



**AL QODIRI**

**JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN**

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur  
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

---

## **Kepastian Hukum Lelang Online (*e-Auction*) dalam Ekonomi Digital Tanpa Kehadiran Pejabat Lelang Kelas II**

Oleh :

**Yuliana Pratama**

*Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya*

[yulianapratama31@gmail.com](mailto:yulianapratama31@gmail.com)

Volume 21 Nomor 1 April 2023: DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri> Article History Submission: 14-03-2023 Revised: 21-03-2023 Accepted: 07-04-2023 Published: 18-04-2023

### **ABSTRACT**

The implementation of voluntary non-execution auctions that are not attended by Class II Auction Officials has the potential to cause frauds that occur in the implementation of auctions, so that there is a chance of violating auction principles. The function of Class II Auction Officials in the implementation of Voluntary Non-Execution Auctions is to lead, witness, record, and certify auction winners, all of which are further stated in the minutes of auction called auction minutes. If the organizer of the online auction does not involve auction officials, it can be doubted the validity of the implementation to the preparation of the minutes. This certainly has an impact on the authenticity of the minutes of the deed made by the Class II Auction Officer, considering that the signature of the minutes of auction is also carried out not in the presence of the official concerned. Therefore, it can be said that the evidentiary power of the auction minutes is no longer an authentic deed but rather has the evidentiary power under the hand.

**Keywords:** *Legal Certainty, e-Auction, Class II Auction Officer*

### **ABSTRAK**

Pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela yang tidak dihadiri oleh Pejabat Lelang Kelas II berpotensi pada adanya kecurangan-kecurangan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang, sehingga berpeluang dilanggarnya asas-asas lelang. Fungsi Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela yaitu memimpin, menyaksikan, mencatat, dan mengesahkan pemenang lelang, yang selanjutnya kesemuanya tersebut dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut risalah lelang. Apabila penyelenggara lelang online tidak melibatkan pejabat lelang, maka dapat diragukan keabsahan dari penyelenggaraan hingga dalam pembuatan risalahnya. Hal ini tentu berdampak pada otentitas dari risalah akta yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II tersebut, mengingat tanda tangan risalah lelang juga dilakukan tidak dihadapan pejabat yang bersangkutan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kekuatan pembuktian risalah lelang tidak lagi sebagai akta otentik melainkan memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan.

**Kata Kunci:** *Kepastian Hukum, Lelang Online, Pejabat Lelang Kelas II*

## A. PENDAHULUAN

Berkembangnya internet sudah menyentuh pada semua aspek kehidupan, baik di bidang pendidikan, ekonomi, politik dan lain-lain. Di bidang ekonomi, internet memberikan pengaruh besar dalam meningkatkan daya saing penjualan suatu produk. Hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya kegiatan jual beli yang dilakukan melalui media elektronik yang dikenal dengan istilah *Elektronic Commerce* atau *e-commerce*. Munculnya ekonomi digital membawa peluang besar dalam dunia bisnis, sehingga banyak perusahaan baik mikro maupun makro berlomba-lomba memasarkan produknya diberbagai *marketplace* atau media elektronik lainnya. Istilah *e-commerce* dengan *marketplace* oleh sebagian masyarakat Indonesia dianggap sama, akan tetapi jika dikutip dari website [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id) *marketplace* merupakan satu diantara banyak contoh model bisnis *e-commerce*, artinya *e-commerce* memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan *marketplace* seperti shopee, lazada, tokopedia dan lain-lain.

Dikutip dari webaite [bbs.binus.ac.id](http://bbs.binus.ac.id), *e-commerce* terbagi menjadi 6 (enam) kategori, yaitu:

1. *Bussines to Bussines*
  - a. Transaksi jual beli produk/jasa melalui media elektronik yang dilakukan antara perusahaan satu dengan perusahaan lainnya.
2. *Bussines to Consumer*
  - a. Transaksi jual beli produk/jasa melalui media elektronik yang disediakan oleh perusahaan kepada konsumen.
3. *Consumer to Consumer*
  - a. Transaksi ini dilakukan antar konsumen dengan menggunakan bantuan internet, seperti konsumen yang menjual produk bekas ke platform OLX.
4. *Consumer to Bussines*
  - a. Transaksi ini terjadi apabila konsumen menawarkan barang/atau jasa kepada suatu perusahaan melalui media elektronik, seperti penawaran design logo, video, dan lain-lain.
5. *Bussines to Government*

Transaksi jual beli produk melalui media elektronik yang dilakukan antara perusahaan kepada pemerintah.
6. *Consumer to Government*

Transaksi ini melibatkan individu dan pemerintah baik terkait penawaran produk maupun jasa.



*E-commerce* saat ini telah menggeser pasar konvensional. Banyaknya peralihan bisnis melalui media elektronik berdampak pada ketatnya persaingan usaha dibidang bisnis online, sehingga banyak perusahaan terus melakukan inovasi untuk menarik minat masyarakat guna memperoleh keuntungan, salah satunya dengan metode penjualan secara lelang. Penjualan secara lelang mempunyai peluang yang sangat menjanjikan mengingat lelang via internet (*e-auction*) sudah bisa diakses dengan mudah dan tidak terbatas oleh tempat dan waktu.

Pengertian lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 213/2020) 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. Perlu diketahui bahwa lelang pada umumnya terdapat 2 (dua) macam, yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi sukarela. Menurut Rachmadi Usman : “Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam perundang-undangan” (Usman, 2015 : 23). Sedangkan lelang non eksekusi sukarela adalah lelang barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela (Usman, 2015 : 23). Lelang eksekusi dilaksanakan oleh Pejabat lelang kelas I, sedangkan lelang non eksekusi sukarelah oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Sebelum berkembangnya lelang digital atau disebut sebagai *e-Auction*, pelaksanaan lelang mengharuskan untuk hadir secara fisik, namun dengan berkembangnya ekonomi digital dalam bentuk *e-commerce*, Menteri Keuangan melakukan *upgrade* peraturan dengan membolehkan kehadiran peserta lelang tanpa harus hadir secara fisik dan cukup melalui website lelang, aplikasi lelang atau platform *e-Market Place Auction*. Lelang baik dilakukan secara offline, online, maupun hybrid (sebagian dilakukan secara online dan offline), sesuai Pasal 21 PMK 213/2020 menyebutkan bahwa, “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”. Akan tetapi pada kenyataan yang ditemui oleh penulis di lapangan, terdapat pelaksanaan *e-Auction* yang dilakukan oleh salah satu balai lelang di Indonesia, dalam pelaksanaannya tidak dihadiri oleh Pejabat Lelang Kelas II untuk membacakan lembar pertama risalah lelang dan untuk mengesahkan pemenang lelang. Semuanya dilakukan secara online melalui aplikasi yang disediakan oleh balai lelang tersebut.



Hal tersebut dibuktikan dengan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan *Branch Manager* yang berada di kantor cabang balai lelang berlokasi di Kota Surabaya, yang bersangkutan menerangkan bahwa : “pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela semuanya telah terakomodir dalam satu aplikasi, sehingga pengesahan pemenang lelang dilakukan oleh sistem secara otomatis sesuai dengan perhitungan waktu yang ada di dalam aplikasi tersebut, dan Pejabat Lelang Kelas II memang tidak hadir, karena kesemuanya dilakukan secara otomatis oleh aplikasi kami” (Hasil wawancara tanggal 22 Maret 2023). Berdasarkan hal tersebut, maka penting sekali untuk memahami terkait kepastian hukum terkait otentitas risalah lelang dari pelaksanaan lelang yang tidak dihadiri Pejabat Lelang Kelas II tersebut dan perlindungan hukum bagi penjual lelang dari potensi wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang.

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dalam mengkaji permasalahan dalam artikel ini. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh melalui peraturan perundang-undangan khususnya PMK 213/2020 dan KUHPerdara, serta berdasarkan doktrin dan pendapat para sarjana dan data sekunder yang dikumpulkan lewat penelusuran literatur. Selain itu, data dianalisis secara kualitatif dan kemudian disajikan dalam metode deskriptif.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Definisi lelang dapat ditemui dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) PMK 213/2020, yaitu “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”. Menurut M. Yahya Harahap, lelang didefinisikan sebagai penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan dengan nilai penawaran yang terus meningkat, dengan persetujuan makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, yang sebelumnya dilakukan pengumuman terlebih dahulu, sehingga memberikan kesempatan bagi orang-orang untuk hadir membeli dengan menawar harga secara naik-naik baik hadir berdasarkan undangan maupun karena melihat pengumuman (Harahap, 1994 : 75). Pengaturan mengenai lelang lebih banyak di atur dalam ketentuan *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat “BW”). Jual beli dalam BW di atur dalam buku III tentang Perikatan. Lelang mengandung unsur dari jual beli, dimana harus adanya subyek hukum (penjual dan pembeli), adanya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai objek



barang dan harga, selanjutnya adanya hak dan kewajiban penjual dan pembeli yang muncul akibat adanya kegiatan tersebut.

*Vendu Reglement* (selanjutnya disingkat “VR”) yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, menyatakan: “Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.” Pelaksanakan lelang sebelum pesatnya perkembangan internet, dilakukan secara konvensional, artinya lelang dilakukan ditempat umum dengan mengharuskan peserta lelang untuk hadir secara fisik. Sejak internet muncul dan teknologi informasi berkembang pesat lelang juga merambah pada dunia *e-commerce* atau ekonomi digital.

Lelang dalam dunia *e-commerce* terbagi menjadi 6 (enam) kategori, yaitu :

1) *Bussines to Bussines*

Transaksi jual beli produk/jasa melalui media elektronik yang dilakukan antara perusahaan satu dengan perusahaan lainnya.

2) *Bussines to Consumer*

Transaksi jual beli produk/jasa melalui media elektronik yang disediakan oleh perusahaan kepada konsumen.

3) *Consumer to Consumer*

Transaksi ini dilakukan antar konsumen dengan menggunakan bantuan internet, seperti konsumen yang menjual produk bekas ke platform OLX.

4) *Consumer to Bussines*

Transaksi ini terjadi apabila konsumen menawarkan barang/atau jasa kepada suatu perusahaan melalui media elektronik, seperti penawaran design logo, video, dan lain-lain.

5) *Bussines to Government*

Transaksi jual beli produk melalui media elektronik yang dilakukan antara perusahaan kepada pemerintah.

6) *Consumer to Government*

Transaksi ini melibatkan individu dan pemerintah baik terkait penawaran produk maupun jasa.



Lelang yang melibatkan pelaku e-commerce dilakukan secara efektif dan efisien, mengingat lelang semula harus dilakukan dengan tatap muka secara fisik, namun sekarang dapat dilakukan tanpa kehadiran peserta lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (12) PMK 213/2020, menerangkan bahwa : “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*”. Pada penyelenggaraan lelang, terdapat 2 (dua) metode penawaran secara tertulis tanpa perlu dihadiri peserta lelang via internet, yaitu penawaran terbuka (*open bidding*) dan penawaran tertutup (*closed bidding*). Mengacu pada ketentuan Pasal 63 ayat (4) PMK 213/2020 menerangkan terkait penyampaian penawaran lelang tanpa kehadiran peserta lelang bisa dilakukan melalui :

- a. Surat tromol pos;
- b. Surat elektronik (*e-mail*);
- c. Aplikasi Lelang dengan penawaran terbuka (*open bidding*) atau penawaran tertutup (*closed bidding*); atau
- d. Platform *e-Marketplace Auction*.

Bagi peserta lelang yang melakukan penawaran melampaui nilai limit atau menyentuh harga paling tinggi, maka dapat diputuskan bahwa peserta lelang tersebut merupakan pemenang lelang dan berhak memperoleh barang yang menjadi objek lelang (Putri Salim & Subagyono, 2022). Menurut ketentuan Pasal 7 PMK 213/2020, yang merupakan pelaksana lelang yaitu KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Balai lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II merupakan pelaksana lelang non eksekusi sukarela atas permohonan penjual atau balai lelang selaku kuasa dari penjual. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 21 PMK 213/2020 junto Pasal 1a VR menerangkan bahwa : “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”. Pada Pasal 21 PMK 213/2020 Junto 1a VR terdapat sebgaiian frasa yang menyebutkan “...kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah”, adapun pengecualian penyelenggaraan lelang yang bisa dilaksanakan tanpa kehadiran pejabat lelang sebagaimana ketentuan Pasal 49 VR yaitu :

- a. Lelang barang gadai;
- b. Lelang ikan segar TPI;
- c. Lelang kayu kecil dan hasil hutan pemerintah;



- d. Lelang hasil tanah dan perkebunan yang ditanam diatas biaya penduduk Indonesia;
- e. Lelang harta peninggalan tentara, Angkatan Laut pemerintah;
- f. Lelang senjata api, obat bius dan keperluan perang.

Berdasarkan bunyi pasal di atas, dapat kita ketahui bahwa pejabat lelang mempunyai peran penting dalam pelaksanaan lelang, karena pejabat lelang berperan sebagai pemimpin lelang yang mempunyai tugas dan tanggung jawab yang bukan hanya pada pelaksanaan lelang saja, melainkan hingga pasca lelang. Definisi pejabat lelang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (3) PMK 213/2020 yaitu “Orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang”. Pejabat lelang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pada pelaksanaan Lelang non eksekusi sukarela, Pejabat Lelang yang memiliki kewenangan untuk memimpin lelang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Hal tersebut senada dengan hasil wawancara dengan Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn selaku Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kota Surabaya yang menerangkan bahwa : “Dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela, Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewenangan untuk memimpin pelaksanaan lelang dan mengesahkan pemenang lelang, hingga membuat risalah lelang”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut maka dapat kita ketahui bahwa pejabat lelang juga mempunyai peran penting dalam pembuatan risalah lelang. Pasal 1 Ayat 32 PMK 213/2020 menjelaskan tentang pengertian risalah lelang yaitu “Berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.” Substansi Pasal 35 VR juga mengartikan “risalah lelang” sebagai “berita acara lelang”, sebagai dasar otentitas dari pelaksanaan lelang. Berita acara lelang berisi tentang segala peristiwa yang terjadi dalam penyelenggaraan lelang diantaranya harus memuat objek apa yang dilelang, mengapa lelang tersebut dilaksanakan, kapan dan dimana lelang diselenggarakan, bagaimana proses pelaksanaan lelang sampai terjadi penawaran lelang, dan siapa saja yang terlibat didalamnya. Risalah lelang yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang Kelas II merupakan akta autentik yang harus di jaga keotentikannya.

Mengingat kasus yang ditemui oleh penulis di lapangan pada salah satu kantor cabang balai lelang yang terletak di Kota Surabaya, yang selanjutnya penulis lakukan wawancara dengan *Branch Manager* balai lelang yang bersangkutan menerangkan bahwa : “Pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela semuanya telah terakomodir dalam satu aplikasi *e-auction*, sehingga pengesahan pemenang lelang dilakukan oleh sistem secara otomatis sesuai dengan perhitungan waktu yang ada



di dalam aplikasi tersebut, dan Pejabat Lelang Kelas II memang tidak hadir, karena kesemuanya dilakukan secara otomatis oleh aplikasi kami” (Hasil wawancara tanggal 22 Maret 2023). Selanjutnya beliau juga menerangkan bahwa : Prosedur pra lelang hingga pasca lelang kami lakukan dengan tertib, yaitu pengajuan permohonan lelang, pengumuman lelang terjadwal khusus yang kami lakukan di website, hingga berkas-berkas yang kami berikan kepada pejabat lelang untuk dibuatkan risalah lelang kami lengkapi dengan baik” (Hasil wawacara tanggal 22 Maret 2023). Berdasarkan hasil wawancara tersebut, jika ditelaah menggunakan ketentuan Pasal 71 PMK 213/2020, balai lelang wajib memberikan akses data transaksi lelang bagi Pejabat Lelang Kelas II untuk dasar membuat risalah lelang, dimana penyedia *Platform e-Marketplace Auction* harus memenuhi syarat:

- a. Terdaftar sebagai anggota asosiasi *e-commerce* Indonesia; dan
- b. Menggunakan alamat domain situs web dan aplikasi yang memiliki sertifikat kelaikan sistem elektronik sesuai ketentuan perundang-undangan.

Selain itu, berdasarkan kasus yang di atas, jika mengingat ketentuan Pasal 21 PMK 213/2020 junto Pasal 1a VR menerangkan bahwa : “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”. Maka, pejabat lelang tetap mempunyai kewajiban untuk memantau jalannya lelang hingga berakhir. Mengingat objek barang yang dilelang oleh balai lelang tersebut berupa kendaraan bermotor roda dua dan roda empat serta scrab jika ada.

Selanjutnya, jika dibandingkan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang Asta Nara Jaya atau disebut dengan Auksi, pelaksanaan lelang dilaksanakan secara *hybrid* yaitu sebagian *offline* (dengan kehadiran peserta lelang) dan *online* (tanpa kehadiran peserta lelang). Meskipun demikian, proses pelaksanaan lelang tetap menghadirkan Pejabat Lelang Kelas II hingga akhir acara. Pejabat Lelang Kelas II di bantu oleh pemandu lelang dalam pelaksanaan lelang tersebut. Maka dapat dikatakan bahwa balai lelang tersebut memenuhi ketentuan Pasal 21 PMK 213/2020. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Bady Qadarsyah selaku Kuasa Direksi Balai Lelang Auksi menerangkan bahwa : “Pelaksanaan lelang yang kami lakukan sudah sesuai prosedur yang ada, hal tersebut untuk menjaga kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang agar tidak ada yang saling dirugikan baik itu pihak penjual maupun pihak pembeli nantinya, selain itu balang auksi menggandeng Pejabat Lelang Kelas II dalam setiap penyelenggaraan lelang untuk menjamin bahwa setiap yang kami lakukan dalam pelaksanaan lelang sudah sesuai aturan hukum yang ada” (Hasil wawancara tanggal 16 Maret 2023).



Kembali lagi ke pembahasan terhadap balai lelang yang tidak menghadirkan atau mengikutsertakan pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang online (*e-auction*), maka hal tersebut berpengaruh pada otentitas dari risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II. Kehadiran pejabat lelang dalam lelang online sangatlah penting untuk mengambil tindakan-tindakan tertentu, seperti halnya ketentuan Pasal 74 PMK 213/2020 bahwa: “Apabila terdapat gangguan teknis dalam penyelenggaraan lelang yang melakukan penawaran melalui aplikasi lelang atau *platform e-Marketplace Auction*, maka Pejabat lelang berwenang mengambil tindakan yaitu membatalkan lelang, jika Gangguan Teknis tidak dapat ditanggulangi hingga jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang atau melaksanakan lelang setelah Gangguan Teknis dapat ditanggulangi sebelum jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn menerangkan bahwa “Pada pelaksanaan lelang khususnya non eksekusi sukarela, Pejabat Lelang Kelas II harus hadir dalam pelaksanaan lelang seperti amanat dari PMK 213/2020, selain guna memperoleh kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang dengan tidak meninggalkan asas-asas yang terkandung dalam pelaksanaan lelang tersebut, juga menjaga kepastian hukum terkait keabsahan risalah lelang sebagai akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II” (Hasil wawancara tanggal 22 Maret 2023). Kepastian yang dimaksud adalah agar semua asas yang menjadi dasar pelaksanaan lelang tersebut terpenuhi tanpa ada yang ditinggalkan, yaitu asas keterbukaan (*transparansi*), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, dan asas akuntabilitas (Sudiarto, 2021).

Dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1868 BW yaitu :

- a. harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum;
- b. harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.

Risalah lelang mempunyai karakteristik khusus yaitu dibuat oleh Pejabat lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan, yang mempunyai wilayah daerah kerja serta bentuk dari risalah tersebut diatur dalam peraturan khusus sesuai ketentuan PMK 213/2020. Risalah Lelang adalah akta otentik yang bisa disetarakan dengan akta notaris. Dikatakan sebagai akta otentik bukan saja karena ditetapkan oleh undang-undang melainkan karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang



mempunyai kewenangan untuk itu (Lumban Tobing, 1992).

Risalah lelang jika dikaitkan dengan pengertian akta sebagaimana dijelaskan di atas, yaitu

:

- a. Setiap risalah lelang wajib ditandatangani oleh para pihak baik pejabat lelang, penjual, maupun pembeli (Pasal 38 VR);
- b. Substansi risalah lelang adalah berita acara mengenai peristiwa atau kejadian yang terjadi dan dialami oleh para pihak baik lelang dimuka umum maupun secara online yang disaksikan oleh pejabat lelang, dapat dikatakan bahwa risalah lelang adalah rangkaian peristiwa yang menjadi landasan hak atas suatu perikatan;
- c. Risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang sebagai alat bukti yang sah.

Risalah lelang sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian lahiriyah, artinya risalah lelang yang dilihat secara lahir dianggap sebagai akta otentik selama tidak dibuktikan sebaliknya, maksudnya ia mempunyai kemampuan membuktikan sendiri sebagai akta autentik selama tidak ada pembuktian sebaliknya.
- b. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa hal-hal yang terjadi yang termuat dalam risalah lelang tersebut benar-benar dilakukan dan dan diketahui oleh pejabat lelang.
- c. Kekuatan pembuktian materil, bahwa risalah lelang tersebut benar adanya dan merupakan alat bukti sempurna dan sah kecuali dapat dibuktikan sebaliknya (Usman, 2015).

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dikatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam PMK 213/2020, Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang online (*e-auction*), *offline*, maupun *hybrid*, tetap mengharuskan Pejabat Lelang Kelas II untuk tetap hadir menyaksikan pelaksanaan lelang tersebut. Apabila tidak dilakukan demikian, maka terkait pembuatan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II tanpa hadir dalam penyelenggaraan lelang mempunyai potensi kecurangan-kecurangan yang merugikan baik penjual maupun pembeli. Hal tersebut juga tentu akan mempengaruhi substansi risalah lelang berkaitan dengan objek, pemenang lelang, dan juga ketentuan-ketentuan lainnya. Jika ditelaah lebih lanjut hal tersebut dapat mempengaruhi keotentikan dari risalah lelang sebagai akta otentik. Hal tersebut dipengaruhi juga terkait penandatanganan risalah lelang yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Lelang Kelas II. Sebagaimana hasil wawancara dengan *Branch Manager* balai lelang yang



berkedudukan di Kota Surabaya : “mengenai tanda tangan, biasanya Pejabat Lelang Kelas II memberi kemudahan kepada kami, dengan cara mengirimkan lembar terakhir risalah lelang untuk saya tanda tangani, dimana dalam lembar terakhir tersebut memuat jumlah dan nominal barang yang laku dan jumlah serta nominal barang yang tidak ada penawaran, jika ada wanprestasi juga dicantumkan di halaman tersebut”. Jika ditelaah lebih lanjut, risalah lelang dikatakan sebagai akta otentik yang dipersamakan dengan akta notaris, maka dalam hal penandatanganan harus dilakukan seketika setelah risalah lelang tersebut dibacakan, guna memenuhi unsur otentitas. Apabila hal tersebut tidak diindahkan baik oleh Balai lelang maupun Pejabat Lelang Kelas II, maka risalah lelang tersebut terdegradasi menjadi risalah lelang yang berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.

#### D. KESIMPULAN

Pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela telah merambah pada dunia *e-commerce* dengan memanfaatkan teknologi informasi melalui internet. Lelang non eksekusi sukarela pada dasarnya bisa diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II dan Balai lelang baik secara *offline* maupun online. Setiap penyelenggaraan lelang non eksekusi sukarela baik dilakukan secara *offline* (kehadiran peserta lelang), *online* (tanpa kehadiran peserta lelang), maupun *hybrid* (*offline* dan *online* secara bersamaan) mengharuskan kehadiran Pejabat Lelang Kelas II dalam memimpin, menyaksikan, dan mencatat jalannya proses lelang yang selanjutnya dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut sebagai risalah lelang sebagaimana amanat dari PMK 213/2020. Pelaksanaan lelang online (*e-auction*) yang tidak dihadiri oleh pejabat lelang atau minimal tidak diberikan akses data transaksi lelang yang termuat dalam aplikasi lelang atau *platform e-Marketplace auction*, maka dapat diragukan keabsahan dari penyelenggaraan hingga dalam pembuatan risalahnya. Hal ini tentu berdampak pada otentitas dari risalah akta yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II tersebut, mengingat tanda tangan risalah lelang juga dilakukan tidak dihadapan pejabat yang bersangkutan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kekuatan pembuktian risalah lelang tidak lagi sebagai akta otentik melainkan memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Harahap, M. Yahya. (1994). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Surabaya : Gramedia.
- Hernoko, Agus Yudha. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Surabaya : Kencana
- Lumban Tobing, G.H.S. (1992). *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Jakarta : Erlangga
- Sudiarto, H. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Surabaya : Kencana
- Usman, Rachmadi. (2015). *Hukum Lelang*, Jakarta : Sinar Grafika

### PERATURAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

*Vendu reglement*

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

### WEBSITE :

- Putri Salim, Vina & Subagyono, Bambang Sugeng Ariadi. (2022). “Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang”, *Jurnal Notaire*, Vol. 5 (1), 155-178  
[www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id) (diakses pada tanggal 16 Maret 2023)
- <https://bbs.binus.ac.id/business-creation/2020/10/jenis-jenis-e-commerce/> (diakses pada tanggal 18 Maret 2023)

