

KONSTRUKSI AKTA LELANG DIGITAL (*DIGITAL SIGNATURE*) DI INDONESIA

Lusiana Puspitaningrum¹ dan Aditya wirawan²

Politeknik Keuangan Negara STAN

E-mail : adityawirawan@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL	ABSTRAK
File Diterima: [01 Juni 2020]	<i>This study shows analyze the implementation of the auction using the minutes of the auction to become a digital auction certificate (digital signature) with the Digital Auction Deed regulation (digital signature), and the other related aspects. This study performs with the qualitative study method that requires data collection through the interviews and literature studies. The data have been analyzed using an interactive model of analysis. Based on the results, the urgency of implementing the Digital Auction Deed need to compete in the global era, one of them is the inability of the Vendu Reglement facing the times. On the other hand, based on the aspects of justice, expediency, and legal certainty</i>
Revisi: [10 Juni 2020]	
Diterima: [20 Juni 2020]	
Kata Kunci: Risalah lelang, Akta Lelang Digital, Dokumen Elektronik, Tanda Tangan Elektronik	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan lelang dengan menggunakan Risalah lelang menjadi Akta Lelang Digital (<i>digital signature</i>) dan aspek-aspek terkait. Penelitian ini merupakan studi kualitatif dengan pengumpulan data melalui metode wawancara dan studi pustaka. Data yang terkumpul dianalisis dengan model interaktif (<i>interactive model of analysis</i>). Hasil yang didapatkan yaitu adanya urgensi terkait penerapan Akta Lelang Digital untuk bersaing di era global, salah satunya dikarenakan ketidakmampuan <i>Vendu Reglement</i> dalam menghadapi perkembangan zaman. Selain itu berdasarkan aspek keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Lelang telah dikenal di Indonesia sejak zaman kolonial Belanda. Namun secara resmi masuknya lelang di Indonesia ditandai dengan diterbitkannya pengatur formal terkait lelang yakni *Vendu Reglement Staatsblad* No. 189 tahun 1908. Saat ini eksistensi *Vendu Reglement* dalam sektor lelang telah menginjak usia 112 tahun. Hal ini menandakan bahwa lelang telah menjadi bagian dari peradaban transaksi jual beli di Indonesia.

Berbicara mengenai lelang, tidak terlepas dari istilah Risalah Lelang. Risalah Lelang merupakan *legal output* yang dibuat Pejabat Lelang sebagai akibat dari adanya pelaksanaan lelang. Pada tahun 2016 dan 2017 total Risalah Lelang yang telah dibuat mencapai lebih dari 50.000 (Direktorat Lelang, 2017). Hal tersebut memberikan dampak yang kurang baik bagi pelayanan lelang, seperti tingginya persentase kemungkinan kesalahan redaksional dalam Risalah Lelang dan keterlambatan penyelesaian lelang oleh Pejabat Lelang.

Oleh sebab itu, diperlukan alat bantu bagi Pejabat Lelang untuk membuat dan mencetak Risalah Lelang termasuk turunannya yang berbasis *web (online)*. Sehingga tidak mustahil apabila kedepannya Risalah Lelang akan bertransformasi menjadi Akta Lelang Digital. Pembahasan tersebut sejalan dengan *roadmap* Direktorat Lelang tahun 2016-2019 mengenai pengembangan pelayanan lelang yang berbasis teknologi.

Hal lain yang melatarbelakangi adanya pengembangan pelayanan lelang berbasis teknologi adalah proses bisnis lelang yang belum sepenuhnya menerapkan otomatisasi dan digitalisasi; proses bisnis lelang dan dokumen terkait pelaksanaan lelang yang belum terintegrasi satu sama lain; dan penyimpanan serta pengelolaan data lelang masih dilakukan secara manual, belum mendasarkan pada mekanisme pengarsipan secara efektif, aman, dan digital.

Adapun pada saat ini, mekanisme pembuatan Risalah Lelang belum dilakukan secara otomatis. Pemenang lelang harus mengajukan surat permohonan Kutipan Risalah Lelang terlebih dahulu kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana lelang tersebut dilakukan. Keadaan tersebut kurang menguntungkan bagi pihak pemenang lelang karena tidak semuanya berasal dari daerah yang sama dengan KPKNL yang bersangkutan. Sehingga cukup memakan waktu dan biaya.

Dengan demikian proses dalam pascalelang dirasa cukup menyita waktu bagi pemenang lelang dalam memperoleh haknya. Salah satu penyebabnya adalah jarak dan waktu yang diperlukan oleh pemenang lelang untuk menyelesaikan kewajiban pelunasan lelang maupun pengurusan Risalah Lelang. Semakin jauh jarak yang ditempuh

pemenang lelang untuk ke KPKNL/Balai Lelang, maka akan menambah waktu dan biaya yang harus dikeluarkan. Oleh karena itu, perlu adanya simplifikasi dan digitalisasi dalam proses bisnis lelang terutama pada tahap pascalelang. Proses bisnis yang belum menerapkan digitalisasi secara penuh akan membuat inefisiensi dalam pelayanan lelang.

DJKN selaku regulator lelang di Indonesia terus melakukan upaya pembaharuan dan perbaikan regulasi. Salah satunya dengan penyusunan Rancangan Undang-Undang Perlelangan untuk menggantikan *Vendu Reglement*. Hal tersebut menjadi langkah dasar bagi lelang dalam menghadapi tantangan globalisasi. Rancangan Undang-Undang Perlelangan memuat pengaturan lelang yang berbasis internet termasuk di dalamnya pengaturan mengenai Akta Lelang Digital, yang disebutkan bahwa Akta Risalah Lelang dapat dibuat dan disimpan dalam bentuk digital.

Dengan adanya Akta Lelang Digital (*digital signature*) maka kehadiran peserta sudah tidak diperlukan lagi. Selain mempermudah para pihak untuk mengaksesnya, berkurangnya interaksi antar pihak secara langsung juga diyakini dapat meminimalisasi adanya campur tangan kepentingan pihak tertentu yang menimbulkan disparitas pelayanan. Akta Lelang Digital sebagai dokumen elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta autentik pada umumnya. Pernyataan ini merujuk pada Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008. Selain itu, Akta Lelang Digital merupakan akta autentik berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna.

Oleh sebab itu, penting untuk dilakukan konstruksi hukum peraturan lelang khususnya terkait Akta Lelang Digital (*digital signature*) sebagai payung hukum dalam pelaksanaan lelang yang lebih efektif dan efisien. Selain itu, untuk memberikan kepastian hukum dan manfaat yang lebih optimal bagi penyelenggara maupun partisipan yang ikut serta dalam lelang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alternatif penggunaan Risalah lelang menjadi Akta Lelang Digital (*digital signature*) ditinjau dari materi muatan peraturan perundang-undangan.

2. KERANGKA TEORI

2.1. Hierarki Peraturan Perundang-Undangan

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, hierarki berarti urutan tingkatan atau jenjang jabatan (pangkat kedudukan). Adapun peraturan adalah tatanan (petunjuk, kaidah, ketentuan) yang dibuat untuk mengatur. Sedangkan Undang-Undang memiliki arti yaitu ketentuan dan peraturan negara yang dibuat oleh pemerintah, disahkan oleh

parlemen (Dewan Perwakilan Rakyat, badan legislatif, dsb) ditandatangani oleh kepala negara (presiden, kepala pemerintah, raja), dan mempunyai kekuatan yang mengikat.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa hierarki peraturan perundang-undangan adalah susunan atau tata urutan peraturan perundang-undangan yang sistematis dari kedudukan tertinggi ke kedudukan yang terendah. Peraturan yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan hierarki yang ada yakni tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang ada di atasnya. Menurut Zainal Asikin (2012, 201) hal tersebut dikenal dengan asas *lex superior derogate legi inferior* yaitu peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang lebih rendah.

Hierarki atau tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia mengacu pada Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019, menyatakan bahwa jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Berdasarkan tata urutan peraturan perundang-undangan di atas, maka kekuatan hukum ditentukan sesuai dengan hierarki yang ada. Semakin tinggi kedudukannya maka semakin tinggi pula kekuatan hukumnya. Dalam hal ini peraturan yang lebih rendah tidak dapat bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Dengan kata lain apabila terdapat peraturan yang bertentangan dengan peraturan yang berada di atasnya maka peraturan tersebut dianggap sudah tidak berlaku lagi.

Berdasarkan Pasal 8 ayat 2 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 peraturan-peraturan tersebut dapat diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal tersebut berlaku sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan yang ada.

Selanjutnya, dalam penyusunan peraturan Perundang-Undangan juga harus memerhatikan peraturan lain yang ada dan relevan dengan peraturan tersebut. Sehingga peraturan yang akan dibuat tidak akan menimbulkan disharmonisasi atau pertentangan antar peraturan-peraturan yang ada, baik dengan peraturan yang setingkat maupun yang berbeda tingkatan

Adapun hierarki yang diatur dalam Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019, memiliki tujuan materi muatan dari rancangan peraturan mengenai akta lelang digital telah sesuai materi muatan dalam hierarki peraturan. Adapun pengaturan risalah lelang diatur dalam Pasal 35 Vendu Reglement (staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah terakhir dengan staatsblad 1941:3). Kedudukan staatsblad belum memiliki kesebandingan dalam hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dengan penjelasan diatas, perlu untuk menyusun materi muatan yang sesuai dengan Pasal 35 Vendu Reglement (staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah terakhir dengan staatsblad 1941:3) tersebut.

2.2. Hierarki Peraturan Perundang-Undangan Menurut Hans Kelsen

Menurut Hans Kelsen (2009:124) dalam *Stufen Theorie* menyatakan bahwa norma-norma yang ada bentuknya berjenjang seperti hierarki. Norma yang lebih tinggi menjadi dasar bagi norma yang lebih rendah. Adapun norma yang lebih rendah tidak dapat bertentangan dengan norma yang lebih tinggi. Begitu seterusnya hingga mencapai norma yang paling tinggi yang disebut dengan *grundnorm*.

Hals Kelsen membagi norma-norma tersebut menjadi empat kelompok antara lain:

- a. Kelompok I : *Staatsfundamentalnorm* (Norma Fundamental Negara)
- b. Kelompok II : *Staatgrundgesetz* (Aturan Dasar/Pokok Negara)
- c. Kelompok III : *Formell Gesetz* (Undang-Undang formal)
- d. Kelompok IV : *Verordnung En Autonome Satzung* (Aturan Pelaksana dan Aturan Otonom).

Tujuan menggunakan *Stufen Theorie* bertujuan untuk menganalisis materi muatan dalam menyusun suatu peraturan perundang-undangan yang sesuai. Materi muatan yang sesuai berakibat bahwa rancangan peraturan mengenai akta lelang digital telah sesuai dengan peraturan yang lebih tinggi maupun sederajat.

Berdasarkan *Stufenbau Theory*, A. Hamid S. Attamimi membandingkan dan menerapkannya dalam hierarki tata hukum di Indonesia sebagai berikut:

- a. *Staatsfundamentalnorm*: Pancasila (Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945);
- b. *Staatgrundgesetz*: Batang Tubuh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, dan Konvensi Ketatanegaraan;
- c. *Formell gesetz*: Undang-Undang.

- d. *Verordnung en Autonome Satzung*: Secara hierarkis mulai dari Peraturan Pemerintah hingga Keputusan Bupati atau Walikota

2.3. Pengertian Lelang

Lelang berasal dari bahasa latin "*auctio*" yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian 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.

Berdasarkan pengertian di atas, lelang dapat diartikan sebagai proses transaksi jual beli barang atau jasa dengan penawaran meningkat atau menurun yang dapat diikuti oleh khalayak umum yang telah memberikan uang jaminan (peserta lelang) di hadapan pejabat lelang yang mana penawaran tertinggi yang melampaui nilai limit akan ditetapkan sebagai pemenangnya.

Lelang mulai dikenal di Indonesia sejak tahun 1740 saat *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC) melakukan lelang (penjualan) atas komoditas hasil perkebunan mereka. Secara resmi lelang masuk di Indonesia pada tahun 1908. Hal ini ditandai dengan berlakunya *Vendu Reglement Staatsblad* 1908 No.189 dan *Vendu Instructie Staatsblad* 1908 No.190.

Balai Lelang dan DJKN cq. KPKNL selaku penyelenggara lelang di Indonesia, hingga saat ini masih berpedoman pada *Vendu Reglement* sebagai dasar hukum dalam pelaksanaan lelang. *Vendu Reglement* merupakan peraturan setingkat peraturan pemerintah yang termuat di dalam *Ordonantie*, yaitu peraturan yang dibentuk oleh Gubernur Jenderal dan Dewan Rakyat. Seiring perkembangan zaman, peraturan ini terus berkembang yang ditandai dengan ditetapkannya peraturan-peraturan terkait lelang dengan kedudukan di bawahnya.

Sebagai salah satu skema jual beli yang ada di Indonesia, lelang memiliki ciri khas tersendiri yang membedakannya dengan skema penjualan lainnya. Pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang yang bertujuan untuk mengumpulkan peserta lelang dan juga *social control*. Adapun pelaksanaan lelang ini harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang. Berikut adalah unsur-unsur yang ada dalam lelang:

- Dilakukan pengumuman lelang terlebih dahulu;
- Dilakukan pada tempat dan waktu telah ditentukan sebelumnya;
- Dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang;

- Harga yang dihasilkan berasal dari penawaran lisan baik itu dengan sistem meningkat maupun menurun;
- Dapat juga dilakukan penawaran secara tertulis;
- Peserta dengan penawaran tertinggi dan melebihi nilai limit ditetapkan sebagai Pemenang Lelang
- Setiap pelaksanaan lelang harus disertai dengan pembuatan Risalah Lelang.

2.4. Asas-Asas Lelang

Menurut Rochmat Soemitro, Asas-asas yang mendasari ketentuan dalam pelaksanaan lelang (Rochmat Soemitro, 1987:8) antara lain:

a. Asas Transparansi

Transparan yang dimaksud disini adalah suatu keterbukaan yang mana seluruh lapisan masyarakat dapat mengetahui dan mengakses informasi dari suatu pelaksanaan lelang.

b. Asas Persaingan

Peserta lelang akan bersaing dan peserta dengan penawaran tertinggi dan berada di atas harga limit akan ditetapkan sebagai pemenang lelang.

c. Asas Kepastian

Independensi Pejabat Lelang dalam menetapkan pemenang lelang. Selain itu pemenang lelang yang telah melunasi kewajibannya, dipastikan akan memperoleh objek lelang beserta dokumennya.

d. Asas Pertanggungjawaban

Segala sesuatu yang dilakukan oleh pemerintah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak. Dalam hal ini Pejabat Lelang berperan mengawasi jalannya pelaksanaan lelang baik dari sisi pengelolaan bea lelang, administrasi, serta pembuatan akta lelang.

e. Asas Efisiensi

Pelaksanaan lelang dilakukan pada suatu waktu dan tempat tertentu yang mana penetapan pemenang lelang dilakukan saat itu juga, sehingga diperoleh efisiensi biaya dan waktu.

2.5. Teori Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 dinyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Oleh karena itu hukum menjadi hal krusial yang harus diperhatikan dalam penyelenggaraan suatu negara. Menurut S.M. Amin, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan ketertiban dalam pergaulan manusia, sehingga keamanan dan ketertiban terpelihara. Adapun teori tujuan hukum yang dicetuskan oleh Gustav Radbruch menguraikan bahwa tujuan hukum meliputi keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Hukum yang baik adalah hukum yang memuat ketiga aspek tersebut. Namun pelaksanaannya di lapangan, hal tersebut sulit untuk diwujudkan. Setiap aspek memiliki nilai tuntutan yang berbeda satu dengan lainnya.

Sehingga antar aspek memiliki potensi saling bertentangan dan mengakibatkan ketegangan dalam penyelenggaraan hukum. Berikut adalah ketiga aspek tujuan hukum menurut Gustav Radbruch:

a. Keadilan

Tujuan hukum yang paling sering dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum adalah Keadilan (Dardji Darmojo 2006, 155). Berdasarkan kajian filsafat hukum, keadilan dapat tercipta apabila memenuhi prinsip tidak merugikan seseorang dan berperilaku sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing. Adapun menurut Sanusi (Sanusi, 2011: 621), suatu kegiatan dapat dikatakan adil apabila memenuhi kedua prinsip tersebut.

Nilai dasar dalam tujuan hukum adalah keadilan, selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Arti keadilan itu sendiri adalah menempatkan segala sesuatu sesuai dengan porsinya. Suatu tindakan dikatakan adil jika dalam pendistribusian tersebut tidak menimbulkan suatu kesenjangan.

Aspek keadilan mempunyai peran dan kedudukan yang dominan dalam pelaksanaan hukum yang diperkuat dengan pernyataan Gustav yang menyatakan bahwa *rechct ist wille zur gerechtigkeit* yang artinya hukum adalah kehendak demi untuk keadilan. Hukum pada dasarnya merupakan sarana untuk menciptakan kesejahteraan sosial. Penyelenggaraan hukum yang tidak mengacu pada keadilan akan mencederai tujuan utama suatu hukum diciptakan. Tanpa adanya keadilan, hukum akan terperangkap dalam permainan kesewenang-wenangan para pihak penguasa.

b. Kemanfaatan

Keberadaan hukum bertujuan memberikan keamanan, ketertiban, serta kesejahteraan bagi masyarakat. Kemanfaatan menjadi unsur penting dalam cita suatu hukum selain keadilan dan kepastian hukum. Menurut penganut mazhab utilitarianisme, tujuan hukum yang utama adalah mampu memberikan manfaat bagi masyarakat dan lingkungan sekitar. Bentham dalam karyanya yang berjudul *"Introduction to the Principles of Morals and Legislation"* (1789) berpendapat bahwa keberadaan hukum dan negara semata-mata untuk menciptakan manfaat yang sejati yaitu kebahagiaan/kemanfaatan bagi masyarakat secara luas.

Menurut Gustav, terciptanya suatu hukum ditujukan untuk memberikan suatu kemanfaatan. Pernyataan tersebut sejalan dengan pemikiran aliran utilitas, yang mana tujuan hukum semata-mata untuk menciptakan kebahagiaan atau kemanfaatan bagi masyarakat suatu negara.

Kemanfaatan pada umumnya dipahami sebagai kesesuaian yang harus ada untuk mencapai suatu tujuan. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa

tujuan adanya suatu hukum selain keadilan dan kepastian hukum adalah untuk memberikan manfaat dan kebahagiaan sebesar-besarnya kepada masyarakat. Tanpa adanya hukum, kebahagiaan akan sukar untuk diwujudkan.

c. Kepastian Hukum

Kepastian hukum berkaitan erat dengan tata kehidupan dalam bermasyarakat. Pada dasarnya kepastian hukum bersifat normatif. Aspek ini merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang jelas, teratur, konsisten, dan tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Kepastian hukum memberikan jaminan perlindungan dan akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum. Pelaksanaan hukum menjadi tidak mengenal adanya anomali bagi individu, badan hukum, maupun oknum-oknum pemerintah. Adapun efektivitas hukum dapat dinilai dari kepastian hukum itu sendiri (Theo Huijbers 2010, 119). Oleh karena itu kepastian hukum dapat terjamin apabila pemerintah memiliki sarana yang memadai untuk menyusun, menetapkan, dan memastikan peraturan-peraturan yang ada.

3. METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Data

Data yang digunakan dalam karya tulis ini adalah data kualitatif, berupa gambaran umum obyek penelitian.

3.2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan Kepala KPKNL Yogyakarta, Kasie Lelang, Pejabat Lelang dan pemangku kepentingan/pengguna layanan lelang di wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Data-data yang diperlukan diperoleh melalui metode wawancara dan studi pustaka berupa sumber buku, berita media masa, jurnal, artikel, dan peraturan-peraturan yang relevan dengan topik yang dibahas.

3.4. Teknik Analisis Data

Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam karya tulis ini adalah teknik analisis model interaktif (*interactive model of analysis*) yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan yang terakhir adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi.

3.5. Teknik Validasi Data

Penelitian ini menggunakan analisis triangulasi dalam menguji validitas data. Analisis triangulasi merupakan kegiatan menganalisis jawaban subjek dengan meneliti kebenarannya terhadap data empiris yang ada atau berdasarkan sumber lainnya.

4. HASIL PENELITIAN

4.1. Urgensi Akta Lelang Digital

a. Peningkatan Kualitas Layanan dalam Sektor Lelang

Lelang telah dikenal di Indonesia sejak zaman kolonial Belanda. Namun kegiatan lelang di Indonesia masih jarang digunakan secara sukarela oleh masyarakat. Stigma negatif masyarakat terhadap lelang sering dikaitkan dengan eksekusi pengadilan. Selain itu, mekanisme lelang yang terlalu rigid juga menjadi alasan mengapa lelang kurang diminati di Indonesia. Seperti halnya mekanisme pembuatan Risalah Lelang yang belum dilakukan secara otomatis

Adapun dalam setiap pelaksanaan lelang harus disertai dengan pembuatan Risalah Lelang, sekalipun lelang tersebut tidak ada peminat (TAP). Ketentuan terkait kewajiban pembuatan Risalah Lelang dalam setiap pelaksanaan lelang mengacu pada Pasal 35 *Vendu Reglement* yang berbunyi, "Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri." Kemudian pada Pasal 85 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan juga bahwa Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang. Oleh karena itu, dalam setiap pelaksanaan lelang harus dibuat berita acara tersendiri.

Sebagai hal wajib yang harus dibuat dalam setiap pelaksanaan lelang, pembuatan Risalah Lelang menjadi pekerjaan yang sangat menyita waktu, tenaga, dan biaya. Kenaikan frekuensi lelang yang luar biasa pada sembilan tahun terakhir, memungkinkan timbulnya masalah tersendiri dalam pembuatan Risalah Lelang seperti:

- a. Adanya unsur kekhilafan yang dilakukan KPKNL seperti tidak mencantumkan irah-irah pada Risalah Lelang sehingga dapat menimbulkan masalah hukum;
Tingginya persentase kemungkinan kesalahan redaksional dalam Risalah Lelang, seperti kesalahan penulisan spesifikasi kendaraan bermotor. Implikasi dari kesalahan tersebut menyebabkan objek lelang tidak dapat dilakukan proses balik nama;
- b. Pemborosan dalam penggunaan *security paper* dikarenakan rawan terjadinya salah tulis yang mana *security paper* tidak dapat digunakan apabila salah cetak atau cacat sehingga *security paper* tersebut harus dimusnahkan;
- c. Pejabat Lelang menjadi kurang responsif atau cekatan dikarenakan beban kerja yang menumpuk;
- d. Membutuhkan banyak *space* untuk penyimpanan Minuta Risalah Lelang;
- e. Keterlambatan pembuatan Risalah Lelang

Dalam rangka simplifikasi proses bisnis lelang yang lebih efisien dan efektif, Direktorat Lelang DJKN tengah menyusun Rancangan Peraturan Menteri Keuangan (RPMK) mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penyusunan RPMK ini merupakan upaya penyempurnaan dan penyederhanaan dari PMK Nomor 27/PMK.06/2016, PMK Nomor 90/PMK.06/2016, dan PMK 13/PMK.06/2018. Adapun RPMK ini juga ditujukan untuk mengintegrasikan beberapa hal yang terkandung dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Selanjut dengan hal tersebut, DJKN selaku regulator dalam bidang lelang tengah menggalakkan penyusunan Rancangan Undang-Undang tentang Perlelangan. Disebutkan dalam RUU Perlelangan tersebut bahwa kedepannya Risalah Lelang dapat dibuat dan disimpan dalam bentuk digital. Dengan demikian pembuatan Akta Lelang Digital diyakini dapat lebih efektif, tidak lagi memakan banyak waktu.

Berbicara mengenai Akta Lelang Digital, maka hal tersebut menandakan bahwa pembuatan Akta Lelang Digital tidak lagi dilakukan secara manual. Namun kedepannya Akta Lelang itu akan dibuat, dicetak, maupun disimpan melalui *platform* yang sudah terintegrasi dengan proses lelang lainnya. Selain itu, Akta Lelang Digital dapat mengurangi kebutuhan akan *security paper*. Sehingga biaya yang dikeluarkan pun dapat ditekan.

Berdasarkan Pasal 60 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik menyatakan bahwa tanda tangan elektronik berfungsi sebagai alat autentikasi dan verifikasi atas: identitas Penanda Tangan dan keutuhan dan keautentikan Informasi Elektronik. Dalam konteks tersebut, Narasumber 1¹ menyatakan bahwa Akta Lelang Digital dinyatakan sah sebagai dokumen elektronik apabila disertai dengan tanda tangan elektronik (*digital signature*) di dalamnya, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang. Pejabat Lelang dapat menandatangani kapan saja tanpa terbatas oleh tempat dan waktu. Penerapan Akta Lelang Digital akan lebih membantu Pejabat Lelang dalam memberikan pelayanan yang efisien dan efektif. Dengan demikian menurut narasumber 1², modernisasi Risalah Lelang dalam bentuk digital dapat meningkatkan utilitas dalam pelayanan lelang.

¹ Wawancara, hari senin, tanggal 20 April 2020, jam 08.00 WIB

² Wawancara, hari senin, tanggal 20 April 2020, jam 08.00 WIB

Peningkatan kualitas layanan lelang tidak dapat dipisahkan dari yang namanya penyederhanaan proses bisnis lelang. Sehingga sangat diperlukan pengambilan kebijakan yang representatif dan bersifat dapat diterapkan dengan segera. Peraturan ini dapat berupa Undang-Undang Perkelompokan dan/atau Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur lebih spesifik mengenai Akta Lelang Digital.

b. Penyesuaian Bisnis Lelang di Era Digital

Perkembangan zaman yang begitu cepat menuntut adanya kesiapan untuk menyesuaikan diri. Tanpa adanya upaya perbaikan dan pembaharuan pada sektor lelang, maka skema penjualan lelang akan semakin tertinggal dan tenggelam. Dalam menjawab tantangan global ini, DJKN telah berhasil menciptakan lelang secara online (*e-auction*).

Penerapan *e-auction* ini terbukti berhasil meningkatkan daya tarik masyarakat terhadap lelang. Frekuensi lelang di Indonesia meningkat sangat tajam selama sembilan tahun terakhir. Namun meningkatnya frekuensi lelang ini tidak serta merta menandakan bahwa perkembangan lelang di Indonesia berjalan dengan cepat. Seperti halnya lelang yang belum mengadopsi otomatisasi pada proses bisnisnya terutama dalam mekanisme pembuatan Risalah Lelang. Selain itu, peraturan yang terlalu rigid menjadi salah satu penyebab kurang berkembangnya lelang di Indonesia khususnya prosedur dalam penyelesaian lelang atau yang sering disebut pascalelang.

Berdasarkan data hasil wawancara dengan beberapa Pemenang Lelang³ di KPKNL Yogyakarta, dapat dikatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang belum memfasilitasi adanya otomatisasi dan digitalisasi, sehingga kurang efektif dan efisien. Dalam hal pemenang lelang telah menyelesaikan kewajibannya bukan berarti Kutipan Risalah Lelang dapat langsung diperolehnya. Pemenang lelang harus mempunyai kuitansi sebagai bukti telah dilakukan penyelesaian kewajiban yang diterbitkan oleh bendahara penerima KPKNL. Setelah itu, pemenang lelang diharuskan mengajukan permohonan Kutipan Risalah Lelang kepada KPKNL yang bersangkutan. Meskipun hal tersebut dapat diwakilkan oleh seseorang yang ditunjuk sebagai kuasa dari pemenang lelang namun tetap saja kurang efisien. Terdapat beberapa faktor yang dirasa berpengaruh dalam efisiensi dan efektivitas pada pascalelang. Salah satu penyebabnya adalah jarak, waktu, maupun biaya.

Efisiensi dan efektivitas ini dapat dilihat dari jarak yang harus ditempuh oleh pemenang lelang⁴

untuk sampai ke KPKNL yang bersangkutan. Dikatakan efisien dan efektif apabila jarak yang ditempuh tidak terlalu jauh. Mengingat semakin jauh jarak yang ditempuh maka semakin besar pula waktu dan biaya yang dikeluarkan.

Pengertian jarak disini adalah ukuran ruang (jauh dekat) antara satu benda dengan benda lainnya yang diukur dengan satuan meter. Dalam hal ini peneliti menggunakan 4 kategori jarak yakni dekat, sedang, jauh, dan sangat jauh. Kategori ini berdasarkan perhitungan data alamat pemenang lelang pada KPKNL Yogyakarta sesuai dengan lampiran nomor satu.

Berdasarkan data alamat pembeli lelang pada KPKNL Yogyakarta perbulan Mei tahun 2020, diperoleh jarak terjauh antara alamat pembeli lelang dengan KPKNL Yogyakarta sebesar 1.792 kilometer dan jarak terdekat 1,30 kilometer. Adapun dasar pengkategorian ini adalah nilai kuartil dari data tersebut. Hasil pengkategorian jarak dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 1. Kategorisasi Data Alamat Pembeli

Kategori	Interval (km)	Frekuensi	Persentase (%)
Dekat	≤ 8,5	16	24,6
Sedang	>8,5 – 63,3	17	26,2
Jauh	>63,3 – 396	16	24,6
Sangat Jauh	>396	16	24,6
Total		65	100

Sumber: Diolah dari data alamat pembeli KPKNL Yogyakarta

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa alamat pembeli lelang yang jaraknya dibawah atau sama dengan 8,5 km dalam kategori dekat terdapat 16 orang (24,6%). Sebanyak 17 pembeli lelang (26,2%) memiliki kategori jarak sedang. Sedangkan dalam kategori jauh dan sangat jauh memiliki frekuensi masing-masing 16 orang atau setara dengan 24,6%. Semakin jauh jarak yang ditempuh pemenang lelang untuk ke KPKNL akan semakin besar pula waktu dan biaya yang harus dikeluarkan.

Data di atas menunjukkan salah satu keberhasilan lelang secara *online (e-auction)* karena dapat menggaet peserta lelang dari mana saja tidak terbatas dimana pun keberadaannya. Namun permasalahannya adalah belum sepenuhnya *e-auction* dilakukan secara *online* dan penggunaan pelayanan publik yang berbasis internet belum bisa dilakukan secara optimal. Sehingga menimbulkan inefisiensi dalam pelaksanaannya.

Hal ini dapat dilihat dari latar belakang pendidikan masyarakat Indonesia yang majemuk. Selanjutnya diperkuat dengan survei Pusat Penelitian Perkembangan IPTEK yang dilakukan oleh LIPI, yang mana dari 1.829 responden yang berasal

³ Wawancara, hari Selasa, tanggal 10 Maret 2020, jam 08.00 WIB

⁴ Wawancara, hari Kamis, tanggal 12 Maret 2020, jam 08.00 WIB

dari 10 kota di Indonesia, 54% diantaranya dianggap kurang mampu memahami isu-isu yang berkaitan dengan ilmu pengetahuan dan teknologi. Sehingga adanya digitalisasi suatu *business process* dalam pemerintahan perlu disertai dengan regulasi yang memadai. Salah satunya dengan simplifikasi dan digitalisasi pada mekanisme pembuatan dan pencetakan Risalah Lelang termasuk turunannya yang berbasis *web (online)*. Hal ini menandakan adanya peralihan dari Risalah Lelang menjadi Akta Lelang Digital.

Transformasi Risalah Lelang menjadi Akta Lelang Digital perlu disertai dengan rancangan *framework* atau *platform* sebagai wadah pengembangan inovasi ini. Berdasarkan fakta-fakta yang ada di lapangan, hal lain yang melatarbelakangi adanya pengembangan pelayanan lelang berbasis teknologi antara lain:

- a. Proses bisnis lelang yang kurang optimal karena lini pelayanan masih dilakukan secara manual, belum dilakukan secara otomatis *by system*.
- b. Proses bisnis lelang dan dokumen terkait pelaksanaan lelang yang belum terintegrasi satu sama lain. Sehingga perlu adanya simplifikasi dan digitalisasi dalam proses bisnis lelang maupun dokumen lelang.
- c. Penyimpanan dan pengelolaan arsip/data lelang masih dilakukan secara manual, belum mendasarkan pada mekanisme pengarsipan secara efektif, aman, dan digital. Oleh karena itu, perlu adanya digitalisasi produk hukum lelang.

Namun permasalahan yang dihadapi saat ini adalah sumber daya manusia yang kurang cakap dalam mengaplikasikan teknologi, kebiasaan masyarakat yang sulit menerima hal-hal baru, dan ketidaktauan masyarakat terhadap sistem yang ada. Tantangan lain yang dihadapi DJKN dalam mewujudkan digitalisasi Akta Lelang terhambat oleh beberapa faktor seperti:

1. Sumber Daya Manusia

Pejabat yang berwenang membuat Risalah Lelang adalah Pejabat Lelang. Untuk menuju digitalisasi Akta Lelang, diperlukan Pejabat Lelang yang kompeten baik secara teknis maupun nonteknis. Karena perlu adanya adaptasi bagi Pejabat Lelang, yang semula dalam bentuk fisik berubah menjadi bentuk digital.

Pejabat Lelang yang dimaksud disini tidak hanya Pejabat Lelang kelas I, melainkan juga Pejabat Lelang kelas II. Sehingga perlu adanya pelatihan lebih lanjut untuk menghasilkan Pejabat Lelang yang kompeten. Kompeten yang dimaksud adalah sesuai dengan standar kompetensi jabatan yang berlaku.

2. Kesiapan Platform

Penerapan Akta Lelang Digital berarti proses pembuatan Akta Lelang sudah sepenuhnya dilakukan secara digital atau elektronik. Oleh karena itu, perlu adanya persiapan yang matang mengenai

konsep, bentuk, dan juga *platform* yang akan digunakan. Baik itu membuat *platform* baru maupun mengembangkan *platform* yang sudah ada. Selain itu, perlu dilakukan perancangan secara detail terkait mekanisme pembuatannya, pihak-pihak yang dapat mengakses layanan tersebut, serta regulasi yang mengaturnya.

Kesiapan *platform* ini harus memerhatikan dari segi kenyamanan dan keamanan yang ada. Salah satu yang harus diperhatikan adalah sistem penyimpanan. Server yang ada harus bisa terlindungi dari *malware*, virus, atau hal-hal lain yang dapat mengganggu penyimpanan Akta Lelang Digital.

3. Ketersediaan Anggaran

Kedua faktor diatas tentu memerlukan anggaran yang tidak sedikit. Perlu adanya riset dan percobaan untuk menyiapkan segalanya secara matang. Selain itu untuk menciptakan Pejabat Lelang yang profesional dan kompeten perlu mengeluarkan dana yang cukup besar seperti untuk keperluan diklat/pelatihan, studi banding, maupun penelitian.

Kedepannya, inovasi Akta Lelang Digital ini diharapkan dapat memberikan efisiensi waktu pada pembuatan dan pengurusan Risalah Lelang. Selain itu bertujuan untuk meminimalisasi terjadinya *human error*. Karena pada dasarnya pembuatan Risalah Lelang masih dilakukan secara manual menggunakan *Microsoft Word*. Dengan terciptanya otomatisasi dan integrasi dalam proses bisnis lelang, mencakup tahap permohonan lelang online (pralelang), portal lelang Indonesia (pelaksanaan lelang) dan proses pengurusan Risalah Lelang (pascalelang), maka digitalisasi lelang diharapkan dapat mewujudkan adanya *one day service*.

Selanjutnya, pelaksanaan lelang pada umumnya akan mengakibatkan terjadinya peralihan suatu hak. Peralihan hak tersebut hanya dapat dilakukan dengan adanya Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Prosedur ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Balik Nama Karena Lelang. Pada Pasal 41 dijelaskan bahwa pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan dengan Kutipan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang baik lelang eksekusi maupun non eksekusi.

Berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara dengan Narasumber ⁵, proses peralihan hak dengan Akta Lelang Digital adalah sama sepanjang sarana dan prasarannya sudah terakomodir. Selain itu peraturan terkait digitalisasi yang dimiliki oleh pihak instansi yang berwenang dengan balik nama juga berpengaruh terhadap prosedur peralihan hak. Namun apabila pihak

⁵ Wawancara, hari senin, tanggal 20 April 2020, jam 08.00 WIB

instansi terkait tidak memungkinkan dilakukan secara digital, maka Akta Lelang Digital harus diubah menjadi Akta Lelang secara konvensional (tertulis).

Oleh karena ini digitalisasi Akta Lelang perlu dilakukan untuk memberikan pelayanan yang prima, efisien, dan efektif. Selain itu digitalisasi Akta Lelang juga diperlukan untuk menghadapi kondisi-kondisi tidak terduga seperti saat ini yaitu pandemi Covid-19 dimana protokol kesehatan mengharuskan setiap proses dilakukan dengan kontak fisik (tatap muka) seminimal mungkin.

c. Ketidakmampuan *Vendu Reglement* Menghadapi Perkembangan Zaman

Vendu Reglement yang lahir sejak zaman Hindia Belanda ini, sudah tidak relevan dengan kondisi dan situasi saat ini seperti nominal bea lelang, nominal denda, pemberian kredit, kewenangan Pejabat Lelang, serta jangka waktu pelunasan lelang. Berikut beberapa pasal dalam *Vendu Reglement* yang sudah tidak sesuai dengan kondisi saat ini:

1. Kewenangan Pejabat Lelang

Vendu Reglement menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh Pejabat Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 yang mana setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Namun berdasarkan Pasal 2 *Vendu Reglement* terdapat keleluasaan Pejabat Lelang untuk memberikan kuasa kepada orang lain untuk melaksanakan lelang. Adapun orang yang ditunjuk akan dianggap seolah-olah sebagai Pejabat Lelang.

Hal tersebut disebabkan karena kondisi pada saat disusunnya *Vendu Reglement* dengan saat ini sangat berbeda. Ketentuan yang tertuang pada Pasal 2 *Vendu Reglement* ditujukan untuk meringankan beban kerja Pejabat Lelang pada saat itu. Mengingat jumlah Pejabat Lelang pada saat itu masih sangat sedikit sehingga tidak mampu mencakup semua wilayah.

Berbeda dengan Pejabat Lelang saat ini yang jumlahnya sudah cukup memenuhi kebutuhan setiap daerah. Sehingga tidak diperlukan adanya pemberian kuasa dalam melaksanakan lelang oleh Pejabat Lelang. Oleh karena itu, ketentuan pada Pasal 2 *Vendu Reglement* sudah tidak sesuai untuk digunakan pada kondisi sekarang.

2. Jangka Waktu Pelunasan Lelang

Berdasarkan Pasal 22 *Vendu Reglement* dinyatakan bahwa jangka waktu pelunasan lelang dilakukan dalam waktu tiga bulan. Hal tersebut tidak relevan dengan jadwal pelunasan lelang yang dilakukan saat ini, yang mana diatur pada Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 bahwa pembayaran pokok dan bea lelang harus

dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja dan dilakukan secara tunai. Apabila lebih dari 5 (hari) kerja belum dilakukan pelunasan, maka uang jaminan Pemenang Lelang yang berkisar 20% hingga 50% tidak akan dikembalikan dan masuk ke kas negara.

Menurut Narasumber 3⁶ menyatakan bahwa adanya perbedaan terkait ketentuan jadwal waktu pelunasan lelang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Dalam pelaksanaannya, jadwal pelunasan lelang mengacu pada Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 yakni 5 (lima) hari kerja. Karena 5 (lima) hari kerja dianggap lebih efektif dibandingkan dengan 3 (tiga) bulan. Sehingga Pasal 22 *Vendu Reglement* sudah tidak efektif lagi untuk digunakan menurut narasumber 4⁷.

1. Pemberian Kredit

Dalam *Vendu Reglement* dijelaskan bahwa adanya kemungkinan pelunasan pokok dan bea lelang dilakukan secara kredit. Ketentuan tersebut tercantum pada Pasal 25 *Vendu Reglement* yang menyatakan bahwa pembayaran secara kredit dimungkinkan terjadi tergantung dari kebijaksanaan juru lelang. Adapun dalam pasal tersebut disebutkan pihak-pihak yang tidak diperkenankan untuk melakukan pembayaran secara kredit kecuali dalam keadaan lain yang ditentukan oleh pasal tersebut.

Namun dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tidak terdapat ketentuan yang mengatur tentang pembayaran kredit. Dalam pasal 79 hanya disebutkan bahwa pembayaran pokok dan bea lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja dan dilakukan secara tunai. Pelunasan pokok dan bea lelang secara kredit dimungkinkan untuk dilakukan namun harus ada peraturan pelaksanaan yang mengaturnya agar ada kepastian hukum yang jelas.

Selain itu, dalam *Vendu Reglement* masih terbatas mengatur pelaksanaan lelang secara sentralistik pada Pejabat Lelang dan Pemerintah selaku operator lelang. Di samping itu, lelang yang dimaksud pada *Vendu Reglement* adalah untuk melindungi kepentingan Pejabat Hindia Belanda pada saat itu. Oleh karena itu, ketentuan yang diatur di dalamnya dirasa belum memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemohon lelang maupun pemenang lelang. Ditambah lagi peraturan dalam *Vendu Reglement* belum memuat adanya proses bisnis secara digital seperti pelaksanaan lelang berbasis internet.

⁶ Wawancara, hari Selasa, tanggal 27 Mei 2020, jam 11.00 WIB

⁷ Wawancara, hari Selasa, tanggal 25 Juni 2020, jam 09.00 WIB

Vendu Reglement sebagai pedoman dalam pelaksanaan lelang, seharusnya memuat peraturan yang sejelas mungkin. Namun faktanya, *Vendu Reglement* sudah tidak mampu mengakomodir kebutuhan hukum saat ini. Oleh karena itu, pemerintah terus melakukan upaya pembaharuan dan perbaikan regulasi dengan penyusunan Rancangan Undang-Undang Perlelangan menggantikan *Vendu Reglement*. Hal tersebut menjadi langkah fundamental bagi lelang dalam menghadapi tantangan globalisasi.

4.2. Tinjauan Akta Lelang Digital (*Digital Signature*) Berdasarkan Aspek Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum

a. Aspek Keadilan

Aspek keadilan pada Akta Lelang Digital dapat dilihat dengan mempertimbangkan ketentuan yang terkandung dalam RUU Perlelangan. Dalam RUU Perlelangan disebutkan bahwa suatu Akta Lelang dapat dibuat dan disimpan dalam bentuk digital yang mana hal tersebut tidak memengaruhi kekuatan pembuktiannya. Ketentuan ini secara tidak langsung memberikan jaminan keseimbangan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang berkepentingan. Seperti kemudahan pemohon dan pemenang lelang untuk memperoleh haknya.

Konteks kemudahan ini dikarenakan adanya simplifikasi dan digitalisasi pada *business process* lelang. Sehingga para pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah melakukan klaim atas haknya dan pihak penyelenggara lelang pun dapat dengan mudah melaksanakan kewajibannya. Misalnya penerapan Akta Lelang Digital yang sudah mengakomodir tanda tangan digital. Sehingga para pihak dapat dengan mudah menjalankan hak dan kewajibannya masing-masing, kapan saja dan dimana saja.

Adapun ketentuan tersebut menandakan sudah adanya otomatisasi dalam pembuatan Akta Lelang. Sehingga tidak ada campur tangan kepentingan pihak tertentu yang menimbulkan disparitas dalam pelayanan. Semua pihak memiliki peluang yang sama untuk mendapatkan pelayanan yang prima. Tidak ada pihak yang memperoleh pelayanan prioritas, pelayanan sesuai dengan urutan yang ada pada sistem tersebut. Selain itu, pelayanan dapat fokus terhadap pemerataan dan kesetaraan serta kemudahan para pihak untuk mengaksesnya sehingga tidak ada lagi diskriminasi.

Adapun ketentuan tersebut menandakan sudah adanya otomatisasi dalam pembuatan Akta Lelang. Sehingga tidak ada campur tangan kepentingan pihak tertentu yang menimbulkan disparitas dalam pelayanan. Selanjutnya ketentuan dalam RUU Perlelangan yang menyatakan bahwa Akta Lelang Digital memiliki kekuatan pembuktian yang

sempurna. Hal tersebut tidak hanya memberikan kepastian hukum saja tetapi menjamin juga adanya keadilan. Namun tidak adanya peraturan yang mengatur mengenai Akta Lelang Digital akan menjadikan celah bagi pihak-pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan. Oleh karena itu, adanya pembaharuan peraturan terkait lelang khususnya mengenai Akta Lelang Digital diharapkan keadilan dapat lebih terjamin.

b. Aspek Kemanfaatan

Modernisasi Risalah Lelang dalam bentuk digital tidak hanya menguntungkan bagi penggunaan layanan saja namun juga bagi pihak penyelenggara lelang itu sendiri. Dengan adanya Akta Lelang Digital, beban kerja Pejabat Lelang menjadi lebih ringan. Pembuatan Akta Lelang dilakukan secara sistematis dan terstruktur mulai dari permohonan hingga ke output lelang melalui suatu platform sehingga tidak memakan banyak waktu dan tenaga dalam pembuatannya. Akta Lelang Digital juga memberikan kemudahan dalam penyusunan laporan administrasi terkait pelaksanaan lelang.

Menurut narasumber 5⁸ Dengan melihat *Trend Internet of Things (IoT)* penerapan Akta Lelang Digital dapat meningkatkan utilitas *stakeholder* dalam pelayanan lelang. Kegiatan menjadi tepat waktu dan lancar, karena minimnya kesalahan teknis serta kendala ruang dan waktu. Proses pascalelang dapat dilakukan tanpa kehadiran atau interaksi antar pihak secara langsung cukup dengan *smartphone* masing-masing. Berkurangnya interaksi secara langsung antar pihak dapat meminimalisasi adanya penyimpangan kewenangan atau *conflict of interest*. Sehingga dapat menjaga dan meningkatkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap penyelenggaraan lelang yang transparan dan patuh terhadap hukum yang berlaku.

Adapun inovasi Akta Lelang Digital ini diyakini dapat menghemat *space* penyimpanan Minuta Risalah Lelang. Mengingat adanya kewajiban penyimpanan Risalah Lelang berdasarkan Pasal 92 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jangka waktu penyimpanan Minuta Risalah Lelang adalah tiga puluh tahun sejak pelaksanaan lelang sehingga membutuhkan ruang penyimpanan yang cukup besar. Dengan demikian, adanya Akta Lelang Digital dapat efektif menekan luas ruang penyimpanan yang dibutuhkan.

c. Aspek Kepastian Hukum

Dalam setiap pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang yang kemudian dilegitimasi menjadi Risalah Lelang. Risalah Lelang dikatakan autentik apabila memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdata.

⁸ Wawancara, hari Kamis, tanggal 2 Juli 2020, jam 11.00 WIB

Salah satunya mengenai pejabat yang berwenang membuatnya. Dalam pembuatan Risalah Lelang, pejabat yang berwenang membuatnya adalah Pejabat Lelang. Pejabat tersebut meliputi Pejabat Lelang kelas I (pegawai DJKN yang berwenang) dan Pejabat Lelang kelas II (notaris).

Saat ini DJKN tengah menggalakkan penyusunan Rancangan Undang-Undang Perlelangan yang di dalamnya juga mengatur mengenai Akta Lelang Digital. Dalam RUU Perlelangan disebutkan bahwa, Akta Lelang dapat dibuat dan disimpan dalam bentuk digital. Selain itu dijelaskan pula bahwa Akta Lelang dalam bentuk digital memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna setelah diberikan legalisasi oleh pelelang atau pimpinan penyelenggara lelang. Dengan ketentuan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa Akta Lelang Digital memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan Akta Lelang tertulis, selama substansi yang terkandung di dalamnya dapat dibuktikan keasliannya.

Namun dalam RUU Perlelangan tersebut belum mengatur secara jelas mengenai Akta Lelang Digital itu sendiri, baik itu bentuk, mekanisme pembuatan, hingga konsekuensi hukumnya. Bicara mengenai otentifikasi suatu akta, berikut adalah unsur-unsur yang harus dipenuhi agar Akta Lelang Digital memiliki ciri autentik:

1. Risalah Lelang dibuat dan diresmikan oleh Pejabat Lelang sesuai yang telah ditetapkan pada Undang-Undang, termasuk pernyataan bahwa Risalah Lelang harus dibuat dalam bentuk digital.
2. Pembuatan Akta Lelang Digital dilakukan oleh pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Lelang.
3. Pembuatan Akta Lelang Digital dilakukan di hadapan Pejabat Lelang yang berwenang membuat Akta Lelang di tempat objek itu berada. Artinya Akta Lelang tidak boleh dibuat oleh pejabat umum lainnya yang mana tidak memiliki wewenang untuk membuatnya.

Pada dasarnya bentuk Risalah Lelang telah diatur dalam Pasal 37, 38, dan 39 *Vendu Reglement*. Namun seiring dengan berjalannya waktu dan kemajuan teknologi perlu adanya perombakan di dalamnya. Digitalisasi Akta Lelang menjadi tuntutan tersendiri bagi perkembangan lelang di Indonesia.

Dewasa ini, dalam perkara perdata telah terjadi perkembangan dalam hal alat bukti. Alat bukti tidak hanya terbatas pada bukti tertulis saja. Namun dapat juga berupa surat elektronik, foto, hasil rekaman baik suara maupun gambar, short message service, dan bentuk dokumen elektronik lainnya.

Suatu dokumen elektronik dapat dikatakan sebagai alat bukti yang sah apabila penggunaan sistem elektronik telah mendapat sertifikasi elektronik dari pihak yang berwenang yakni pemerintah. Ketentuan tersebut merujuk pada Pasal 13-16 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008. Selain

itu menurut Abdul Munif, dokumen elektronik tersebut juga harus mencantumkan tanda tangan elektronik (Abdul Munif 2012:16).

Berdasarkan Rancangan Undang-Undang Lelang, Akta Risalah Lelang harus memuat tanda tangan dari Pejabat Lelang dan juga para pihak seperti penjual dan atau pembeli. Tanda tangan tersebut dapat dilakukan secara digital atau tanpa kehadiran. Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, *digital signature* telah dinyatakan memiliki kekuatan hukum yang sah dan akibat hukum yang jelas pula.

Menurut Herlien Budiono, penggunaan jenis material tidak menjadi masalah dalam membuat suatu tulisan/dokumen (Herlien Budiono, 2007: 217). Pernyataan tersebut diperkuat dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 menyatakan bahwa dokumen elektronik disetarakan kedudukannya dengan dokumen yang dibuat di atas kertas. Sehingga suatu Risalah Lelang yang merupakan akta autentik yang ditransmisikan menjadi akta digital kekuatan pembuktiannya pun adalah sama.

Apabila terdapat kesalahan atau perbedaan antara Akta Lelang Digital dengan Akta Lelang tertulis maka yang berlaku adalah Akta Lelang dalam bentuk tertulis. Ketentuan tersebut diperkuat dengan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya." Adapun dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 dinyatakan bahwa "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah."

Adapun berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdata, suatu akta autentik merupakan suatu bukti yang sempurna mengenai apa yang dimuat di dalamnya. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa kedudukan akta autentik dalam bentuk fisik memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Karena pada prinsipnya akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Sedangkan dokumen elektronik dapat dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang sesuai dengan akta aslinya, atau apabila tidak terdapat akta aslinya maka harus didukung dengan bukti lainnya.

Perbedaan substansi yang ada pada Akta Lelang Digital dengan Akta Lelang yang asli, menandakan bahwa tidak terjaminnya keutuhan dan pertanggungjawaban dalam akta tersebut. Dengan demikian Akta Lelang Digital dinyatakan tidak sah secara hukum. Maka kekuatan pembuktiannya akan berlaku sah bagi akta aslinya. Kemudian apabila terdapat sengketa hukum terkait Akta Lelang Digital maka akta tersebut tidak memerlukan alat pembuktian lainnya. Karena Akta Lelang Digital sendiri memiliki kekuatan pembuktian sah dan

sempurna. Sehingga Akta Lelang Digital dapat dibuktikan dengan sempurna dalam suatu sengketa. Pembuktian ini dapat digunakan untuk menegakkan hak yang dipermasalahkan dalam sengketa tersebut

Dengan demikian Akta Lelang Digital merupakan akta autentik yang mana berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara dinyatakan bahwa, "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya". Sehingga apabila terdapat perubahan dalam Risalah Lelang Digital, harus dapat dibuktikan bahwa perubahan yang dilakukan tidak mengubah isi dari dokumen tersebut. Kemudian apabila akta yang asli hilang maka dalam pengajuan bukti harus disertai dengan keterangan bahwa alat bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya.

Adanya perbedaan Kutipan/Salinan Risalah Lelang dengan minutanya akan membuat kutipan atau salinan yang awalnya dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, berubah menjadi batal demi hukum. Karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil dalam pembuatan Akta Lelang. Hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan mengandung unsur penipuan kekhilafan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dapat dikatakan bahwa Akta Lelang Digital ini telah cukup memenuhi aspek-aspek keadilan, kemanfaatan, maupun kepastian hukum. Namun dalam mewujudkan Akta Lelang secara digital, perlu disertai dengan regulasi yang mengaturnya. Sehingga keabsahan dari Akta Lelang Digital akan lebih kuat dan mempermudah hakim dalam memutus perkara apabila terdapat sengketa mengenai Akta Lelang Digital. Karena meskipun tidak jelas peraturannya atau belum ada dalil hukumnya, hakim tidak diperbolehkan menolak perkara tersebut. Ketentuan tersebut mengacu pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Ketentuan mengenai Akta Lelang Digital ini, diharapkan dapat diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Perlelangan, sebagaimana yang sedang dicanangkan oleh DJKN. Adapun dengan diterbitkannya Undang-Undang tersebut, maka peraturan lain yang berada di bawahnya akan menyesuaikan. Sehingga dimungkinkan adanya penyusunan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai bentuk penyempurnaan dari Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang atau peraturan lain yang terkait.

Kemudian melihat dasar aturan dalam Akta Lelang Digital apabila dikaitkan dengan peraturan mengenai Petunjuk Teknis Jabatan Fungsi Pelelang, dapat diketahui bahwa aturan tersebut sifatnya mengatur tata pelaksanaan pejabat lelang pada sektor lelang. Oleh karena itu, konsekuensi sanksi

yang tepat untuk dikenakan adalah sanksi administrasi, sesuai dengan ranah wewenang dan tanggung jawabnya masing-masing.

Selanjutnya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan meminimalisasi adanya tindak penyimpangan atau perbuatan melawan hukum, maka perlu adanya ketentuan yang memuat mengenai sanksi pidana atas tindakan tersebut. Sanksi pidana ini ditujukan apabila terdapat perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang maupun merugikan pihak lain atau disebut dengan perbuatan melawan hukum.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat dikemukakan simpulan sebagai berikut:

1. Urgensi Akta Lelang Digital
 - a. Peraturan yang terlalu *rigid* dan beban kerja Pejabat Lelang yang tinggi dapat memungkinkan timbulnya masalah tersendiri dalam pembuatan Risalah Lelang, seperti tingginya persentase kesalahan redaksional dan keterlambatan penyelesaian Risalah Lelang.
 - b. Belum adanya otomatisasi dan sinergi dalam lini pelayanan lelang, terutama pada proses pascalelang. Ketidakmampuan dalam mengakomodir layanan yang sepenuhnya digital, berpotensi memberikan inefisiensi dalam lini layanan tersebut. Salah satu faktor penyebabnya adalah jarak dan waktu. Semakin jauh jarak yang ditempuh Pemenang Lelang untuk ke KPKNL/ Balai Lelang, maka semakin banyak pula waktu dan biaya yang harus dikeluarkan.
 - c. *Vendu Reglement* merupakan dasar hukum dalam pelaksanaan lelang yang sudah tidak aplikatif lagi, terutama dalam hal pelaksanaan lelang berbasis internet. Oleh karena itu, DJKN tengah mencanangkan pembaharuan dan perbaikan regulasi dengan penyusunan Undang-Undang Perlelangan.
2. Akta Lelang Digital ditinjau dari aspek-aspek terkait seperti keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

- a. Aspek keadilan

Penerapan Akta Lelang Digital diyakini dapat meminimalisasi adanya campur tangan kepentingan pihak tertentu yang mengakibatkan disparitas dalam pelayanan. Dengan demikian, pelayanan dapat fokus terhadap pemerataan dan kesetaraan serta kemudahan para pihak untuk mengaksesnya.

Adapun bagi pihak yang merasa dirugikan atas haknya, dapat menggunakan Akta Lelang Digital sebagai alat untuk memperoleh haknya kembali secara penuh, kecuali dapat dibuktikan lain atas hal tersebut.

- b. Aspek Kemanfaatan
Akta Lelang Digital tidak hanya bermanfaat bagi pengguna layanan saja namun juga bagi pihak penyelenggara lelang itu sendiri. Seperti beban kerja Pejabat Lelang menjadi lebih ringan; mempermudah penyusunan laporan administrasi terkait pelaksanaan lelang; meningkatkan utilitas *stakeholder* dalam pelayanan lelang; meminimalisasi adanya penyimpangan kewenangan atau conflict of interest; serta efektif menekan luas ruang penyimpanan yang dibutuhkan.
- c. Aspek kepastian hukum
Akta Lelang Digital memiliki kepastian hukum yang kuat dengan kedudukan yang sama dengan akta tertulis sebagai alat bukti yang sah. Apabila terdapat sengketa hukum terkait Akta Lelang Digital maka akta tersebut tidak memerlukan alat pembuktian lainnya. Kemudian apabila terdapat kesalahan ataupun perbedaan antara Akta Lelang Digital dengan Akta Lelang tertulis maka yang berlaku adalah Akta Lelang dalam bentuk tertulis. Adanya perbedaan Kutipan/Salinan Risalah Lelang dengan minutanya akan membuat Kutipan atau Salinan yang awalnya dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, berubah menjadi batal demi hukum. Karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta lelang.

5.2. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, saran dari peneliti adalah sebagai berikut:

1. Beberapa peraturan lelang yang ada sudah tidak relevan dengan kondisi saat ini terutama dalam menghadapi era digital. DJKN selaku regulator lelang seharusnya menyegerakan terbentuknya Undang-Undang Perlelangan yang dinilai lebih sesuai dengan perkembangan yang ada. Undang-Undang Perlelangan ini dapat menjadi payung hukum yang jelas serta terciptanya keseragaman dalam pelaksanaan lelang di Indonesia.
2. Dalam rangka mendukung peraturan Akta Lelang Digital guna terwujudnya keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, perlu dilakukan penyusunan maupun pengembangan *platform* yang memadai dan mudah diakses, dengan tetap mempertimbangkan aspek legal dan keamanannya. Selain itu, perlu adanya riset dan *development* dari tim khusus yang kompeten dalam hal ini. DJKN juga perlu mempertimbangkan permasalahan sumber daya manusia atas pelaksanaan Undang-Undang Perlelangan. Sosialisasi terkait juga perlu dilakukan untuk meningkatkan kesadaran dan pengetahuan masyarakat terhadap pentingnya pelaksanaan lelang dan tata cara penggunaannya sehingga tujuan lelang dapat

terlaksana dengan baik dan menguntungkan bagi semua pihak.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Akta Lelang merupakan suatu bagian penting dalam kegiatan lelang. Tetapi dalam era global saat ini, konsep digital diperlukan dalam berbagai kegiatan untuk mengakomodasi jumlah lelang yang semakin besar. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Akta Lelang Digital merupakan cara yang lebih optimal untuk bersaing di era digital dibandingkan dengan akta konvensional. Hal ini mengandung implikasi agar kedepannya dapat diterapkan penggunaan Akta Lelang Digital dalam kegiatan lelang agar terciptanya sistem layanan lelang yang semakin baik.

Penelitian ini telah diusahakan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur ilmiah, namun demikian masih memiliki keterbatasan akibat kondisi pandemi Covid-19. Hal ini menyebabkan keterbatasan pada data yang dapat diperoleh dalam proses pengumpulan data.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku dan atau Sumber Lainnya

- Amin, SM. 1954. Bertamasya kealam hukum Penerbit Djakarta. Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2012. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Bentham, Jeremy. 1789. *Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Oxford: Clarendon Press.
- Budiono, Herlien. Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Huberman, A. Michael dan Matthew B. Miles. 1992. Analisis Data Kualitatif. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Kelsen, Hans. 2009. General Theory of Law and State. USA: Harvard University Printing Office Cambridge.
- Munif, Abdul. 2012. Pengantar Hukum Indonesia. Jakarta. PT. Cakrawala Media Baru.
- Rawls, John. 1999. A Theory of Justice. Cambridge, Massachusetts: The Belknap Press of Harvard University. Revised Edition.
- Radbruch, Gustav. 2011. *Einführung in die rechtsphilosophie*. Mohr iebeck tubingen. Passau
- Sanusi, Arsyad. 2011. Keadilan Substantif dan Problem Atika Penegakannya. Varia Peradilan. Jakarta: IKAHI Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Soemitro, Rochmat. 1987. Peraturan Lelang dan Intruksi Lelang. Bandung: PT Eresco Bandung.

2. Dokumen Publik atau Peraturan Perundang-undangan

Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Herzien Inlandsch Reglement

Pemerintah Republik Indonesia. 2008. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pemerintah Republik Indonesia. 2016. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

Pemerintah Republik Indonesia. 2019. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011, tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Vendu Instructie (Staatsblad 1908 No. 190)

Vendu Reglement (Staatsblad 1908 No. 189)

Pemerintah Republik Indonesia. 2012. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 82

Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2010. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2010. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2013. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2016. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2012. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2012 tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang oleh KPKNL

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2012. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara