dan unsur lelang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dan harus ada dalam rangkaian tahapan lelang.

1. Terbuka untuk umum.

Diuraikan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “Lelang adalah

⁴² Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 6

⁴³ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertutup dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.” Terdapat pengecualian untuk lelang secara *online*, peserta lelang tidak perlu hadir pada saat pelaksanaan lelang. Semua orang dari berbagai golongan dan daerah dapat mengikuti lelang secara *online*, bahkan lelang secara *online* memberi kesempatan yang lebih luas kepada para peminat dan mendobrak batasan jarak yaitu dengan memberi kesempatan bagi para peminat untuk mengikuti lelang tanpa perlu hadir ke tempat pelaksanaan lelang, asalkan dapat berkoneksi dengan internet dan berkehendak untuk mengikatkan diri serta memenuhi syarat-syarat sebagai peserta lelang. Hal ini membuat lelang menjadi lebih terbuka untuk umum.⁴⁴

Lelang adalah penjualan yang luas, maksudnya memberikan kesempatan yang luas kepada siapa saja yang berminat hendak membeli barang. Baik lelang secara *offline* maupun lelang secara *online*, keduanya mempunyai arti yang sama.⁴⁵

2. Didahului dengan pengumuman lelang

Dalam pengumuman lelang yang diperoleh dari Seksi Penilaian Bidang Aset KPKNL Kota Medan, pokok-pokok yang terdapat didalamnya sesuai dengan pokok-pokok sebagaimana ketentuan dalam Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni: terdapat identitas penjual yaitu KPKNL Kota Medan; terdapat

⁴⁴ Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 7.

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

hari, tanggal dan waktu lelang dilaksanakan; terdapat jenis dan jumlah objek lelang beserta spesifikasinya; terdapat waktu dan tempat untuk melihat kondisi fisik barang secara langsung atau disebut dengan *open house*; terdapat ketentuan mengenai jaminan lelang yang harus dibayarkan oleh peserta terlebih dahulu sebelum pelaksanaan lelang; terdapat pula besarnya jumlah nilai limit yang telah ditentukan; terdapat cara penawaran lelang; terdapat jangka waktu pembayaran/pelunasan lelang oleh pembeli; terdapat juga alamat domain KPKNL sebagai pengganti tempat pelaksanaan lelang.⁴⁶

3. Dilakukan pada waktu dan tempat tertentu

Pelaksanaan lelang secara *online* ini dianggap telah dilakukan pada suatu waktu dan tempat tertentu, karena lelang secara *online* hanya dapat diakses dan dilakukan melalui ALE (Aplikasi Lelang Email) yang dibuka pada alamat domain KPKNL. Waktu pelaksanaan lelang adalah pada jam dan hari kerja KPKNL, dimana untuk lelang secara *online* waktu pelaksanaan menggunakan waktu server ALE sesuai waktu dimana wilayah KPKNL menyelenggarakan lelang berada. Lelang kendaraan dinas operasional Kota Medan ini dilakukan oleh KPKNL Medan, maka waktunya menggunakan Waktu Indonesia Barat (WIB).⁴⁷

4. Dilakukan dengan cara penawaran/pembentukan harga yang khusus.

Dengan cara penawaran harga secara lisan/tertulis yang kompetitif dan pemenang/pembeli adalah penawar tertinggi.⁴⁸ Diuraikan pada Pasal 54 ayat

⁴⁶ Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 7.

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

⁴⁸ Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 8.

(3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan melalui surat elektronik (*email*), surat tromol pos, atau melalui internet. Pada *e-auction*, karena penawaran harganya secara tertulis dengan tanpa kehadiran peserta lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang peserta lelang menyampaikan penawarannya melalui *email* kemudian dikirim dengan menggunakan ALE atau ke alamat *email* KPKNL.⁴⁹

Dari sekian banyak peserta yang menawarkan harga, hanya tersisa satu peserta yang ditentukan sebagai pembeli, yakni peserta dengan penawaran tertinggi, sebagaimana bunyi Pasal 28 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “Penawar dengan nilai paling tinggi dan telah memenuhi persyaratan sebagai peserta lelang, ditetapkan/disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli.” Pasal 66 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi, “Pejabat lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai nilai limit sebagai pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit.”

5. Dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang

Ketentuan Pasal 1a VR bahwa penjualan di muka umum tidak dapat dilakukan selain di hadapan juru lelang. Hal tersebut telah diatur pula dalam

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.”

Hal ini kerap kali dipertanyakan dalam pelaksanaan lelang secara *online*, karena maksud dari dihadapan itu sendiri adalah secara langsung di depan pejabat lelang, sedangkan *e-auction* tidak dilaksanakan di depan pejabat lelang.⁵⁰ Tidak dihadapan pejabat lelang bukan berarti tidak ada pejabat lelang. Lelang secara *online* tetap dilakukan oleh pejabat lelang, namun tidak secara langsung behadapan dengan pejabat lelang, sehingga *e-auction* dianggap telah dilakukan dihadapan pejabat lelang.⁵¹

6. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang

Lelang secara *online* tidak dilaksanakan dihadapan pejabat lelang secara langsung, namun pejabat lelang tetap membuat berita acara pelaksanaannya atau yang disebut dengan risalah lelang.⁵² Sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa, “Pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang.” Bagian kepala risalah lelang tidak dibacakan oleh pejabat lelang seperti halnya pada lelang *offline*, melainkan ditayangkan pada ALE. Bagian badan dan kaki risalah lelang pada lelang secara *online*

⁵⁰ Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 8.

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

⁵² Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 9.

pembuatannya sama dengan lelang *offline*, yaitu pada saat pelaksanaan lelang dan pada saat setelah lelang ditutup dengan diketik dan/atau tulisan tangan.⁵³

B. Perbandingan Pelaksanaan Lelang Secara *Online* Dan Tidak *Online* (Secara Langsung) Pada KPKNL Kota Medan

Perkembangan zaman dan mobilitas masyarakat yang semakin tinggi mengakibatkan semua hal dalam kegiatan sehari-hari masyarakat juga dituntut untuk lebih praktis guna mendukung mobilitas masyarakat. Maka dari itu pelaksanaan lelang dirancang menjadi lebih mudah dan dapat diikuti oleh semua orang dimanapun berada. Kemudian timbul suatu inovasi untuk membuat pelaksanaan lelang lebih praktis dan mudah bagi masyarakat sehingga menarik banyak peminat, dengan demikian menyebabkan pelaksanaan lelang dilaksanakan menggunakan media digital dan diberi nama lelang secara *online*.⁵⁴

Pasca dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang secara *online* dilaksanakan di KPKNL Kota Medan berdasarkan arahan dari Kantor Pusat dan Menteri Keuangan untuk melakukan inovasi terkait pelaksanaan lelang penjualan barang di KPKNL Kota Medan. Era digital sekarang ini mendorong seseorang untuk melakukan pekerjaan dengan mudah dan menyeluruh serta dalam waktu sesingkat-singkatnya, sehingga efektifitas dan efisiensi dalam mengerjakan suatu pekerjaan sangat diperhitungkan.⁵⁵

⁵³ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

⁵⁴ Haryanto, "Syarat dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui Surat Elektronik Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang", *Jurnal Hukum*, Vol. II, No. 1, 2020, halaman 54.

⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

Perbandingan pelaksanaan lelang secara *online* dan tidak *online* (secara langsung) pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan dapat melibatkan beberapa aspek, seperti proses, keamanan, aksesibilitas, efisiensi, dan transparansi. Berikut perbandingan antara keduanya:

Tabel 1.
Perbandingan Lelang Online dengan Lelang secara langsung.

No.	Aspek	Lelang <i>Online</i>	Lelang <i>Offline</i>
1.	Proses Lelang	<p>a. Lelang online memanfaatkan platform digital atau situs web yang memungkinkan peserta untuk mengikuti dan menawar barang lelang secara virtual.</p> <p>b. Peserta dapat mengakses informasi lelang, menawar, dan mengikuti proses lelang dari mana saja dengan koneksi internet.</p>	<p>a. Lelang secara langsung melibatkan peserta yang hadir secara fisik di lokasi lelang.</p> <p>b. Prosesnya lebih tradisional dengan penawaran lisan yang terjadi secara langsung.</p>
2.	Keamanan	<p>a. Lelang online memiliki tingkat keamanan yang penting, termasuk sistem enkripsi data untuk melindungi informasi peserta dan integritas proses lelang.</p> <p>b. Risiko fisik terkait dengan lelang konvensional (seperti konflik fisik antar peserta) dapat dihindari.</p>	Risiko keamanan fisik mungkin lebih tinggi dalam lelang langsung, terutama jika ada persaingan sengit antara peserta.
3.	Aksesibilitas	a. Lelang online memungkinkan peserta dari berbagai lokasi	Lelang langsung memerlukan kehadiran fisik, sehingga kurang

		<p>untuk berpartisipasi tanpa perlu hadir secara fisik di tempat lelang.</p> <p>b. Ini meningkatkan aksesibilitas bagi peserta yang mungkin berada di luar kota atau bahkan luar negeri.</p>	<p>aksesibel bagi peserta yang berada jauh dari lokasi lelang.</p>
4.	Efisiensi	<p>Proses lelang online cenderung lebih efisien karena memungkinkan penyebaran informasi dengan cepat, mengurangi waktu dan biaya perjalanan, dan menghindari antrian panjang di tempat lelang fisik.</p>	<p>Lelang langsung bisa memakan waktu lebih lama karena prosesnya seringkali lebih lambat daripada lelang online.</p>
5.	Transparansi	<p>Transparansi dalam lelang online dapat ditingkatkan dengan adanya catatan digital yang akurat tentang semua penawaran dan hasil lelang yang bisa diakses oleh peserta dan pihak berwenang.</p>	<p>Transparansi dalam lelang langsung tergantung pada bagaimana proses tersebut dijalankan dan diawasi. Catatan tertulis harus diambil secara manual.</p>

Lelang secara *online* sendiri diadakan dengan tujuan untuk mempermudah dan mempersingkat proses pelaksanaan lelang, karena pembeli tidak harus hadir secara langsung ketika pelaksanaan lelang. Pembeli cukup memantau melalui aplikasi resmi yaitu Lelang Indonesia maupun melalui website resmi dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) untuk pelaksanaan lelang secara *online* yaitu www.lelang.go.id.⁵⁶

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

Aplikasi Lelang Indonesia dan website www.lelang.go.id merupakan aplikasi resmi DJKN, yang menjadi wadah bagi penyelenggara lelang secara *online*, baik KPKNL maupun Balai Lelang Swasta. Lelang *online* diadakan untuk mitigasi resiko, karena selama ini pelaksanaan lelang selalu identik dengan anarkis, karena biasanya debitor tidak mau untuk menyerahkan asetnya secara sukarela, kemudian menghindari resiko adanya dugaan bahwa lelang bisa diatur, karena jika dilaksanakan secara *online* semua tergantung dari sistem, pemenang lelang ditentukan secara otomatis oleh sistem berdasarkan jumlah penawaran tertinggi.⁵⁷

Masyarakat pada saat ini semakin didorong untuk lebih mengenal adanya lelang yang dilaksanakan secara *online*, masyarakat diperkenalkan dengan kelebihan dan keuntungan mengikuti lelang secara *online*. Terlebih lagi KPKNL Kota Medan juga perlahan mulai mengganti pelaksanaan lelang *offline* dengan mewajibkan seluruh permohonan diajukan secara *online*. Hal ini tentu mendorong peningkatan frekuensi pelaksanaan lelang secara *online* di KPKNL Kota Medan. Alasan dilaksanakannya lelang *online* di KPKNL sangat beragam, diawali dengan mobilitas masyarakat yang semakin tinggi dan kemajuan teknologi yang pesat, menuntut segala sesuatunya dilakukan secara efektif dan efisien.

Menteri Keuangan mengarahkan pelaksanaan lelang agar dilakukan secara *online* yang kemudian ditindak lanjuti oleh Direktur Lelang DJKN dengan mengeluarkan Nota Dinas Direktur Lelang DJKN Nomor ND 1284/KN.7/2019 tanggal 21 Agustus 2019 tentang Implementasi Permohonan Lelang *Online*.

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

Pelaksanaan lelang secara *online* yang bertujuan untuk mempermudah dan membuat nyaman baik pemohon maupun peserta lelang. Lelang dilaksanakan secara *online* pada intinya untuk mengembangkan pelaksanaan lelang agar lebih modern, efektif dan efisien sehingga masyarakat tidak menganggap bahwa pelaksanaan lelang itu sulit dan dapat dimanipulasi, serta meningkatkan rasa percaya pengguna lelang terhadap kinerja KPKNL Kota Medan.

Ketentuan Pasal 63 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Pasal 25 ayat (1) Perdirjen Nomor 6 Tahun 2013 bahwa penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dapat dilakukan melalui surat elektronik (*email*) atau melalui *online* dengan aplikasi lelang *online*. Sehubungan dengan hal tersebut sebagaimana ketentuan pada Poin 17 Syarat dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui Surat Elektronik Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang dikutip penulis dari *website* DJKN.

Dalam hal pada hari dan waktu pelaksanaan lelang (penetapan pemenang lelang) terjadi kahar atau gangguan teknis terkait pelaksanaan lelang dengan penawaran melalui surat elektronik di KPKNL berupa daya listrik, gangguan jaringan, dan/atau gangguan aplikasi/sistem, pelaksanaan lelang (penetapan pemenang lelang) akan:

1. Ditunda waktunya, tetapi tetap pada hari yang sama;
2. Dijadwalkan kembali, apabila kondisi kahar belum pulih pada hari tersebut.

Apabila terjadi gangguan pada saat pelaksanaan lelang yang diakibatkan dari jaringan internet yang bermasalah, pelaksanaan lelang ditunda sementara

waktu dan dijadwalkan kembali apabila kondisi tersebut belum kembali pulih pada hari itu. Kendala lainnya masih berkaitan dengan jaringan internet, yakni proses loading penawaran yang lama. Karena tergantung dengan jaringan internet dan tidak setiap saat jaringan internet dapat berjalan lancar, maka kerap kali proses *loading* penawaran yang dilakukan oleh peserta pun tidak berjalan lancar. Jika terjadi hal demikian, maka upaya penyelesaian yang dilakukan KPKNL Kota Medan selaku penyelenggara lelang hanya bisa menunggu saja.⁵⁸

Berkaitan dengan jaringan *internet* yang begitu melekat pada pelaksanaan lelang *Online*, maka untuk dapat melakukan penawaran peserta harus mempunyai akun *email/ALE*. Dapat menjadi kendala apabila akun tersebut disalahgunakan/di-*hack* oleh orang yang tidak bertanggungjawab. Kendala yang ditimbulkan yaitu pelaksanaan lelang menjadi terhambat karena peserta tidak dapat melakukan penawaran, bahkan peserta harus bertanggungjawab atas penawaran yang dilakukan dengan menggunakan akun tersebut meskipun bukan peserta pemilik asli akun tersebut yang melakukannya.⁵⁹

Upaya penyelesaian akan hal tersebut terdapat pada diri peserta itu sendiri, dengan lebih memprotek akun miliknya, missal dengan menggunakan *password* yang sulit dan jarang dipakai atau dikenali orang. Upaya yang dapat dilakukan peserta adalah dengan menggunakan *password* yang mudah diingat oleh peserta, sehingga peserta tidak akan lupa. Tidak lupa pula untuk selalu *log-out* setelah

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

selesai menggunakan akun, sehingga mengurangi kesempatan untuk disalahgunakan.⁶⁰

Pelaksanaan lelang secara *online* dengan pelaksanaan lelang secara *offline* mempunyai rangkaian tahapan yang sama, yaitu persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang. Hanya saja terdapat perbedaan sistem pada tahap pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang pada lelang secara *online* dilakukan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui *email* atau *internet*, sebagaimana ketentuan Pasal 54 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berbeda dengan pelaksanaan lelang secara *offline* yang dilakukan dengan penawaran tertulis atau lisan dengan kehadiran peserta lelang, sebagaimana ketentuan Pasal 54 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perbedaan cara penawaran pada tahap pelaksanaan lelang tersebut membuat lelang secara *Online* mempunyai keunggulan-keunggulan tersendiri dibandingkan dengan lelang secara *offline* yang akan penulis bahas dalam sub bab ini.

Pada lelang *offline* peserta lelang harus datang pada saat pelaksanaan lelang, sedangkan pada lelang *Online* kehadiran peserta lelang tidak diperlukan, melainkan diganti dengan koneksi internet dan penawaran dilakukan melalui *email*. Penawaran harga tanpa kehadiran peserta lelang mengakibatkan tidak diperlukannya lagi tempat yang harus disediakan oleh penyelenggara lelang untuk melakukan penawaran harga. Hal tersebut lebih menguntungkan penjual, karena

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

dalam lelang *offline* terkadang penjual yang menyediakan tempat dan untuk menyediakan tempat tidak mudah dan tidak cepat. Tempat yang dimiliki KPKNL Kota Medan hanya terbatas, sehingga untuk menggunakannya perlu menunggu terlebih dahulu.

Keunggulan lain dari lelang *Online*, penjualan barang milik daerah dengan menggunakan lelang *Online* lebih hemat biaya, karena tidak perlu pengeluaran untuk anggaran snack para peserta. Lelang dengan lelang *Online* lebih ekonomis dan efisien, karena tidak memerlukan tempat dan dapat dilakukan dimana saja dengan jaringan *internet*.

Lelang *Online* barang milik daerah dilakukan dengan *closed bidding*, sehingga antar peserta tidak mengetahui masing-masing penawaran yang dituliskan dan harga tertinggi akan diketahui setelah lelang berakhir. Hal ini membuat harga semakin kompetitif dan adil dalam penentuan pemenangnya.

Tidak perlunya kehadiran peserta lelang membuat lelang *Online* selain lebih kompetitif juga dirasa lebih objektif pelaksanaannya. Tidak bertemunya antar peserta dengan pejabat lelang atau panitia lelang secara langsung membuat lelang lebih objektif, karena dapat mengurangi risiko kecurangan-kecurangan yang akan terjadi dalam pelaksanaan lelang, seperti adanya peserta titipan dan kecurangan harga oleh peserta.⁶¹ Misalkan, dalam lelang *offline* dimana para peserta saling bertemu, maka mereka dapat bekerja sama dengan cara menanyakan secara langsung jumlah penawaran yang akan diajukan, kemudian salah satu peserta yang lebih berkepentingan membujuk peserta lain untuk

⁶¹ Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 11.

menawar diharga tertentu yang lebih rendah dari penawaran yang diajukannya sendiri dengan imbuhan akan memberikan komisi pada peserta lain tersebut, sehingga peserta yang lebih berkepentingan tersebut dapat menang menjadi pembeli. Berbeda dengan lelang *Online* dimana para peserta tidak saling bertemu, mereka tidak dapat melakukan kecurangan tersebut, karena masing-masing peserta tidak mengetahui penawaran peserta lainnya.

Pada lelang *offline* karena peserta saling bertemu, apalagi dengan kondisi objek lelang yang bermasalah, sehingga intensitas ketegangan dan emosi lebih tinggi. Hal tersebut tidak jarang membuat pelaksanaan lelang menjadi tidak kondusif, bahkan dapat menyebabkan keributan. Lain halnya dengan lelang *Online* yang dilakukan tanpa peserta saling bertemu, membuat pelaksanaannya lebih tidak menimbulkan risiko.⁶² Dibalik keunggulan pasti terdapat pula kelemahan, meskipun dirasa efektif sebagai alternatif penjualan, namun lelang secara *online* juga tetap mempunyai kelemahan. Terlebih lagi lelang *Online* ini merupakan produk yang dikeluarkan oleh DJKN sebagai inovasi dari lelang yang baru siap dipergunakan oleh masyarakat dua tahun terakhir ini.⁶³

Salah satu pokok yang terdapat pada pengumuman lelang dalam Pasal 42 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu spesifikasi barang. Spesifikasi barang menerangkan semua penjelasan terkait dengan objek lelang, seperti kelengkapan dokumen kepemilikan objek lelang atau pemberitahuan mengenai adanya gugatan terhadap objek lelang tersebut.

⁶² Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

⁶³ Permata Arina Iasya Landina, *Op. Cit.*, halaman 12.

Sering kali spesifikasi objek lelang yang tercantum dalam pengumuman tidak dihiraukan oleh peserta lelang. Pada saat pelaksanaan lelang *offline* dimana pejabat lelang bertatap muka langsung dengan peserta lelang, biasanya pejabat lelang akan memberitahukan kembali kepada peserta mengenai spesifikasi atau peringatan tersebut. Hal tersebut tidak dapat dilakukan pada pelaksanaan lelang *Online*. karena pejabat lelang tidak bertatap muka langsung dengan peserta. Jika terjadi hal demikian, peserta lelang tidak dapat mengundurkan diri sebagai peserta lelang ataupun menarik kembali penawaran yang telah dilakukan meskipun terdapat gugatan maupun ketidaklengkapan baik dokumen maupun kondisi fisik pada objek lelang. Dengan keharusan memiliki akun untuk mengikuti lelang *Online*, timbul suatu kelemahan dari sistem yang demikian. Kelemahan tersebut yaitu kemungkinan terjadinya kejahatan dengan menyalahgunakan akun peserta. Sangat memungkinkan akun peserta dapat di *hack* oleh seseorang yang berniat jahat apalagi dengan kemajuan teknologi jaman sekarang, siapapun dapat dengan mudahnya meng-hack akun seseorang.

Kelemahan lain pada lelang *Online*, yaitu meskipun lelang secara *online* dilakukan dengan menggunakan internet tanpa kehadiran peserta lelang, namun untuk pengambilan risalah lelang dan objek lelang pembeli tetap diharuskan untuk datang ke KPKNL dan tempat penjual.⁶⁴

Pelaksanaan lelang *Online* peserta tidak saling mengetahui penawaran peserta lain, sehingga peserta hanya dapat menerka-nerka saja penawaran yang diajukan oleh peserta lain. Dengan begitu peserta tidak dapat mengajukan

⁶⁴ *Ibid.*, halaman 13.

penawaran yang lebih tinggi dari peserta lainnya. Berbanding terbalik dengan pelaksanaan lelang *offline* secara lisan, karena peserta saling bertemu dan penawaran disebutkan secara lisan oleh para peserta, sehingga antar peserta mengetahui jumlah penawaran masing masing, maka apabila terdapat peserta yang mengajukan penawaran dengan bilangan tertentu, peserta lain dapat mengajukan lagi penawaran yang lebih tinggi dari peserta tadi. Hal tersebut membuat harga yang didapat akan lebih optimal dibandingkan dengan lelang *Online*.

Tidak semua barang yang dimohonkan untuk dilelang secara lelang *Online* dapat dipenuhi oleh KPKNL. KPKNL terlebih dahulu melihat spesifikasi yang terdapat pada objek lelang. Apabila objek lelang tersebut sekiranya akan banyak menimbulkan masa dalam pelaksanaannya nanti, maka KPKNL tidak dapat melelang objek lelang tersebut secara lelang *Online*, melainkan dilelang secara *offline*.⁶⁵ Dalam penawaran pada tahap pelaksanaan lelang secara lelang *Online* pasti terdapat suatu keunggulan dan kelemahan. Masing-masing keunggulan dan kelemahan tersebut saling melengkapi, sehingga dapat dikatakan bahwa secara keseluruhan lelang secara *online* tidaklah sempurna, namun begitu tetap dirasa efektif, baik oleh penjual, pembeli, maupun pejabat lelang.

C. Perlindungan Hukum Bagi Hak Pembeli Lelang Secara *Online* Yang Beritikad Baik Namun Tidak Dapat Memperoleh Barang Hasil Lelang Pada KPKNL Kota Medan

Lelang *online* telah menjadi cara yang populer dalam melakukan transaksi, termasuk dalam konteks KPKNL Kota Medan. Seiring dengan popularitasnya,

⁶⁵ *Ibid.*, halaman 14.

perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik namun gagal menerima barang hasil lelang menjadi aspek krusial yang perlu diperhatikan. Dalam hal ini, penting untuk memahami kerangka hukum yang mengatur lelang online, prosedur penawaran, dan mekanisme perlindungan bagi pembeli.

Perlindungan hukum pembeli adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan pembeli itu sendiri. Perlindungan pembeli mempunyai cakupan yang luas, meliputi perlindungan terhadap barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut. Cakupan perlindungan pembeli itu dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu:

1. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada pembeli tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati;
2. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada pembeli.⁶⁶

Perlindungan hukum berarti hukum memberikan perlindungan kepada siapa saja yang terkait dalam pelaksanaan lelang dan memberikan jaminan kepada setiap pihak untuk dapat bertransaksi dengan aman. Perlindungan hukum dalam lelang melalui *online*, meliputi perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang melalui *online*. Perlindungan pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang dari dia sebagai calon pembeli lelang sampai dengan ditetapkan sebagai pemenang lelang. Perlindungan hukum pembeli lelang bukan hanya sekedar fisik, tetapi juga hak-hak dari pembeli lelang selama proses

⁶⁶ Zulham. 2013. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenada Media Group, halaman 21-22.

pelaksanaan lelang tersebut. Setiap objek lelang harus disertai dengan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi objek lelang dalam pengumuman lelang, pembeli lelang berhak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan pengumuman dari penjual.⁶⁷

Kerangka hukum yang mengatur lelang online di Indonesia, termasuk di KPKNL Kota Medan, didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Pasal 64 ayat (2) dari peraturan ini menetapkan bahwa penawaran lelang dapat dilakukan secara tertulis melalui surat elektronik, pos, atau internet tanpa kehadiran fisik peserta lelang. Hal ini menegaskan bahwa lelang online memiliki dasar hukum yang jelas, tetapi masih terdapat aspek perlindungan bagi pembeli yang perlu diperhatikan.

Perlindungan hukum pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pemenang Lelang. Permasalahan dalam pelelangan terjadi ketika pemenang lelang sebelum melaksanakan kewajibannya terkait pelunasan harga lelang, terlebih dahulu melihat objek lelang yang dibelinya dan objek lelang tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi maupun foto/gambar yang ada pada pengumuman lelang seperti yang terjadi pada pelaksanaan lelang melalui *online* di KPKNL Kota Medan. Terhadap permasalahan tersebut, pemenang lelang membuat aduan kepada pihak penyelenggara lelang *online*.

⁶⁷ Mafita, *Op. Cit.*, halaman 32.

Pembeli yang memiliki niat baik namun tidak menerima barang hasil lelang memiliki hak hukum yang perlu dilindungi. Di KPKNL Kota Medan, aturan khusus yang mengatur proses lelang dan penawaran menjadi penting dalam menjamin hak pembeli tersebut. Perlindungan ini memungkinkan pembeli untuk menuntut pihak penjual atau penyelenggara lelang untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Proses ini melibatkan bantuan lembaga perlindungan konsumen atau jalur pengadilan, dan pemahaman yang jelas terhadap aturan yang berlaku di tempat tersebut.⁶⁸

Peraturan perundang-undangan lelang, baik lelang *offline* maupun lelang melalui *online*, diberikan perlakuan yang sama atas objek lelang. Pembeli lelang dianggap telah mengetahui sepenuhnya tentang objek lelang yang ditawarkan. Pada lelang *offline* dimungkinkan untuk peserta lelang terlebih dahulu melihat objek lelang, sedangkan pada lelang melalui *online*, peserta lelang lebih banyak berdasarkan rasa percaya atas spesifikasi barang yang dicantumkan dalam pengumuman lelang yang diupload oleh Pejabat Lelang berdasarkan data dari Penjual. Dalam hal ini, kebenaran atas spesifikasi objek lelang, foto/gambar objek lelang yang terbaru merupakan menjadi tanggung jawab penjual, dan tidak ada peraturan yang menjelaskan bagaimana perlakuannya untuk penjual yang memberikan data yang tidak valid atas objek yang akan dilelang. Tentu saja hal ini merugikan pembeli lelang terutama apabila terjadi ketidaksesuaian objek lelang dengan kondisi yang sebenarnya.⁶⁹

⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

⁶⁹ Mafita, *Op. Cit.*, halaman 33.

Perlindungan bagi pembeli lelang melalui *online* berarti pembeli lelang diberikan perlindungan dimana dia dapat mengikuti lelang sesuai dengan tata cara dan prosedur pelaksanaan lelang, sampai dengan dia ditetapkan sebagai pemenang lelang dan menerima barang dengan kondisi yang baik sesuai dengan yang ada dalam pengumuman lelang, setelah dia melakukan kewajibannya yaitu pelunasan harga lelang. Sedangkan selama ini, sesuai dengan hasil penelitian, masih terdapat beberapa pembeli lelang yang tidak menerima barang dengan kondisi yang baik/ sesuai dengan pengumuman lelang. Terdapat beberapa lelang diantara berupa inventaris kantor dijual dengan menggunakan istilah “paket”, tidak diuraikan dalam daftar barang-barang lelang, sehingga setelah pembeli akan melakukan kewajiban pelunasan, melihat kondisi barang yang tidak lengkap atau tidak sesuai dengan pengumuman lelang. Hal ini lah yang menjadi alasan dimana beberapa pembeli tersebut memilih untuk tidak melunasi harga lelang yang telah ditetapkan atau disebut dengan pembeli wanprestasi.⁷⁰

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa pembeli dalam lelang tersebut termasuk dalam pembeli beritikad baik, sebagaimana frasa “itikad baik” yang dimaksud dalam doktrin “pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang” merupakan asas itikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, di mana *bezit* (kedudukan berkuasa) yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Jual beli, sebagaimana hibah atau pembebanan hak jaminan kebendaan, pada dasarnya merupakan suatu sarana

⁷⁰ *Ibid.*, halaman 34.

untuk mengalihkan hak kebendaan, di mana pihak penerimanya kemudian menjadi berkuasa atas benda terkait.⁷¹

Begitu pula halnya dengan pembeli, dia memperoleh hak kebendaan melalui transaksi lelang yang dilakukannya. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, dengan demikian, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata. “*Bezit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang *bezit* memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya”.⁷²

Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 551 KUH Perdata. Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut). “Tuntutan seperti itu juga boleh diajukan sekalipun *bezit* itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindahtangankan barang tersebut.” (Pasal 551 KUH Perdata).

Bezit merupakan suatu keadaan lahir, dimana seorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaan sendiri, keadaan mana oleh hukum diperlindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa. Meskipun masih belum jelas siapa pemilik sah suatu hak kebendaan, tetapi orang

⁷¹ FX. Sumarja, “Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik”, *Jurnal LPPM*, Unilla, 2019, halaman. 2.

⁷² *Ibid.*

yang menguasai hak kebendaan tersebut mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Dalam hal ini, seseorang dianggap seolah-olah sebagai pemilik dari benda yang berada pada kekuasaannya. Sebagaimana menurut Rahmadi Usman, pengertian *bezit* mendekati atau hampir sama dengan pengertian *eigendom* (hak milik). Bedanya dengan *eigendom*, *eigendom* menunjukkan suatu hubungan hukum dengan pemiliknya, sedangkan *bezit* menunjukkan hubungan nyata antara pemegang *bezit* dengan bendanya.⁷³

Bezit pada dasarnya memiliki dua fungsi, yaitu fungsi *politioeneel* dan fungsi *zakenrechtelijk*. Setiap pemegang *bezit* mendapatkan perlindungan hukum dari setiap pengganggu yang mencoba untuk mengambil hak kebendaan yang secara nyata ia kuasai. Fungsi *politioeneel* memberikan perlindungan hukum terhadap *bezit* berdasarkan keadaan nyata, tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya milik siapa. Sedangkan fungsi *zakenrechtelijk* mengandung arti bahwa setelah beberapa waktu tertentu keadaan kenyataan itu berjalan tanpa adanya protes dari pemilik yang sebelumnya, maka keadaan kenyataan itu akan berubah menjadi hak, yaitu yang tadinya *bezit* itu akan berubah menjadi lembaga hak milik dengan adanya *verjaring* (daluwarsa).⁷⁴

Perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada *bezit* beritikad baik, bahkan *bezit* dengan itikad buruk juga mendapatkan perlindungan. Seseorang yang menguasai hak kebendaan dinyatakan sebagai *bezit* beritikad buruk, apabila ia mengetahui benda yang ia kuasai merupakan benda milik orang lain. “*Bezit* dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang

⁷³ Rahmadi Usman, *Op. Cit.*, halaman. 64.

⁷⁴ *Ibid.*

dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang *bezit* digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan”. (Pasal 532 KUH Perdata) Namun, terkait adanya itikad buruk ini, menurut KUH Perdata pemegang *bezit* tak akan dapat memperoleh hak milik atas tanah yang dikuasainya melalui lembaga daluwarsa, meskipun dengan lewatnya waktu dia mungkin saja berlindung di balik hapusnya tuntutan hukum. “Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.” (Pasal 1967 KUH Perdata).

Berdasarkan hal tersebut, dengan demikian unsur mengetahui keabsahan hak milik yang diperolehnya merupakan unsur yang membedakan antara *bezit* beritikad baik dengan *bezit* beritikad buruk. Dan, pada prinsipnya, semua pemegang *bezit* akan dianggap sebagai pemegang *bezit* beritikad baik, sampai kemudian dapat dibuktikan sebaliknya (melalui pengadilan). “Pemegang *bezit* harus selalu dianggap beritikad baik barangsiapa menuduhnya beritikad buruk, harus membuktikannya.” (Pasal 533 KUH Perdata).

Pasal ini dengan sendirinya mengatur tentang beban pembuktian dari seorang “pengganggu” penguasaan hak kebendaan (kata “pengganggu” di sini belum tentu berkonotasi negatif, karena bisa jadi dia (ternyata) justru pemegang hak milik yang sah). Bagaimanapun, pihak yang mengganggu harus membuktikan di depan hakim bahwa pemegang *bezit* terkait merupakan

pemegang *bezit* beritikad buruk, dengan mengajukan bukti bahwa orang tersebut sebenarnya telah mengetahui bahwa dia memperoleh benda yang menjadi obyek perkara tidak secara sah. Selama penganggu ini tidak dapat membuktikan adanya unsur mengetahui adanya cacat benda tersebut pada pembeli, maka pihak yang menguasai benda terkait tetap harus dianggap sebagai pemegang *bezit* beritikad baik.⁷⁵

Lelang telah mendapatkan perluasan khususnya dari sudut media yang digunakan untuk menyelenggarakan lelang. Lelang bukan hanya lagi penjualan barang yang terbuka untuk umum secara langsung, melainkan secara tidak langsung melalui secara *online*. Lelang melalui media *internet* ini memudahkan calon peserta lelang untuk melakukan penawaran lelang tanpa bertatap muka atau *face to face* dan juga lelang secara *online* memberikan keuntungan yang sangat besar bagi para pihak yang melakukannya seperti tidak terbatasnya waktu, tidak terbatasnya tempat, jumlah penawaran yang besar dan jumlah penjual yang besar.⁷⁶

Transaksi lelang secara *online* selain menguntungkan namun pada saat yang sama juga berpotensi terhadap suatu kerugian bagi para pihak yaitu penjual maupun pembeli. Masalah yang sering terjadi pada lelang secara *online* yaitu penjual maupun pembeli tidak melaksanakan prestasinya (kewajiban). Sehingga disini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai penyelenggara lelang secara *online* memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan. Agar lelang secara *online* dapat berjalan dengan baik, maka sudah

⁷⁵ FX. Sumarja, *Op. Cit.*, halaman. 3.

⁷⁶ Mafita, *Op. Cit.*, halaman 29.

seharusnya pihak yang tidak melaksanakan prestasinya harus bertanggung gugat atas perbuatannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁷⁷

Pada penyelenggaraan lelang secara *online* juga ada badan yang mengawasi yaitu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang kini dinamakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku Pengawasan Lelang umum dan lelang *online*. KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Didalam KPKNL ada susunan organisasi yaitu subbagian Umum, Seksi pengelolaan Kekayaan Negara, Seksi pengelolaan Pelayanan Penilaian, Seksi Piutang Negara, Seksi Pelayanan Lelang, Seksi Hukum dan Informasi, Seksi Kepatuhan Internal, dan Kelompok Jabatan Fungsional. Semua Seksi mempunyai tugas yang berbeda-beda etapi didalam penyelenggaraan lelang yang mengawasi yaitu Seksi Lelang dimana tugasnya yaitu melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penatausahaan minuta risalah lelang, penggalian potensi lelang, pembuatan salinan, kutipan, dan grosse risalah, penatausahaan hasil lelang, pelaksanaan lelang Persero dan penatausahaan bea lelang Pegadaian.⁷⁸

Bagi pembeli yang beritikad baik namun mengalami kendala dalam menerima barang hasil lelang, prosedur penyelesaian sengketa menjadi kunci dalam memberikan perlindungan hukum. Di KPKNL Kota Medan, ada kemungkinan bagi pembeli untuk menggunakan lembaga perlindungan konsumen untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Proses penyelesaian sengketa ini bisa

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*, halaman 30.

melibatkan mediasi, negosiasi, atau melalui jalur pengadilan sesuai dengan aturan yang berlaku.⁷⁹

Pemahaman yang jelas dan komprehensif tentang aturan yang berlaku di KPKNL Kota Medan menjadi sangat penting bagi pembeli yang ingin mendapatkan perlindungan hukum. Memahami hak-hak mereka, prosedur penyelesaian sengketa, dan mekanisme yang tersedia untuk menegakkan hak-hak mereka adalah kunci dalam memastikan bahwa pembeli yang beritikad baik tetap dilindungi secara hukum dalam situasi tersebut.

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum harus dijalankan dengan cara yang baik, serta adanya upaya pengaturan hukum dalam aturan perundang-undangan yang lengkap sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang berujung pada keadilan, penulis berpendapat pelaksanaan lelang secara *online* terhadap aset barang tidak bergerak pada KPKNL Kota Medan belum sepenuhnya terpenuhi.

Kepastian hukum pelaksanaan lelang melalui *online* hanya terdapat dalam prosedur lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sedangkan adanya kepastian kebenaran objek lelang belum sepenuhnya diatur dalam peraturan tersebut. Kepastian objek lelang melalui *online* dengan lelang *offline* diperlakukan sama, yaitu calon pembeli dianggap telah melihat langsung objek lelang dan mengetahui kondisi dari objek lelang tersebut.

⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan, Pada Tanggal 10 Agustus 2023.

Pengumuman lelang yang di-*upload* oleh Pejabat Lelang merupakan data yang diberikan oleh Penjual dan kebenaran data tersebut merupakan tanggung jawab Penjual. Sehingga, aduan yang selama ini diterima oleh KPKNL dari pemenang lelang terkait dengan objek lelang, pihak KPKNL dalam hal ini Pejabat Lelang hanya memberikan 2 (dua) pilihan terhadap pemenang lelang yaitu yang pertama pemenang lelang menerima kondisi apa adanya dari objek lelang tersebut dan melakukan pelunasan harga lelang serta bea lelang, atau yang kedua tidak menerima kondisi objek lelang dengan tidak melunasi kewajibannya dan menerima konsekuensi Uang Jaminan Penawaran Lelang pemenang lelang akan disetorkan seluruhnya kepada pihak penjual barang tersebut.⁸⁰

Terkait akibat hukum terhadap pembeli yang bertikad baik lelang barang tidak bergerak yang tidak lengkap, harus ada unsur keterbukaan (transparansi) terhadap barang yang akan dilelang. Penyebutan kata “paket” dalam lelang barang tidak bergerak terutama untuk inventaris kantor, tetap saja perlu disebutkan rincian barang-barang yang akan dilelang. Hal ini lah yang dapat dilakukan untuk lebih memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Kepastian hukum untuk pemohon lelang, dimana mendapatkan kepastian barang yang dilelang terjual sesuai dengan prosedur lelang dari permohonan lelang sampai dengan pelunasan harga lelang oleh pemenang lelang dan barang diserahkan. Akibat hukum untuk pemenang lelang, dimana dari dia menjadi calon pembeli lelang yang memperoleh informasi objek lelang dari pengumuman lelang, sampai dengan dia

⁸⁰ Mafita, *Op. Cit.*, halaman 31.

ditetapkan menjadi pemenang lelang, melakukan pelunasan dan kemudian menerima barang sesuai dengan daftar uraian barang yang disebutkan dalam pengumuman lelang, walaupun ditulis dengan penggunaan istilah 1 (satu) paket tetapi tetap disebutkan daftar uraian barang.⁸¹

Kemudian kepastian hukum untuk KPKNL dalam hal ini Pejabat Lelang, untuk dapat melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang ada dalam peraturan lelang, dari dia menerima permohonan lelang sampai dengan menetapkan pemenang lelang dan menerima pelunasan harga lelang. Semua harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan lelang, sedangkan peraturan perundang-undangan lelang khususnya lelang melalui *online* belum sepenuhnya terakomodir oleh peraturan yang ada pada saat ini.⁸²

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli lelang online yang beritikad baik namun tidak mendapatkan barang hasil lelang di KPKNL Kota Medan melibatkan pemahaman mendalam tentang kerangka hukum yang mengatur lelang online, prosedur penawaran, hak-hak pembeli, dan aturan khusus yang berlaku di tempat tersebut. Dengan pemahaman yang baik, pembeli dapat memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi dan dapat memanfaatkan mekanisme yang ada untuk menyelesaikan masalah yang muncul. Dengan demikian, jaminan perlindungan hukum bagi pembeli lelang online di KPKNL Kota Medan menjadi esensial dalam menciptakan lingkungan lelang yang adil dan aman bagi semua pihak yang terlibat.

⁸¹ *Ibid.*, halaman 32.

⁸² *Ibid.*

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Keabsahan perhelangan secara *online* sesuai ketentuan peraturan yang berlaku dimana pelaksanaan lelang secara *online* diatur dalam Pasal 64 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, peserta lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan melalui surat elektronik (*e-mail*), melalui surat tromol pos, atau melalui internet baik secara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*).
2. Perbandingan pelaksanaan lelang secara *online* dan tidak *online* (secara langsung) pada KPKNL Kota Medan sebagaimana lelang *online* menawarkan keterbukaan, keamanan digital, aksesibilitas luas, dan efisiensi proses yang lebih baik dengan partisipasi dari mana saja. Sebaliknya, lelang secara langsung cenderung mempertahankan proses tradisional dengan kehadiran fisik, namun memiliki risiko keamanan fisik yang lebih tinggi dan keterbatasan akses bagi peserta yang jauh dari lokasi lelang. Meskipun lelang langsung masih bergantung pada transparansi proses yang diawasi, lelang *online* menawarkan rekam jejak digital yang memperkuat transparansi penawaran dan hasil lelang kepada peserta dan pihak berwenang.

3. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang online yang beritikad baik namun tidak mendapat barang hasil lelang di KPKNL Kota Medan mencakup dapat menuntut pihak penjual atau penyelenggara lelang untuk memenuhi suatu kesepakatan. Hal ini bisa dilakukan dengan bantuan lembaga perlindungan konsumen atau melalui pengadilan sesuai dengan aturan yang berlaku. Di KPKNL Kota Medan, ada aturan khusus yang bisa membantu pembeli dalam situasi tersebut, maka penting bagi pembeli memahami aturan yang berlaku.

B. Saran

1. Hendaknya perlu dilakukan pengkajian lebih komprehensif terhadap pengaturan lelang secara *online*, agar pelaksanaan lelang secara *online* dapat dirasakan berbagai lapisan masyarakat.
2. Disarankan KPKNL agar tetap meningkatkan performa jaringan internet di Indonesia, agar dalam pelaksanaan lelang secara *online* dapat berjalan dengan baik.
3. Disarankan KPKNL untuk mengembangkan penelitian tentang lelang secara *online*, dengan menambahkan indikator mengukur kualitas pelayanan internet atau memasukan variabel lain, yang dapat mempengaruhi kepuasan pemohon lelang terhadap kualitas pelayanan lelang secara *online*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- At Tirmidzi. 1988. *Al-Jami'' Al-Shohih*. Beirut Libanon: Darul Al-Fikr.
- Departemen Agama RI. 2018. *Al-Quran Terjemahan*. Bandung: CV Darus.
- Dwi Tatak Subagiyo. 2018. *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. Surabaya: UWKS Press.
- Endang Hadrian dan Lukman Hakim. 2020. *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*. Yogyakarta: Deepublish.
- I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press.
- Imam As-Suyuthi. 1994. *Al-Jami'' Ash-Shaghir Juz II*, Beirut: Dar al- Fikr.
- J.C.T. Simorangkir dkk. 2019. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Mukhidin. 2021. *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Bojong: PT. Nasya Expanding Management.
- Nurhilmiyah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: CV. Multi Global Makmur.
- Nyoman A. Martana. 2016. *Hukum Acara Dan Praktek Peradilan Perdata*. Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Rachmadi Usman. 2018. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudarsono. 2018. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Asdi Mahasatya.
- Sudiarto. 2021. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Widodo Dwi Putro, dkk. 2018. *Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP.
- Zulham. 2013. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenada Media Group.

B. Jurnal, Artikel, dan Lain-Lain

Dwi Nugroho, “Kualitas Pelayanan *e-auction* Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan”, *Jurnal: JIP*, Vo 15, No.1, 2018.

FX. Sumarja, “Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik”, *Jurnal LPPM*, Unilla, 2019.

Haryanto, “Syarat dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui Surat Elektronik Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang”, *Jurnal Hukum*, Vol. II, No. 1, 2020.

Mafita, “Pelaksanaan Lelang melalui *online* Terhadap Aset Barang Milik Negara Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum”, *Nurani Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Desember 2019.

Permata Arina Iasya Landina, “Pelaksanaan Lelang Atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang”, *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016.

Satya Haprabu, “Penjualan Lelang Barang jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif hukum Islam”, *Jurnal Repertorium*, Vol. IV, No. 1, 2017.

C. Peraturan Perundang-Undangan

UUD 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Republik Indonesia No 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

D. Internet

Kementerian Keuangan RI, “Bedah Sistem Lelang di Indonesia”, melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13139/Bedah-Sistem-Lelang-di-Indonesia.html>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2023, Pukul 10.10 Wib.

-----, “Tinjauan Pelaksanaan Lelang dari Perspektif Hukum Syariah (Fiqh Muamalah)”, melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/baca-artikel/14400/Tinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html>, diakses pada tanggal 13 September 2023, Pukul 10.20 Wib.

Muhammad Faiz, “Kemungkinan diajukan Perkara dengan Klausula Arbitrase ke Muka Pengadilan”, melalui <https://panmohamadfaiz.com/2006/09/17/klausul-arbitrase-dan-pengadilan/>, diakses pada tanggal 5 Juni 2023, Pukul 20.10 Wib.

LAMPIRAN

1. Surat Balasan Riset



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
SUMATERA UTARA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN
Jl. P. DIPONEGORO NO.30A, GEDUNG KEUANGAN NEGARA II LT. 2, MEDAN- 20152 TELEPON : (061) 4513612 SUREL :
kpknlmedan@kemenkeu.go.id

Nomor : S-2982/KNL.0201/2023
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Surat Balasan Izin Penelitian

29 September 2023

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Jalan Mukhtar Basri No.3 Medan

Sehubungan dengan Surat Saudara Nomor 1339/II.3.AU/UMSU-06/F/2023 tanggal 29 Juli 2023 hal Mohon Izin Penelitian Mahasiswa atas nama **Violin Dwi Cahya**, maka dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa bersangkutan telah benar melaksanakan penelitian/magang pada KPKNL Medan pada bulan Agustus s/d September 2023.

Demikian disampaikan. Atas perhatian Saudara kami ucapkan terima kasih.

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara Dan Lelang Medan



Ditandatangani secara elektronik
Kesatria Purba

Tembusan:
Kepala Subbagian Umum

2. Foto Riset



Foto saat pelaksanaan wawancara dengan Bapak Arif Nur Hidayat selaku Kasubbag Umum KPKNL Kota Medan.



Foto bersama Bapak Muhammad Sigit Purnomo, selaku Pembimbing/Mentor selama di KPKNL Kota Medan.

3. Draf Pertanyaan

Data Narasumber

Nama : Arif Nur Hidayat
Jabatan : Kasubbag Umum
Instansi : KPKNL Kota Medan
Pada Tanggal : 10 Agustus 2023

Daftar Pertanyaan

- a. Apa itu lelang secara online dalam konteks transaksi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan?

Jawab: Lelang adalah penjualan yang luas, maksudnya memberikan kesempatan yang luas kepada siapa saja yang berminat hendak membeli barang. Baik lelang secara *offline* maupun lelang secara *online*, keduanya mempunyai arti yang sama.

Lelang secara *online* memberikan pilihan bagi pemohon untuk menentukan sistem penawaran lelang melalui *online*, yakni melalui mekanisme *closed bidding* maupun *open bidding*. Untuk mekanisme *closed bidding* peserta dapat melakukan penawaran setelah yang bersangkutan memenuhi persyaratan lelang dan menawar sejak objek lelang ditayangkan di aplikasi (internet) sampai batas akhir penawaran. Sedangkan *open bidding* adalah sistem penawaran lelang melalui *online* dimana peserta dapat melakukan penawaran secara *real-time* (dapat melihat penawaran dari peserta pesaing) dilakukan sekurang-kurangnya 2 (dua) jam sebelum batas waktu akhir penawaran. Pilihan ini sengaja diberikan mengingat masyarakat di Indonesia masih sangat beragam dalam penguasaan teknologi. Aplikasi berbasis internet ini dapat diakses melalui <https://www.lelang.go.id>. atau dapat diunduh melalui *Play Store* atau *App Store*.

- b. Apa dasar hukum dilaksanakan lelang secara online?

Jawab: Pasca dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

pelaksanaan lelang secara *online* dilaksanakan di KPKNL Kota Medan berdasarkan arahan dari Kantor Pusat dan Menteri Keuangan untuk melakukan inovasi terkait pelaksanaan lelang penjualan barang di KPKNL Kota Medan. Era digital sekarang ini mendorong seseorang untuk melakukan pekerjaan dengan mudah dan menyeluruh serta dalam waktu sesingkat-singkatnya, sehingga efektifitas dan efisiensi dalam mengerjakan suatu pekerjaan sangat diperhitungkan.

c. Apa tujuan dilaksanakannya lelang secara online?

Jawab: Lelang secara *online* sendiri diadakan dengan tujuan untuk mempermudah dan mempersingkat proses pelaksanaan lelang, karena pembeli tidak harus hadir secara langsung ketika pelaksanaan lelang. Pembeli cukup memantau melalui aplikasi resmi yaitu Lelang Indonesia maupun melalui website resmi dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) untuk pelaksanaan lelang secara *online* yaitu www.lelang.go.id.

Aplikasi Lelang Indonesia dan website www.lelang.go.id merupakan aplikasi resmi DJKN, yang menjadi wadah bagi penyelenggara lelang secara *online*, baik KPKNL maupun Balai Lelang Swasta. Lelang *online* diadakan untuk mitigasi resiko, karena selama ini pelaksanaan lelang selalu identik dengan anarkis, karena biasanya debitur tidak mau untuk menyerahkan asetnya secara sukarela, kemudian menghindari resiko adanya dugaan bahwa lelang bisa diatur, karena jika dilaksanakan secara *online* semua tergantung dari sistem, pemenang lelang ditentukan secara otomatis oleh sistem berdasarkan jumlah penawaran tertinggi.

d. Apakah keunggulan dan kemudahan yang ditemukan dalam melakukan proses pelelangan secara online?

Jawab: Diharapkan dengan berbagai keunggulan dan kemudahan yang ada, masyarakat tidak lagi percaya ajakan mengikuti lelang yang tidak jelas. Apabila menerima informasi terkait penjualan lelang dari pihak manapun, masyarakat diharapkan dapat melakukan konfirmasi kepada KPKNL terdekat atau dapat juga menghubungi *call center* DJKN 1500991. Bagi pihak-pihak yang akan melaksanakan penjualan dengan mekanisme lelang dapat bekerja sama dengan DJKN/KPKNL terdekat. Mudah dan sederhana cara mengikuti lelang di Indonesia, pastikan dan konfirmasikan informasi yang diterima kepada institusi resmi yang berwenang mengenai lelang, dalam hal ini KPKNL/DJKN sehingga tidak tertipu dengan tawaran harga murah suatu barang yang dijual secara lelang. Ingat, lelang tidaklah identik dengan harga murah.

e. Kapankah pengumuman lelang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang?

Jawab: Pengumuman lelang memang wajib dibuat sebelum pelaksanaan lelang dengan selengkap-lengkapnyanya dan apa adanya, termasuk besarnya nilai limit dan uang jaminan serta spesifikasi barang milik daerah yang hendak dilelang, agar peminat yang membacanya jelas dan tidak menimbulkan kesalahan di kemudian hari. Pengumuman lelang diumumkan di masyarakat umum melalui media cetak dan media elektronik untuk mengumpulkan peserta lelang.

f. Bagaimana proses penawaran lelang secara online?

Jawab: Penawaran pada lelang secara *online* yang dilakukan secara tertutup dan mewajibkan peserta untuk membayar uang jaminan terlebih dahulu sebelum lelang dilaksanakan, membuat pelaksanaan lelang menjadi efektif, objektif, adil dan efisien. Dengan penawaran yang demikian KPKNL tidak membuang uang untuk menyediakan tempat lelang dan peserta tidak membuang waktu untuk datang ke tempat lelang. KPKNL Kota Medan dalam

menentukan nilai limit dan uang jaminan secara adil dengan tidak hanya memperhatikan kepentingan pribadi, tetapi juga kepentingan peserta. Sesama peserta lelang tidak saling mengetahui penawaran peserta lain. Adanya sanksi uang jaminan hilang terhadap pembeli yang wanprestasi, membuat peserta akan berpikir dua kali untuk wanprestasi. Dengan demikian dalam pelaksanaan lelang secara *online* semua pihak yang berkepentingan mendapatkan keadilan sesuai dengan porsinya masing-masing.

- g. Bagaimana Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan memastikan kepastian hukum dalam lelang online?

Jawab: Minuta risalah lelang ditandatangani oleh pejabat lelang dan saksi dari pihak penjual pada saat penutupan lelang, sehingga risalah lelang menjadi otentik dan dapat digunakan pembeli untuk mengurus pengalihan kepemilikan atas dokumen-dokumen barang milik daerah yang telah dimenangkannya.

- h. Bagaimana kewajiban KPKNL dalam pelaksanaan lelang secara online?

Jawab: Kewajiban KPKNL terhadap pelaksanaan lelang yaitu menerima kewajiban pembayaran pembeli paling lama lima hari kerja, apabila lebih dari itu maka pejabat lelang membuat surat pembatalan sebagai pembeli. Kemudian menyetorkan hasil bersih lelang ke penjual dan menyetorkan bea lelang dan PPh ke kas negara. Pejabat lelang juga membuat risalah lelang pada saat pembukaan, pelaksanaan dan penutupan lelang yang diselesaikan paling lama lima hari kerja setelah lelang selesai, kemudian menyerahkannya kepada pihak penjual paling lama tiga hari setelah pembeli melunasi kewajibannya dan menyerahkannya kepada pembeli segera setelah pembeli melunasi kewajibannya.

- i. Bagaimana cara memahami pelaksanaan lelang secara online?

Jawab: Pelaksanaan lelang secara *online* ini dianggap telah dilakukan pada suatu waktu dan tempat tertentu, karena lelang secara *online* hanya dapat diakses dan dilakukan melalui ALE (Aplikasi Lelang Email) yang dibuka pada alamat domain KPKNL. Waktu pelaksanaan lelang adalah pada jam dan hari kerja KPKNL, dimana untuk lelang secara *online* waktu pelaksanaan menggunakan waktu server ALE sesuai waktu dimana wilayah KPKNL menyelenggarakan lelang berada. Lelang kendaraan dinas operasional Kota Medan ini dilakukan oleh KPKNL Medan, maka waktunya menggunakan Waktu Indonesia Barat (WIB).

- j. Bagaimana cara penawaran dalam pelaksanaan lelang online?

Jawab: Diuraikan pada Pasal 54 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan melalui surat elektronik (*email*), surat tromol pos, atau melalui internet. Pada *e-auction*, karena penawaran harganya secara tertulis dengan tanpa kehadiran peserta lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang peserta lelang menyampaikan penawarannya melalui *email* kemudian dikirim dengan menggunakan ALE atau ke alamat *email* KPKNL.

- k. Bagaimana memahami makna lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang dalam lelang online?

Jawab: Tidak dihadapan pejabat lelang bukan berarti tidak ada pejabat lelang. Lelang secara *online* tetap dilakukan oleh pejabat lelang, namun tidak secara langsung behadapan dengan pejabat lelang, sehingga *e-auction* dianggap telah dilakukan dihadapan pejabat lelang.

Bagian kepala risalah lelang tidak dibacakan oleh pejabat lelang seperti halnya pada lelang *offline*, melainkan ditayangkan pada ALE. Bagian badan dan kaki risalah lelang pada lelang secara *online* pembuatannya sama dengan lelang *offline*, yaitu pada saat pelaksanaan lelang dan pada saat setelah lelang ditutup dengan diketik dan/atau tulisan tangan.

l. Apa tantangan utama yang dihadapi dalam lelang online?

Jawab: Apabila terjadi gangguan pada saat pelaksanaan lelang yang diakibatkan dari jaringan internet yang bermasalah, pelaksanaan lelang ditunda sementara waktu dan dijadwalkan kembali apabila kondisi tersebut belum kembali pulih pada hari itu. Kendala lainnya masih berkaitan dengan jaringan internet, yakni proses loading penawaran yang lama. Karena tergantung dengan jaringan internet dan tidak setiap saat jaringan internet dapat berjalan lancar, maka kerap kali proses *loading* penawaran yang dilakukan oleh peserta pun tidak berjalan lancar. Jika terjadi hal demikian, maka upaya penyelesaian yang dilakukan KPKNL Kota Medan selaku penyelenggara lelang hanya bisa menunggu saja. Berkaitan dengan jaringan *internet* yang begitu melekat pada pelaksanaan lelang *Online*, maka untuk dapat melakukan penawaran peserta harus mempunyai akun *email/ALE*. Dapat menjadi kendala apabila akun tersebut disalahgunakan/di-*hack* oleh orang yang tidak bertanggungjawab. Kendala yang ditimbulkan yaitu pelaksanaan lelang menjadi terhambat karena peserta tidak dapat melakukan penawaran, bahkan peserta harus bertanggungjawab atas penawaran yang dilakukan dengan menggunakan akun tersebut meskipun bukan peserta pemilik asli akun tersebut yang melakukannya.

m. Bagaimana upaya dalam penyelesaian tantangan tersebut dalam pelaksanaan lelang online?

Jawab: Upaya penyelesaian akan hal tersebut terdapat pada diri peserta itu sendiri, dengan lebih memproteksi akun miliknya, misal dengan menggunakan *password* yang sulit dan jarang dipakai atau dikenali orang. Upaya yang dapat dilakukan peserta adalah dengan menggunakan *password* yang mudah diingat oleh peserta, sehingga peserta tidak akan lupa. Tidak lupa pula untuk selalu *log-out* setelah selesai menggunakan akun, sehingga mengurangi kesempatan untuk disalahgunakan.

- n. Bagaimana resiko yang dominan dalam pelaksanaan lelang baik online maupun offline?

Jawab: Pada lelang *offline* karena peserta saling bertemu, apalagi dengan kondisi objek lelang yang bermasalah, sehingga intensitas ketegangan dan emosi lebih tinggi. Hal tersebut tidak jarang membuat pelaksanaan lelang menjadi tidak kondusif, bahkan dapat menyebabkan keributan. Lain halnya dengan lelang *Online* yang dilakukan tanpa peserta saling bertemu, membuat pelaksanaannya lebih tidak menimbulkan risiko.

- o. Bagaimana perlindungan yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik namun tidak mendapat barang hasil lelang dalam pelaksanaan lelang?

Jawab: Perlindungan hukum bagi pembeli lelang online yang beritikad baik namun tidak mendapat barang hasil lelang di KPKNL Kota Medan mencakup dapat menuntut pihak penjual atau penyelenggara lelang untuk memenuhi suatu kesepakatan. Hal ini bisa dilakukan dengan bantuan lembaga perlindungan konsumen atau melalui pengadilan sesuai dengan aturan yang berlaku. Di KPKNL Kota Medan, ada aturan khusus yang bisa membantu pembeli dalam situasi tersebut, maka penting bagi pembeli memahami aturan yang berlaku.