

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 26/05/2023, Diperbaiki: 17/07/2023, Diterbitkan: 18/07/2023

## PERKEMBANGAN PENYELENGGARAAN LELANG NON EKSEKUSI OLEH PEJABAT LELANG KELAS 2 (NOTARIS) DIMASA PANDEMI COVID-19

Cliff Edward Fransiscus Liono<sup>1</sup>, Erick Malombeke<sup>2</sup>, Muhammad Rayhan Thariqi<sup>3</sup>, Dewi F.M. Daba Dida<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia  
Email: [cliffedwar20@gmail.com](mailto:cliffedwar20@gmail.com)

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia  
Email: [erikmalombeke@gmail.com](mailto:erikmalombeke@gmail.com)

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia  
Email: [mrayahnt10@gmail.com](mailto:mrayahnt10@gmail.com)

<sup>4</sup> Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia  
Email: [dewiidida@gmail.com](mailto:dewiidida@gmail.com)

**Corresponding Author: Cliff Edward Fransiscus Liono**

### ABSTRACT

*Notaries are included in the Class II. Unlike Class I Auction Officers who can conduct various types of auctions, Class II Auction Officers are only authorized to handle Voluntary Non-executory Auctions. Voluntary Non-Execution Auction is an auction to carry out the sale of goods owned by individuals, groups of individuals or private business entities that are auctioned voluntarily by their owners. This paper is prepared using the normative juridical method, which will discuss the development of auction rules, especially during the Covid-10 Pandemic. With the existence of PMK No.213/PMK.06/2020 concerning Instructions for Auction Implementation, Notaries including Class II Auction Officials can implement the new provisions. Some examples of problems that have the potential to hinder the implementation of auctions by notaries as Class II Auction Officials include a provision where each Auction participant must deposit an Auction bid guarantee of at least 20% and a maximum of 50% of the auction limit value must pay the auction price and Auction Duty which is carried out no later than five working days after the implementation of the Auction. This certainly makes it difficult for the Covid-19 Pandemic condition because people's purchasing power is declining. In addition, the potential for holding auctions electronically can be disrupted by some cyber notary obstacles.*

**Keywords:** *Voluntary Non-Execution Auctions; Notary; Covid-19 Pandemic.*

### ABSTRAK

Notaris termasuk ke dalam Pejabat Lelang Kelas II, Tidak seperti Pejabat Lelang Kelas I yang dapat melaksanakan berbagai jenis lelang, Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang untuk menangani Lelang Non Eksekusi Sukarela. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok perorangan atau badan usaha swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, Tulisan ini disusun dengan menggunakan metode yuridis normatif, yang akan membahas mengenai perkembangan aturan lelang khususnya di masa Pandemi Covid-10. Dengan adanya PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Notaris termasuk Pejabat Lelang Kelas II yang dapat melaksanakan ketentuan baru tersebut. Beberapa contoh permasalahan yang berpotensi menghambat penyelenggaraan Lelang oleh Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II misalnya ketentuan dimana setiap peserta Lelang harus menyetorkan jaminan penawaran Lelang yang besarnya paling sedikit 20% dan paling banyak 50% dari nilai limit Lelang harus melakukan pelunasan harga Lelang dan Bea Lelang yang dilakukan paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan Lelang. Hal tersebut tentu menyulitkan untuk kondisi Pandemi Covid-19 ini karena daya beli masyarakat yang menurun. Selain itu potensi penyelenggaraan Lelang secara elektronik yang dapat terganggu dengan beberapa hambatan *Cyber Notary*.

**Kata Kunci:** Lelang Non Eksekusi Sukarela; Notaris; Pandemi Covid-19

### PENDAHULUAN

Definisi Lelang atau yang sering disebut juga sebagai Penjualan di Muka Umum adalah bentuk kegiatan penjualan barang yang diselenggarakan di depan khalayak ramai, dimana harga dari barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli dapat semakin meningkat setiap saat.<sup>1</sup> Merujuk pada pendapat Ailsa A. Roell, Lelang atau Penjualan Umum merupakan runtutan dari kejadian dimana seseorang akan menjual satu atau lebih barang baik secara pribadi maupun melalui perantaranya, memberi kesempatan kepada orang yang hadir untuk melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan hingga kesempatan tersebut lenyap. Adapun Lelang atau Penjualan Umum tersebut diselenggarakan secara sukarela kecuali apabila terdapat perintah dari pengadilan.<sup>2</sup>

Menurut Mr. M.T.G. Maulenberg, seorang ahli lelang Belanda dari Department of Marketing and Agricultural Market Research University of Wageningen, memberi definisi Lelang atau Penjualan Umum sebagai berikut: “*Auction is an intermediary between buyers and sellers. The main objective is price discovery*”.<sup>3</sup> Sedangkan pengertian Lelang atau Penjualan Umum menurut Polderman, Lelang atau Penjualan Umum adalah alat (*platform*) yang dimanfaatkan untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan bagi penjual dengan cara menghimpun para peminat. Adapun syarat utama dari Lelang atau Penjualan Umum adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan khususnya bagi sisi penjual.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> H.S., Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Penerbit Rajawali Press, Jakarta, 2011, Hlm.239.

<sup>2</sup> Soemitro, Rahmat, Peraturan dan Instruksi Lelang, Penerbit PT Eresco, Bandung, 1987, Hlm.107.

<sup>3</sup> Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia, Jurnal Al'-Adl, Vol.V, No.10 (Juli-Desember 2013), Hlm.47.

<sup>4</sup> Rahmat Soemitro, Op. Cit., Hlm.106.

Secara normatif apabila merujuk pada Pasal 1 Peraturan Lelang (Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia – Ordonansi 28 Februari 1908) atau *Vendu Reglement*, yang dimaksud dengan Lelang atau Penjualan Umum (*Openbare Verkoopingen*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan 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.

Sedangkan merujuk pada Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Adapun peraturan terbaru mengenai operasional pelaksanaan Lelang dapat ditemukan pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Disebutkan pada ketentuan umum Peraturan Menteri Keuangan ini tepatnya pada Pasal 1 ayat (1) yang dimaksud dengan 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.

Termasuk pada saat masa Pandemi Covid-19 kemudian memberi banyak pengaruh kepada aspek kehidupan manusia. Banyak yang terdampak karena fenomena ini. Media pembelajaran di masa pandemi ini bertransformasi menjadi kegiatan yang memanfaatkan media daring (*Online*) dan menuntut para *stakeholder* yang terikat di dalamnya melakukan adaptasi karena kegiatan belajar mengajar harus tetap berjalan.<sup>5</sup> Tidak hanya di tingkat sekolah, perguruan tinggi juga dipaksa untuk menyelenggarakan perkuliahan secara daring kepada mahasiswanya.<sup>6</sup> Para pendidik dituntut untuk menemukan dan menerapkan metode pembelajaran yang inovatif.<sup>7</sup> Instansi pemerintahan dan perusahaan harus menerapkan metode Bekerja dari Rumah (*Work from Home*) untuk mencegah penularan pandemi Covid-19 yang semakin meluas.<sup>8</sup>

Termasuk juga penyelenggaraan Lelang atau Penjualan Umum yang juga mengalami dampak pada saat Pandemi Covid-19 ini. Pemerintah melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5 Tahun 2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) dalam Status Bencana Nasional Nonalam Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19). Peraturan Direktorat Jenderal

---

<sup>5</sup> KH. Lalu Gede Muhammad Zainuddin Atsani, Transformasi Media Pembelajaran pada Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Al-Hikmah: Jurnal Studi Islam*, Vol.1, No.1 (Januari-Maret 2020), Hlm.82.

<sup>6</sup> Argaheni Niken Bayu Argaheni, Sistematis Review: Dampak Perkuliahan Daring Saat Pandemi Covid-19 terhadap Mahasiswa Indonesia, *PLACENTUM Jurnal Ilmiah Kesehatan dan Aplikasinya*, Vol.8, No.2 (2020), Hlm.99.

<sup>7</sup> Rina Rahmi, Inovasi Pembelajaran di Masa Pandemi Covid-19, *Al-Tarbiyah: Jurnal Pendidikan (The Educational Journal)*, Vol.30, No.2 (Desember 2020), Hlm.111.

<sup>8</sup> Oswar Mungkasa, Bekerja dari Rumah (Working from Home/WFH): Menuju Tatanan Baru Era Pandemi COVID 19, *The Indonesian Journal of Development Planning*, Vol.IV, No.2 (Juni 2020), Hlm.127.

Kekayaan Negara inilah yang kemudian menjadi pedoman (*Guidelines*) dalam penyelenggaraan Lelang atau Penjualan Umum selama Pandemi Covid-19.

Pelayanan Lelang dalam kondisi Darurat Covid-19 ini mulai dari pemrosesan permohonan Lelang, Pelaksanaan Lelang Daring (*Online*), Lelang Konvensional dan Lelang E-Konvensional diselenggarakan secara daring (*Online*) atau dapat melalui pengiriman dokumen fisik melalui kantor pos atau sarana pengiriman lainnya dalam rangka menjaga jarak (*Social Distancing*) guna meminimalisir penularan penyakit Covid-19. Berkas permohonan Lelang yang telah masuk ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) tersebut tetap diverifikasi secara daring dan fisik.<sup>9</sup>

Adapun nilai transaksi Lelang pada tahun 2019 mencapai angka hingga Rp. 27 Triliun dari hampir 60 ribu kali transaksi lelang dan dari nilai transaksi tersebut, penerimaan negara dari bea lelang diperkirakan hampir mencapai Rp. 600 Miliar yang dimasukkan ke dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Dari nilai transaksi tersebut, sekitar Rp. 12 Triliun berasal dari Lelang Sukarela atau Lelang Swasta yang tersebar di 102 balai lelang di seluruh Indonesia. Sedangkan sisanya sekitar Rp. 15 Triliun dilakukan oleh pemerintah melalui 71 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) yang tersebar di seluruh Indonesia yang secara struktural berada di bawah DJKN. Sedangkan potensi penerimaan lelang selama Pandemi Covid-19 sampai Juni 2020 mencapai Rp. 8,07 Triliun, dengan bea lelang dari nilai transaksi tersebut yang masuk sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) mencapai angka Rp. 162,98 Miliar.<sup>10</sup>

Oleh karena itu, pemerintah mengubah strategi penyelenggaraan Lelang termasuk mengupayakan pelaksanaan Lelang secara virtual melalui situs [lelang.go.id](http://lelang.go.id) atau aplikasi Lelang Indonesia. Teknisnya, pembeli dapat hadir secara virtual sedangkan penjual diwajibkan hadir secara fisik. Dikarenakan hadir fisik, penjual diharuskan mematuhi protokol kesehatan.<sup>11</sup>

Akan tetapi Lelang sendiri tidak hanya dalam ranah Lelang atau Penjualan Umum yang diselenggarakan oleh Pemerintah. Dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan bahwa Pejabat Lelang terdiri atas Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan Lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual/Pemilik Barang.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Hubertus S.B.S. Wendo, Lelang di Tengah Pandemi Covid-19, diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jayapura/baca-artikel/13259/Lelang-Di-Tengah-Pandemi-Covid-19.html>, diakses pada 03 Februari 2023, jam 10.10 WIB.

<sup>10</sup> M. Agus Yozami, Mengukur Potensi Lelang bagi Penerimaan Negara di Masa Pandemi, diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f278cac904f8/mengukur-potensi-lelang-bagi-penerimaan-negara-di-masa-pandemi>, diakses pada 03 Februari 2023, jam 10.33 WIB.

<sup>11</sup> Rahma Anjaeni, Selama Pandemi Covid-19, Proses Lelang DJKN Kemenkeu secara Virtual, diakses dari <https://nasional.kontan.co.id/news/selama-pandemi-covid-19-proses-lelang-djkn-kemenkeu-secara-virtual>, diakses pada 03 Februari 2023, jam 10.41 WIB.

<sup>12</sup> Runi Viola, Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, ADIL: Jurnal Hukum, Vol.8, No.2, Hlm.259.

Pejabat Lelang Kelas I merupakan PNS yang berada di bawah lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang diberi tugas sebagai Pejabat Lelang. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II merupakan orang tertentu yang diangkat menjadi Pejabat Lelang. Pada umumnya berasal dari kalangan Notaris, Penilai dan Pensiunan PNS Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia.<sup>13</sup>

Memang Pandemi Covid-19 memberi dampak terhadap penyelenggaraan Lelang. Misalnya minat masyarakat terhadap pembelian Rumah Lelang menurun, selain adanya problematika lain seperti kendala operasional yang terbatas. Oleh karena itu dibandingkan menggunakan opsi Lelang, industri perbankan lebih mengutamakan pada restrukturisasi sedangkan pelaksanaan Lelang diupayakan tetap berjalan normal sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.<sup>14</sup> Berdasarkan paparan latar belakang di atas, dalam makalah ini penulis bermaksud membuat artikel berjudul **“Perkembangan Penyelenggaraan Lelang Non Eksekusi Sukarela oleh Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II di Masa Pandemi Covid-19”** dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep dan perkembangan penyelenggaraan Lelang di Indonesia?
2. Bagaimana peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam perkembangan Lelang Non Eksekusi Sukarela serta problematikanya di tengah Pandemi Covid-19?

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini adalah *yuridis normatif* atau disebut juga penelitian hukum doktrinal<sup>15</sup>, yaitu peneliti menelaah bahan hukum sekunder<sup>16</sup> kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan untuk menjawab permasalahan yang menjadi fokus penelitian yang mengonsepan hukum. Adapun metode pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute-Approach*)<sup>17</sup> dan Konseptual (*Conseptual-Approach*)<sup>18</sup>.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perkembangan Penyelenggaraan Lelang di Indonesia**

Pengaturan tentang Lelang atau Penjualan di Muka Umum telah ada di Indonesia sejak zaman Pemerintahan Kolonial Hindia Belanda dan bahkan masih berlaku serta diterapkan hingga saat ini. Diantaranya adalah *Vendu Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 (*Staatblad*

<sup>13</sup> Runi Viola, Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, ADIL: Jurnal Hukum, Vol.8, No.2, Hlm.260.

<sup>14</sup> Yanita Petriella, Peminat Rumah Lelang Saat Pandemi Menurun, diakses dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200928/47/1297535/peminat-rumah-lelang-saat-pandemi-menurun>, diakses pada 04 Februari 2023, jam 10.37 WIB.

<sup>15</sup> Sukismo B., Karakter Penelitian Hukum Normatif dan Sosiologis, (Yogyakarta: Penerbit PUSKUMBANGSI LEPPA UGM, tanpa tahun), hlm.8.

<sup>16</sup> Roni Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta: Penerbit Ghalia, 1988), hlm.10.

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2007), hlm.96.

<sup>18</sup> Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, (Malang: Penerbit Bayumedia, 2007), hlm.391.

1908:189) atau disebut sebagai Undang-Undang Lelang yang diubah beberapa kali (perubahan terakhir termuat dalam *Staatblad* 1941:3 sebelum Belanda hengkang dari Indonesia). Terdapat juga pengaturan *Vendu Instructue* 1908 (*Staatblad* 1908:190) atau yang disebut sebagai Instruksi Lelang yang diubah beberapa kali (perubahan terakhir termuat dalam *Staatblad* 1930:85 sebelum Belanda hengkang dari Indonesia).<sup>19</sup>

Setelahnya, pengaturan teknis mengenai Lelang atau Penjualan Umum terus dilanjutkan dan berubah-ubah. Secara umum (*Lex Generalis*), pengaturan mengenai Lelang tersebar dan dapat ditemukan di beberapa peraturan berikut ini<sup>20</sup>:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / KUHPer (*Burgerlijke Wetboek voor Indonesie / BW*);
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata / KUHPer (*het Herziene Indlandsch Reglement / HIR dan Reglement Buitengewesten / RBg*);
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (*Wetboek van Strafrecht voor Indonesie / WvS*);
- d. Undang-Undang Nomor 49/Perpu/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
- e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- f. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- g. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- h. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- i. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan.

Selain tersebar dalam beberapa peraturan perundang-undangan umum di atas, terdapat pula pengaturan spesifik dasar hukum Lelang untuk mengatur mengenai teknis penyelenggaraan lelang. Dalam dua dekade terakhir setidaknya terdapat beberapa pengaturan dan perubahan yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan sebagai berikut<sup>21</sup>:

- a. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- b. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- d. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II;

---

<sup>19</sup> Made Ray Adityanata, Upaya Memperoleh Kepastian Hukum demi Hak dari Pemenang Suatu Lelang, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol.8, No.5 (2010), Hlm.788.

<sup>20</sup> Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia, *Al'-Adl*, Vol.V, No.10 (Juli-Desember 2013), Hlm.54.

<sup>21</sup> Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia, *Al'-Adl*, Vol.V, No.10 (Juli-Desember 2013), Hlm.55.

- e. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diundangkan pada tanggal 6 Agustus 2013 dan efektif berlaku 2 bulan sejak diundangkan yaitu pada tanggal 6 Oktober 2013, merupakan ikon perubahan yang revolusioner dalam sejarah penyelenggaraan Lelang di Indonesia. Hal tersebut karena terdapat perubahan dimana peserta Lelang diperbolehkan untuk melakukan penawaran Lelang dengan menggunakan email dan/atau melalui aplikasi internet, sehingga kehadiran dari peserta lelang di tempat lelang tidak diperlukan lagi. Sehingga dengan adanya perubahan ini mengindikasikan bahwasannya penawaran Lelang tidak lagi dibatasi oleh jarak, waktu dan tempat tertentu. Peserta Lelang tidak perlu beranjak dari tempatnya beraktivitas dan cukup memantau penawaran di depan layar gawai yang terhubung dengan internet. Penawaran Lelang dilakukan hanya dengan melalui registrasi, masuk (*Login*), memilih objek lelang yang diminati dan mengajukan harga penawaran lelang secara *fairplay* sehingga pelaksanaan Lelang lebih mudah dan cepat.<sup>22</sup>

Di dalam PMK Nomor 106 Tahun 2013 tersebut memberi konstruksi hukum terkait nilai batasan atau limit. Nilai tersebut khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap baik berupa tanah dan/atau bangunan yang ditentukan oleh penilai dan penaksir. Sedangkan nilai barang Lelang Non Eksekusi Sukarela ditentukan oleh pemilik barang.<sup>23</sup>

Kemudian Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106 Tahun 2013 tersebut diubah lagi dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam PMK ini, dijelaskan bahwasannya pelaksanaan Lelang dapat dilakukan melalui surat elektronik (*Email*), surat tromol pos, dan melalui internet. Sehingga pengaturan Lelang lebih modern lagi. Adanya eksistensi PMK ini memberikan angin segar modernisasi yang lebih komprehensif lagi dalam pelaksanaan Lelang kepada para *stakeholder* yang terkait dan dapat meminimalisir kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan Lelang selama ini. Diharapkan dengan adanya PMK ini, penyelenggaraan Lelang di Indonesia dapat setara dan mengikuti pelaksanaan Lelang yang diselenggarakan di negara-negara maju.<sup>24</sup>

Selain Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat pula pengaturan lain dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan

---

<sup>22</sup> Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia, Al'-Adl, Vol.V, No.10 (Juli-Desember 2013), Hlm.66.

<sup>23</sup> Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika dan Siti Hamidah, Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi karena Nilai Limit Terendah, Jurnal Ilmiah, MKN FH UB, 2017, Hlm.17-18.

<sup>24</sup> Aziz Bahri, Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik (Online), Jurnal Ilmiah, Universitas Mataram, Mataram, 2019, Hlm.1.

Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Dalam PMK ini, yang disebut dengan 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.

Lelang melalui internet ini dapat dikatakan sebagai hal yang baru dalam sistem Lelang di Indonesia. Tujuan dari adanya Lelang melalui internet tak lain untuk meningkatkan kualitas pelayanan Lelang kepada pengguna jasa Lelang dengan memanfaatkan sarana teknologi informasi dan komunikasi berupa internet. Jika ditinjau dari sudut pandang biaya yang dikeluarkan oleh peserta Lelang, biaya untuk mengikuti Lelang Internet lebih ditekan dibandingkan biaya Lelang Konvensional.<sup>25</sup>

Di akhir tahun 2020 kemarin, dimana masih masuk dalam momentum Pandemi Covid-19, diundangkan PMK terbaru tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adanya PMK ini secara otomatis mencabut keberlakuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet serta dinyatakan tidak berlaku.<sup>26</sup>

Menilik dari teknis penyebarluasan pengumuman Lelang, pada Pasal 60 PMK ini membebaskan untuk diumumkan melalui surat kabar apapun selama memenuhi syarat. Syaratnya ialah harus terbit dan/atau beredar di daerah barang berada. Selain itu, surat kabar harian juga harus memiliki oplah paling rendah 2.000 eksemplar.<sup>27</sup>

Selain itu untuk membuat pengaturan teknis yang lebih memadai guna mendukung penyelenggaraan Lelang dengan sistem digital (*Online*), pemerintah melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Nomor 5/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Wang pada KPKNL dalam status bencana nasional Non Alam seperti penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19). Diharapkan PDJKN ini relevan dengan realita iklim usaha atau investasi yang terjadi di tengah masyarakat saat ini.<sup>28</sup>

Ditinjau dari jenisnya, Lelang menurut peraturan perundang-undangan (khususnya Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) yang telah berubah-ubah

---

<sup>25</sup> Mafita, Pelaksanaan Lelang Melalui Internet terhadap Aset Barang Milik Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, *Nurani Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2, No.2 (Desember 2019), Hlm.29.

<sup>26</sup> KPKNL Medan, Sosialisasi Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Berdasarkan PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-medan/baca-berita/24504/Sosialisasi-Penyelenggaraan-Lelang-Eksekusi-berdasarkan-PMK-No-213PMK062020-tentang-Petunjuk-Pelaksanaan-Lelang.html>, diakses pada 04 Februari 2023, jam 13.54 WIB.

<sup>27</sup> Mujawaroh Annafi, KPKNL Bebaskan Pilih Media Pengumuman Lelang dengan Syarat Tertentu, diakses dari <https://riaupos.jawapos.com/kepulauan-meranti/11/06/2021/252038/kpknl-bebaskan-pilih-media-pengumuman-lelang-dengan-syarat-tertentu.html>, diakses pada 04 Februari 2023, jam 13.59 WIB.

<sup>28</sup> Bina Managemen Center, Tata Cara Pelaksanaan Lelang secara Online, diakses dari <https://lembaga-bmc.com/tata-cara-pelaksanaan-lelang-secara-online/>, diakses pada 04 Februari 2023, jam 13.49 WIB.

termasuk PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat tiga jenis Lelang atau Penjualan Umum, yaitu antara lain meliputi<sup>29</sup>:

- a. Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu mewujudkan penegakan hukum.
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara atau daerah (sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara) atau barang yang dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara Lelang.
- c. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok perorangan atau badan usaha swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang berbentuk persero.

Lelang memiliki manfaat langsung dan tidak langsung. Adapun Manfaat Lelang secara langsung adalah merupakan bagian dari *Law Enforcement*, optimalisasi penerimaan negara, serta sebagai alternatif dalam melakukan jual beli. Sedangkan Manfaat Lelang tidak langsung adalah perputaran dananya turut mendukung perekonomian negara.<sup>30</sup>

Terdapat beberapa asas-asas penyelenggaraan Lelang yang walaupun tidak tercantum dengan jelas dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi dapat diekstraksi melalui klausul-klausulnya, antara lain meliputi sebagai berikut<sup>31</sup>:

- a. Asas Keterbukaan (Transparansi)

Asas ini maksudnya tak lain dan tak bukan dalam penyelenggaraan Lelang itu sendiri harus diketahui oleh seluruh lapisan masyarakat mulai dari perencanaan Lelang serta dalam hal keikutsertaan masyarakat yang memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti penyelenggaraan Lelang sepanjang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, pelaksanaan Lelang haruslah diikuti dengan pengumuman Lelang terlebih dahulu.

- b. Asas Persaingan (Kompetisi)

Proses penyelenggaraan Lelang memungkinkan kepada setiap peserta Lelang untuk memberi penawaran harga dan memiliki kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang.

- c. Asas Keadilan

Proses Lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional khususnya bagi setiap pihak yang berkepentingan.

---

<sup>29</sup> Octavian Imam Renaldy, Pelaksanaan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai Propinsi Riau dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara, Skripsi, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2010, Hlm.19.

<sup>30</sup> Lukman Effendi, Kontribusi Pelaksanaan Lelang terhadap Perekonomian Indonesia, Media Kekayaan Negara, Edisi No.25, Tahun VIII (2017), Hlm.23.

<sup>31</sup> Usman, Rachmadi, Hukum Lelang, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hlm.20.

d. Asas Kepastian Hukum

Asas ini berarti hukum dan penyelenggara Lelang harus menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan Lelang. Hal tersebut salah satunya dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berfungsi sebagai akta autentik atas penyelenggaraan Lelang.

e. Asas Efisiensi

Di dalam proses pelaksanaan Lelang, para *stakeholder* yang berpartisipasi harus dijamin untuk ikut serta dalam penyelenggaraan Lelang yang cepat dan biaya yang relatif murah. Bahkan dalam pengaturan terbaru mengenai Lelang, penyelenggaraan Lelang dapat dilaksanakan secara elektronik.

f. Asas Akuntabilitas

Maksudnya adalah Lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang dapat dipertanggungjawabkan perannya kepada semua pihak yang terlibat dan berkepentingan dalam penyelenggaraan Lelang.

Melihat dari paparan di atas, maka ada satu titik tekan yang memiliki peranan penting dalam penyelenggaraan Lelang yaitu eksistensi Pejabat Lelang atau yang sering disebut dengan Juru Lelang. Pejabat Lelang atau Juru Lelang merupakan entitas yang diberi kewenangan khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara Lelang.<sup>32</sup> Definisi tersebutlah yang juga terdapat di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang: “Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.

Peranan dari Pejabat Lelang sendiri bukan hanya terbatas sebagai pihak yang menjalankan proses pelelangan, akan tetapi juga bertanggungjawab dalam hal administrasi Lelang dan pengelolaan uang Lelang.<sup>33</sup> Pejabat Lelang mengeluarkan berita acara pelaksanaan Lelang yang bernama Risalah Lelang. Risalah Lelang merupakan akta autentik yang memiliki bukti pembuktian sempurna di hadapan pengadilan.<sup>34</sup>

### **Peranan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Perkembangan Lelang Non Eksekusi Sukarela serta Problematikanya di Tengah Pandemi Covid-19**

Berdasarkan rumusan hukum mengenai Pejabat Lelang, dalam rangka mempermudah penyelenggaraan Lelang di Indonesia, terdapat dua jenis pejabat Lelang yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang diangkat sebagai pejabat lelang dan berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang

---

<sup>32</sup> Cucuk Hariyadi, Pelaksanaan Lelang Eksekusi Barang Sitaan dan Rampasan Negara (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta), Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2019, Hlm.22.

<sup>33</sup> Memey Natasha, Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Barang yang Digugat oleh Pihak Ketiga, Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 2839/K/Pdt/2003, *Premise Law Jurnal*, Vol.5 (2016), Hlm.4.

<sup>34</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Bukti Peminjaman Hak Atas Tanah, *Jurnal Undiknas*, Vol.5, No.2 (2015), Hlm.168.

noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) selain Pejabat Lelang Kelas I yang diberi tugas tambahan sebagai Pejabat Lelang atau orang yang bukan dari Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan melalui pengangkatan. Sehingga berdasarkan rumusan tersebut, terdapat dua jenis Pejabat Lelang dan dalam hal tugas pokok dan fungsi (TUPOKSI), terdapat perbedaan yang esensial yaitu Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan Lelang untuk semua jenis Lelang atas permohonan penjual, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan Lelang noneksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang atau penjual.<sup>35</sup>

Dalam menjalankan tupoksinya, Pejabat Lelang Kelas I yang notabene merupakan pegawai DJKN yang diangkat sebagai pejabat lelang berkantor di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan nomenklatur pada Pasal 1 angka 41 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, dimana Kepala Kantor Wilayah ini berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

Sedangkan Kantor Pejabat Lelang Kelas II menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah kantor swasta sebagai tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II. Dalam artian, Pejabat Lelang Kelas II berkantor di kantornya sendiri beradasrkan wilayah jabatan yang telah ditunjuk oleh Kementerian Keuangan. Salah satu yang dapat bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris, selain kewenangannya yang dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>36</sup>

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya di atas, bahwasannya kewenangan dari Pejabat Lelang Kelas II adalah untuk menyelenggarakan Lelang Noneksekusi Sukarela. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN atau BUMD yang berbentuk persero. Lelang Noneksekusi Sukarela dilaksanakan atas permintaan masyarakat atau pengusaha yang secara sukarela menginginkan barangnya untuk dilelang. Dalam hal ini, salah satu peranan dari Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah memberikan penyuluhan hukum atas akta Risalah Lelang Noneksekusi Sukarela yang dibuat olehnya.<sup>37</sup>

Selain itu, peranan lain dari Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II adalah memandu jalannya Lelang Noneksekusi sukarela tersebut. Hal itu dikarenakan Pejabat Lelang Kelas II

---

<sup>35</sup> Eko Setyo Pambudi, Peran dan Tanggungjawab Pejabat Lelang terhadap Keabsahan Dokumen dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun), Jurnal Repertorium, Vol.IV, No.2 (Juli – Desember 2017), Hlm.119.

<sup>36</sup> Runi Viola, Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, ADIL: Jurnal Hukum, Vol.8, No.2, Hlm.257.

<sup>37</sup> Muhammad Haris, Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya, Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran, Vol.17, No.1 (Juni 2017), Hlm.59.

pada dasarnya merupakan delegasi dari kewenangan Pejabat Lelang Kelas I akan tetapi berada di Daerah Tingkat II bila melihat dari historiografinya. Sehingga otomatis yang berwenang ialah Pejabat Lelang Kelas II dalam proses pelelangan yang juga berperan sebagai mitra dari balai lelang dan sebagai pejabat lelang swasta.<sup>38</sup>

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada dasarnya hanya membahas aspek teknis mengenai pelaksanaan Lelang. Meskipun pada esensinya substansi dari Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut sudah dapat dikatakan lengkap dan komprehensif, akan tetapi pengaturannya masih terkesan kaku dan tidak mengakomodasi situasi dan kondisi daya beli masyarakat di tengah Pandemi Covid-19. Hal ini dapat dilihat dan tercermin pada rumusan Pasal 43 ayat (1) dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana pada dasarnya setiap peserta Lelang harus menyetorkan jaminan penawaran Lelang yang besarnya paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari nilai limit Lelang. Kemudian pada Pasal 80 ayat (1) menjelaskan bahwasannya pelunasan pembayaran harga Lelang dan Bea Lelang (PNBP) harus dilakukan paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan Lelang.<sup>39</sup>

Kedua pasal tersebut merupakan batu sandungan bagi para *stakeholder* utamanya peserta Lelang di tengah situasi Pandemi Covid-19 ini. Karena dengan adanya dua aturan yang tidak sesuai dengan daya beli masyarakat di tengah Pandemi Covid-19 ini, kreditur dan peserta Lelang sama-sama berada pada kondisi yang tidak diuntungkan dibandingkan dengan penyedia Lelang. Ketika peserta Lelang tidak mampu menyediakan dana di tengah terjunnya daya beli masyarakat, kreditur harus menerima kenyataan bahwa aset pailitnya akan terjual lebih lama dan tidak menutup kemungkinan (bahkan kemungkinan besar) akan terjadi penurunan nilai atas aset pailit (dalam bahasa ekonomi disebut sebagai penyusutan).<sup>40</sup>

Hal tersebut menjadi cerminan nyata bahwa hukum yang sejatinya menjadi pemberi solusi melalui regulasi, justru melahirkan masalah baru. Hukum Lelang yang sedemikian rupa dengan tujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat khususnya dunia usaha, akan tetapi justru ketika dihadapkan pada situasi yang tidak terakomodasi oleh peraturan tertulis tersebut seperti Pandemi Covid-19, maka penerapan asas kepastian hukum akan menegasikan aspek keadilan dan kemanfaatan yang padahal merupakan asas yang esensial dalam penegakan hukum.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Johan Sandi Putra, Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Membuat Akta Risalah Lelang, Skripsi, Universitas Jember, Jember, 2013, Hlm.xi-xii.

<sup>39</sup> Bifa Wisnu Pradipta Adya, Nadira Nur Habibah, dan Muhammad Reza Arif Rakhman, Kerja Sama Pembiayaan Pelelangan Kepailitan Antara Perbankan BUMN dengan Kurator Negara sebagai Inovasi Hukum dalam Percepatan Penyelesaian Perkara Kepailitan di Masa Pandemi Covid-19, Jurnal RechtsVinding, Vol.10, No.1 (April 2021), Hlm.139.

<sup>40</sup> Bifa Wisnu Pradipta Adya, Muhammad Reza Arif Rakhman dan Nadira Nur Habibah, Ibid..

<sup>41</sup> Bifa Wisnu Pradipta Adya, Nadira Nur Habibah, dan Muhammad Reza Arif Rakhman, Kerja Sama Pembiayaan Pelelangan Kepailitan Antara Perbankan BUMN dengan Kurator Negara sebagai Inovasi Hukum dalam Percepatan Penyelesaian Perkara Kepailitan di Masa Pandemi Covid-19, Jurnal RechtsVinding, Vol.10, No.1 (April 2021), Hlm.140.

Selain itu ditinjau dari segi tantangan bagi Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II, terdapat potensi permasalahan berkaitan dengan teknis Lelang yang memungkinkan penyelenggaraannya dilakukan melalui media elektronik. Hal ini juga memiliki korelasi dengan harapan diimplementasikannya *Cyber Notary* di Indonesia, yang mana berkaitan erat dengan perkembangan zaman yang telah memasuki momentum Revolusi Industri 4.0 dan banyak aspek kehidupan yang memanfaatkan media internet. *Cyber Notary* adalah perkembangan paradigma notaris yang menggunakan atau memanfaatkan teknologi informasi dan telekomunikasi secara daring melalui sistem terkomputerisasi untuk memudahkan pemberian pelayanan pengurusan dokumen hukum masyarakat.<sup>42</sup> Untuk mencapai hal itu, diperlukan Sistem digital seperti *input data*, *feedback* dan *output data*.<sup>43</sup> Akan tetapi dalam rangka implementasi penyelenggaraan Lelang melalui media internet, terdapat beberapa potensi permasalahan seperti aplikasi Lelang yang rusak (*Hang/Not Responding/Maintenance*), dilematika koneksi internet yang tidak merata, potensi kejahatan *Cyber Crime*, penentuan waktu dalam dunia maya, dan lain sebagainya.<sup>44</sup>

## KESIMPULAN

Definisi Lelang atau yang sering disebut juga sebagai Penjualan di Muka Umum adalah bentuk kegiatan penjualan barang yang diselenggarakan di depan khalayak ramai, dimana harga dari barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli dapat semakin meningkat setiap saat. Hukum mengenai Lelang diatur di banyak peraturan perundang-undangan di Indonesia seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang Panitia Urusan Piutang Negara, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan, dan lain sebagainya. Pengaturan teknis mengenai Lelang melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) juga berubah-ubah sejak tahun 2002, 2010, 2013, 2016 dan yang terbaru pada tahun 2020 kemarin. Pengaturan teknis penyelenggaraan Lelang secara elektronik pertama kali diperkenalkan pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, sebelum dua pengaturan itu dilebur ke dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Notaris termasuk ke dalam Pejabat Lelang Kelas II, yaitu Pegawai Negeri Sipil (PNS) selain Pejabat Lelang Kelas I yang diberi tugas tambahan sebagai Pejabat Lelang atau orang

---

<sup>42</sup> Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik – Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, Penerbit PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, Hlm.5-6.

<sup>43</sup> Emma Nurita, *Cyber Notary – Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, Penerbit PT Refika Aditama, Bandung, 2012, Hlm.19-21.

<sup>44</sup> Ekoavidolo, *Peranan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang melalui Media Internet*, Makalah Ilmiah, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2019, Hlm.4.

yang bukan dari Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan melalui pengangkatan. Pejabat Lelang Kelas II berkantor di kantornya sendiri berdasarkan wilayah jabatan yang telah ditunjuk oleh Kementerian Keuangan. Tidak seperti Pejabat Lelang Kelas I yang dapat melaksanakan berbagai jenis lelang, Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang untuk menangani Lelang Non eksekusi Sukarela. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok perorangan atau badan usaha swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang berbentuk persero. Dengan adanya PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Notaris termasuk Pejabat Lelang Kelas II yang dapat melaksanakan ketentuan baru tersebut. Beberapa contoh permasalahan yang berpotensi menghambat penyelenggaraan Lelang oleh Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II misalnya ketentuan dimana setiap peserta Lelang harus menyetorkan jaminan penawaran Lelang yang besarnya paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari nilai limit Lelang harus melakukan pelunasan harga Lelang dan Bea Lelang yang dilakukan paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan Lelang. Hal tersebut tentu menyulitkan untuk kondisi Pandemi Covid-19 ini karena daya beli masyarakat yang menurun. Selain itu potensi penyelenggaraan Lelang secara elektronik yang dapat terganggu dengan beberapa hambatan *Cyber Notary*. Padahal, Notaris berperan untuk mengeluarkan Risalah Lelang sebagai akta autentik, memberikan penyuluhan atas Risalah Lelang yang dikeluarkannya, serta memandu jalannya Lelang.

#### DAFTAR PUSTAKA

- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2011
- Soemitro, Rahmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Penerbit PT Eresco, Bandung.
- Usman, Rachmadi. 2016. *Hukum Lelang*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 1987
- Made Ray Adityanata. 'Upaya Memperoleh Kepastian Hukum demi Hak dari Pemenang Suatu Lelang' (2010) Vol.8. No.5 , Jurnal Kertha Semaya.
- Bifa Wisnu Pradipta Adya, Nadira Nur Habibah, dan Muhammad Reza Arif Rakhman. 'Kerja Sama Pembiayaan Pelelangan Kepailitan Antara Perbankan BUMN dengan Kurator Negara sebagai Inovasi Hukum dalam Percepatan Penyelesaian Perkara Kepailitan di Masa Pandemi Covid-19' (2021) Vol.10. No.1, Jurnal RechtsVinding.
- Argaheni Niken Bayu Argaheni. 'Sistematik Review: Dampak Perkuliahan Daring Saat Pandemi Covid-19 terhadap Mahasiswa Indonesia' (2020) Vol.8. No.2, PLACENTUM Jurnal Ilmiah Kesehatan dan Aplikasinya.
- KH. Lalu Gede Muhammad Zainuddin Atsani. 'Transformasi Media Pembelajaran pada Masa Pandemi Covid-19' (2020) Vol.1. No.1, Jurnal Al-Hikmah: Jurnal Studi Islam.
- Aziz Bahri. 'Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik (Online)' (2010) Jurnal Ilmiah Universitas Mataram.
- Lukman Efeendi. 'Kontribusi Pelaksanaan Lelang terhadap Perekonomian Indonesia.' (2017) Edisi No.25. Tahun VIII, Media Kekayaan Negara.
- Muhammad Haris. 'Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya' (2017) Vol.17. No.1, Jurnal

- Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran.
- Mafita. 'Pelaksanaan Lelang Melalui Internet terhadap Aset Barang Milik Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum' (2019) Vol.2. No.2, ) Nurani Hukum Jurnal Ilmu Hukum.
- Edmon Makarim. 'Notaris dan Transaksi Elektronik – Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary' (2013) PT RajaGrafindo Persada.
- Oswar Mungkasa. 'Bekerja dari Rumah (Working from Home/WFH): Menuju Tatanan Baru Era Pandemi COVID 19' (2020) Vol.IV. No.2, The Indonesian Journal of Development Planning.
- Memey Natasha. 'Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Barang yang Digugat oleh Pihak Ketiga, Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 2839/K/Pdt/2003' (2016) Vol.5, Premise Law Jurnal.
- Emma Nurita. 'Cyber Notary – Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran' (2012) PT Refika Aditama
- Eko Setyo Pambudi. 'Peran dan Tanggungjawab Pejabat Lelang terhadap Keabsahan Dokumen dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)' (2017) Vol.IV. No.2, Jurnal Repertorium.
- Rina Rahmi. 'Inovasi Pembelajaran di Masa Pandemi Covid-19' (2020) Vol.30. No.2, ) Al-Tarbiyah: Jurnal Pendidikan (The Educational Journal)
- Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika dan Siti Hamidah. 'Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi karena Nilai Limit Terendah' (2017) **Brawijaya Law Student Journal**
- Adwin Tista. 'Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia' (2013) Vol.V. No.10, Jurnal Al'-Adl
- Runi Viola. 'Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II'(2017) Vol.8. No.2, ADIL: Jurnal Hukum.
- Made Oka Cahyadi Wiguna. 'Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Bukti Pemindehan Hak Atas Tanah' (2015) Vol.5. No.2, Jurnal Undiknas.
- Ekoovidolo. 'Peranan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang melalui Media Internet' (2019) Makalah Ilmiah, Universitas Sumatera Utara.
- Cucuk Hariyadi. 'Pelaksanaan Lelang Eksekusi Barang Sitaan dan Rampasan Negara (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta)' (2018) Tesis, Universitas Islam Sultan Agung.
- Johan Sandi Putra. 'Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Membuat Akta Risalah Lelang' (2013) Skripsi, Universitas Jember.
- Octavian Imam Renaldy. 'Pelaksanaan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai Propinsi Riau dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara' (2015) Skripsi, Universitas Negeri Semarang.
- Rahma Anjaeni. 'Selama Pandemi Covid-19, Proses Lelang DJKN Kemenkeu secara Virtual' <https://nasional.kontan.co.id/news/selama-pandemi-covid-19-proses-lelang-djkn-kemenkeu-secara-virtual>. diakses pada 02 Februari 2023.
- Mujawaroh Anafi. 'KPKNL Bebaskan Pilih Media Pengumuman Lelang dengan Syarat Tertentu' <<https://riaupos.jawapos.com/kepulauanmeranti/11/06/2021/252038/kpknl-bebaskan-pilih-media-pengumuman-lelang-dengan-syarat-tertentu.html>> diakses pada 02 Februari 2023.
- Bina Managemen Center. 'Tata Cara Pelaksanaan Lelang secara Online' <<https://lembaga-bmc.com/tata-cara-pelaksanaan-lelang-secara-online>> diakses pada 03 Februari 2023.
- KPKNL Medan. 'Sosialisasi Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Berdasarkan PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang' <<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-medan/baca-berita/24504/Sosialisasi->

Penyelenggaraan-Lelang-Eksekusi-berdasarkan-PMK-No-213PMK062020-tentang-Petunjuk-Pelaksanaan-Lelang.html.> diakses pada 03 Februari 2023.

Yanita Petriella. 'Peminat Rumah Lelang Saat Pandemi Menurun.' <<https://ekonomi.bisnis.com/read/20200928/47/1297535/peminat-rumah-lelang-saat-pandemi-menurun>> diakses pada 04 Februari 2023.

Hubertus S.B.S. Wendo. 'Lelang di Tengah Pandemi Covid-19' <<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknjayapura/bacaartikel/13259/Lelang-Di-Tengah-Pandemi-Covide-19.htm>> diakses pada 05 Februari 2023.

M. Agus Yozami. 'Mengukur Potensi Lelang bagi Penerimaan Negara di Masa Pandemi' <<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f278cac904f8/mengukur-potensi-lelang-bagi-penerimaan-negara-di-masa-pandemi>. diakses 05 Februari 2023>