

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Definisi Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat adalah bertujuan untuk memadukan dan menyelaraskan kepentingan-kepentingan yang bisa berbenturan satu dengan yang lain. Sehingga hukum harus dapat diselaraskan sedemikian rupa sehingga tubrukan-tubrukan itu bisa ditekan sekecil-kecilnya.⁷ Hukum melindungi kepentingan setiap individu dengan cara memberikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam melakukan suatu kepentingan. Pemberian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang demikian itulah yang disebut sebagai hak.⁸

Salah satu bentuk dari hak tersebut adalah dengan mendapat perlindungan hukum, perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya untuk memenuhi hak dan memberikan bantuan agar memberikan rasa aman terhadap seluruh masyarakat. Perlindungan hukum sejatinya telah tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28D yang termasuk kedalam hak-hak asasi manusia. Sajipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum ialah memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan

⁷ Prof. DR. Sajipto Rahardjo. 2021. Ilmu Hukum. Bandung. PT Citra Aditya Bakti. Hal. 43

⁸ *Ibid*

kepada masyarakat agar dapat merasakan semua hak-hak yang diberikan oleh hukum⁹.

Pihilipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” juga memaparkan definisi perlindungan hukum ialah suatu tindakan yang bertujuan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan ketentuan-ketentuan hukum.¹⁰ Philipus M. Hadjon juga berpendapat bahwa perlindungan hukum dibagi menjadi 2 macam, yakni:

1. Perlindungan Hukum Preventif, yakni rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan peraturan pemerintah bersifat final atau tetap.
2. Perlindungan Hukum Represif, artinya sebuah perlindungan hukum bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu permasalahan.¹¹

Perlindungan hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Muchsin, ialah langkah yang dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada subjek hukum melalui pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang implementasinya dijamin oleh adanya sanksi. Sama seperti

⁹ Sajipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. Hal 54.

¹⁰ Philipus M. Hadjon, 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta. Gajah Mada University Press. Hal 10

¹¹ *Ibid*. Hal 2.

pendapat Philipus M. Hadjon sebelumnya, Muchsin juga membagi perlindungan hukum menjadi dua, yaitu:¹²

1. Perlindungan Hukum Preventif, Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah sebagai langkah pencegahan terhadap terjadinya pelanggaran. Prinsip tersebut termuat dalam peraturan perundang-undangan yang berfungsi untuk menghindari pelanggaran hukum dan menetapkan pedoman tegas mengenai kewajiban yang harus dilaksanakan.
2. Perlindungan Hukum Represif, merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, serta hukuman tambahan yang diberikan setelah terjadi suatu pelanggaran.

2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Asas-Asas hukum merupakan prinsip-prinsip dasar atau fundamental dari suatu bentuk perlindungan hukum. Asas-Asas hukum menjadi landasan serta acuan dalam pembentukan undang-undang, bahkan intepretasi terhadap undang-undang. Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat berdasar dari Pancasila yang selanjutnya diturunkan menjadi konsep hak-hak asasi manusia dalam Undang-Undang Dasar 1945.

B. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

¹² Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Keapstian Hukum Bagi Investor di Indonesia* (Tesis, Universitas Sebelas Maret).

Perikatan (*verbinten*) merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi dalam aspek harta kekayaan antara dua pihak, dengan kreditur sebagai pihak yang berhak atas prestasi tertentu dan debitur sebagai pihak yang berkewajiban untuk memenuhinya. Pasal 2133 KUHPerdara menyebutkan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang. Berdasarkan isi pasal tersebut artinya ada dua sumber perikatan, yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian, dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Buku III KUHPerdara mengatur mengenai perikatan yang lahir dari suatu perjanjian (kontrak) dan perikatan yang lahir karena undang-undang, seperti perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela, dan pembayaran yang tidak terutang.

Pengertian perjanjian tertulis dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yakni suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Terdapat beberapa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, hal tersebut tertulis dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- a. Adanya kesepakatan yang mengikatkan diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Kausa (suatu sebab) yang halal

Para ahli juga mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perjanjian, menurut R. Subekti “perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu

saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Wirjono Projodikoro juga berpendapat bahwa perjanjian adalah persetujuan sebagai suatu penghubung hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam satu pihak dianggap berjanji untuk melakukan hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan tersebut”.

Suatu perjanjian mempunyai unsur yang dikelompokkan menjadi dua, yakni unsur *essensialia* dan bukan *essensialia*.

a) Unsur *Essensialia*

Unsur *Essensialia* adalah unsur yang keberadaannya wajib ada di suatu perjanjian, karena tanpa unsur ini suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada atau tidak berlaku. Contohnya, dalam kegiatan jual beli harga dan barang yang disepakati oleh penjual dan pembeli merupakan unsur *essensialia*.

b) Unsur *Naturalia*

Keberadaan unsur *naturalia* dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi keberadaannya boleh disingkirkan atau diganti oleh para pihak. Misalnya, kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1467 KUHPerdara:

“Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli”.

c) Unsur *Accidentalia*

Unsur ini sama halnya dengan unsur *naturalia* yang sifatnya tidak wajib ada atau penambahan dari para pihak. Contohnya dalam perjanjian jual beli, suatu hal pelengkap tertentu bisa ditiadakan.

2. Asas-asas Perjanjian

1) Asas Konsensualisme

Bahwa perjanjian dianggap telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Pada pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota disebutkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak.

2) Asas Kebebasan Berkontrak

Dengan demikian, setiap individu berhak untuk menyusun perjanjian secara bebas, memilih isi yang akan disepakati, serta menetapkan bentuk kontrak yang diinginkan. Prinsip kebebasan berkontrak ini tercermin dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur hal tersebut “Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

3) Asas Itikad Baik

Asas ini menekankan bahwa perjanjian harus didasarkan oleh kepercayaan atau keyakinan maupun kemauan yang baik dari para pihak.

4) Asas *pacta sunt servanda*

Asas pacta sunt servanda sering diidentifikasi sebagai prinsip kepastian hukum. Prinsip ini menegaskan bahwa para pihak yang terlibat wajib mematuhi perjanjian yang telah dibuat, sebagaimana halnya dengan ketentuan undang-undang. Dengan demikian, setiap pihak harus menjunjung tinggi seluruh isi perjanjian tersebut dan menghindari segala bentuk intervensi yang dapat mengganggu kesepakatan.

5) Asas Kepribadian

Merupakan asas yang menegaskan bahwa seseorang yang melakukan atau membentuk kontrak hanya boleh melakukannya untuk kepentingan dirinya sendiri. Hal ini mengacu pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHperdata. Pasal 1315 KUHPerdata menyebutkan "*Pada umumnya, seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian, selain untuk dirinya sendiri*". Sedangkan Pasal 1340 KUHPerdata menyebutkan "*perjanjian hanya berlaku pada pihak yang membuatnya*".

Tetapi, terdapat pengecualinan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1317 KUHperdata yang menyebutkan "*dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, apabila suatu perjanjian yang dapat dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu*". Hal ini berarti bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan adanya suatu syarat tertentu.

C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pasal 1457 KUHPPerdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Berdasarkan penejelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah “harga” dan “barang”.

Harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli (Pasal 1465 KUHPPerdata), sedangkan pengertian “barang” adalah objek dari perjanjian jual-beli. Mengacu pada Pasal 1333 KUHPPerdata, objek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan. Selanjutnya pada Pasal 1334 (1) KUHPPerdata, objek perjanjian yang baru akan ada di kemudia hari dapat menjadi objek perjanjian. Misalnya seorang menjual padi yang baru akan ditanam tiga bulan ke depan, dan lain-lain.

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Mengacu pada Pasal 1457 KUHPPerdata, “Perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Salim H.S mengatakan bahwa adanya unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1457 KUHPPerdata, yaitu:¹³

¹³ Salim H.S. 2003. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 49

1. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Menurut R. Subekti, Perjanjian jual beli merupakan kesepakatan di mana salah satu pihak berkomitmen untuk melepaskan hak kepemilikan atas suatu barang, sementara pihak lainnya wajib menyelesaikan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati.

Berdasarkan penjelasan menurut Pasal 1457 KUHPerdara, Salim H.S, dan R. Subekti diatas, maka dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian jual beli, kewajiban penjual adalah memberikan atau mengalihkan hak milik atas objek yang ditawarkan, sedangkan kewajiban pembeli adalah melunasi harga sesuai kesepakatan.¹⁴ Selanjutnya, penjual wajib memindahkan hak kepemilikan barang kepada pembeli. Dalam kesepakatan jual beli, penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan barang yang menjadi objek transaksi kepada pembeli serta berhak menerima pembayaran sesuai harga yang telah ditetapkan, sementara pembeli berkewajiban melakukan pembayaran dan berhak memperoleh barang tersebut. Gunawan Mahmud dan Kartini juga menjelaskan terkait pengertian perjanjian jual beli, yakni:¹⁵

¹⁴ Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari. 2009. Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten. Tunggul Mandiri Malang. Hlm. 49

¹⁵ Gunawan Mahmud dan Kartini Mulyadi. 2003. Seri Hukum Perikatan: Jual Beli. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta. Hlm. 7.

“Jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada suatu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. KUHPerdara mengatur jual beli hanya dari sisi perikatan, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak timbal balik, karenanya diatur dalam Buku ketiga tentang Perikatan.”

D. Tinjauan Umum Lelang

1. Definisi Lelang

Lelang bisa juga diartikan sebagai Penjualan dimuka umum, *Vendu Reglement* (*Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan *Staatsblad* Tahun 1940 Nomor 56) yang hingga kini masih berlaku sebagai Undang-Undang Lelang mendefinisikan lelang adalah sebagai berikut:

“openbaar verkooping en verstaan veilingen en verkooping van zake, welke in het openbaar bij opbod, afslag of inschrijving worden gehouden, of waarbij aan kennis gestelde, dan wel tot die veilingen

of verkooping en toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te bieden, temijnen of in de schrijven”¹⁶

Terjemahan deifinisi lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Vendu Reglement menurut Rochmat Soemitro, adalah:

“Penjualan dimuka umum adalah pelelangan atau penjualan barang, yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang akan membeli untuk menawar harga atau mendaftarkan”¹⁷

Peraturan Perundang-Undangan mengenai pelaksanaan lelang yang saat ini berlaku adalah PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 menjelaskan definisi lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Menurut Sudiono lelang merupakan penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran tertinggi yang dipimpin oleh pejabat lelang.¹⁸

Sedangkan, menurut Polderman lelang merupakan alat untuk mengadakan

¹⁶ PT Ichtiar Batu Van Hoeve. 1992. Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia. Jakarta. Ichtiar Baru Van Hoeve. hlm. 922.

¹⁷ Rochmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung. Eresco. Hal 1.

¹⁸ Sudiono. 2001. *Permasalahan Tanah dan Hukumnya*. Surabaya. Bina Ilmu. Hal. 52.

perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan penjual dengan cara mengumpulkan peminat.¹⁹ Ada juga pendapat lain dari Mr. Wennek seorang peneliti di Balai Lelang Ripper Boswelp and Company Swiss mengatakan bahwa “Lelang adalah sebuah sistem penjualan kepada masyarakat berupa sejumlah barang tertentu, atau satu per satu barang, yang dimulai pada waktu atau hari tertentu”.

Dalam peraturan perundang-undangan definisi lelang tertulis dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang bahwa “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.” Dari banyaknya definisi lelang diatas, dapat disimpulkan bahwa lelang merupakan proses jual beli barang atau jasa dengan penawaran yang semakin meningkat untuk mencari kesepakatan terhadap penawaran tertinggi antara penjual dan pembeli.

2. Asas-Asas Lelang

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia sebenarnya tidak ada peraturan pasti yang mengatur tentang asas lelang. Rachmadi Usman berpendapat bahwa klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan yang membahas tentang lelang dapat ditemukan asas yang dimaksud.²⁰

¹⁹ Rochmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3*. Bandung. Eresco. Hal. 106

²⁰ Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal 25-26.

Asas-asas lelang yang dimaksud antara lain adalah asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (competition), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

Asas keterbukaan dalam lelang menjamin transparansi dan aksesibilitas bagi seluruh lapisan masyarakat untuk berpartisipasi dalam kegiatan lelang. Kewajiban mengumumkan pelaksanaan lelang bertujuan untuk menciptakan persaingan yang sehat dan mencegah terjadinya praktik-praktik yang tidak etis seperti korupsi, kolusi, dan nepotisme.

Asas persaingan dalam lelang memastikan bahwa setiap peserta memperoleh kesempatan yang adil untuk berkompetisi secara sehat dalam menyampaikan tawaran harga tertinggi. Pemenang lelang dipilih berdasarkan tawaran tertinggi yang memenuhi persyaratan yang berlaku.

Asas keadilan dalam lelang mengandung pengertian bahwa pelaksanaan lelang harus menjamin setiap pihak, baik pembeli maupun penjual, mendapat perlakuan yang adil. Petugas lelang harus independen. Khususnya dalam lelang barang sitaan, harga awal harus ditentukan secara objektif agar tidak merugikan pemilik sebelumnya.

Asas kepastian hukum dalam lelang menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak. Sebagai dokumen resmi, risalah lelang berfungsi sebagai bukti yang kuat atas pelaksanaan lelang dan hak-hak para pihak. Dokumen tersebut digunakan oleh penjual atau pemilik barang, pembeli, serta pejabat lelang untuk menegakkan dan menjalankan hak maupun kewajiban masing-masing. Asas efisiensi menuntut pelaksanaan lelang yang lebih cepat dan

hemat biaya. Penetapan waktu dan tempat yang pasti serta pengesahan pemenang secara langsung merupakan bagian dari upaya mencapai efisiensi pelaksanaan lelang.

Asas akuntabilitas menuntut agar kegiatan lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada seluruh pihak yang berkepentingan, mulai dari administrasi hingga pengelolaan keuangan.

3. Tata Cara Penyelenggaraan Lelang

Mengacu pada Bab IV Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213 Tahun 2020, tata cara penyelenggaraan lelang adalah:

1) Permohonan lelang

Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai dengan jenis lelangnya dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang

2) Waktu Pelaksanaan lelang

Waktu pelaksanaan lelang akan ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II. Waktu pelaksanaan lelang akan dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL.

3) Pembatalan Sebelum Lelang

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang hanya dapat dilakukan oleh pejabat lelang berdasarkan:

- a. Permintaan Penjual;
- b. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau

c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020.

4) Jaminan Penawaran Lelang

Dalam setiap pelaksanaan lelang, peserta harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang dan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank jaminan penawaran lelang.

5) Nilai Limit

Pelaksanaan lelang diharuskan menetapkan nilai limit yang penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual. Nilai limit dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh penjual kepada penyelenggara sebagai dokumen lelang atau pejabat lelang sebelum lelang dimulai jika nilai limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

6) Pengumuman Lelang

Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang terlebih dahulu yang dilakukan oleh penjual dan diterbitkan pada hari kerja KPKNL. Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan lelang, penyelenggara lelang memberikan fasilitas seperti pada Aplikasi Lelang/portal/situs web yang dikelola untuk menayangkan pengumuman lelang.

7) Penawaran Lelang

Penawaran lelang dapat dilakukan dengan 3 cara, yakni:

- a. Lisan, dengan harga yang semakin meningkat atau semakin menurun;
- b. Tertulis;
- c. Tertulis dilanjutkan lisan jika penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.

Sedangkan, penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta dapat dilakukan melalui:

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

8) Penetapan Pembeli

Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit, pejabat lelang akan mengesahkan peserta lelang yang mengajukan penawaran harga tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli. Sedangkan, dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi akan dipilih sebagai pembeli dengan persetujuan penjual.

9) Pembayaran dan Penyetoran

Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilunasi maksimal 5 (lima) hari kerja sejak tanggal pelaksanaan lelang. Sementara itu, dalam lelang terjadwal khusus, pelunasan keduanya wajib dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja setelah lelang berlangsung. Apabila pembeli gagal memenuhi kewajiban pembayarannya dalam proses lelang, pejabat lelang wajib membatalkan status pengesahannya sebagai pembeli pada hari berikutnya melalui penyusunan pernyataan pembatalan.

10) Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Dokumen asli kepemilikan harus diserahkan oleh pihak penjual kepada pembeli selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak pembeli memperlihatkan tanda pelunasan pembayaran atau bukti pembayaran BPHTB apabila objek lelang adalah tanah maupun bangunan.

E. Tinjauan Umum Lelang Online

1. Definisi Lelang Online

Lelang online merupakan lelang berbasis internet yang pelaksanaannya tidak dihadiri secara fisik oleh peserta lelang di tempat pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang online sendiri dapat dilakukan di dua yakni di Aplikasi lelang dan *e-marketplace*.

Aplikasi lelang dapat dipahami sebagai program komputer yang berjalan melalui jaringan internet guna melaksanakan dan memfasilitasi

lelang tanpa kehadiran peserta secara langsung, yang dikembangkan atau disediakan oleh Kementerian Keuangan maupun Balai Lelang. Sementara itu, *e-marketplace* merupakan platform komunikasi elektronik yang dimanfaatkan untuk melaksanakan transaksi, dengan tujuan mendukung kegiatan perdagangan barang secara elektronik serta memfasilitasi proses jual beli melalui pendekatan lelang.

Aplikasi lelang serta *e-Marketplace Auction* wajib disediakan oleh KPKNL dan Balai Lelang dengan dasar prinsip kemandirian, kebebasan, keamanan, keandalan, serta pertanggungjawaban. Informasi yang tercantum dalam aplikasi tersebut setidaknya mencakup identitas penjual, identitas pembeli, barang yang ditawarkan dalam lelang, waktu pelaksanaan transaksi lelang, dan harga dasar lelang.

Aplikasi lelang atau *e-Marketplace Auction* yang disediakan oleh Balai Lelang harus memenuhi syarat dan ketentuan berupa:

- a. Mengantongi sertifikat kelayakan sistem elektronik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- b. Penyelenggaraan pembayaran melalui sistem elektronik harus mendapat izin dari instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang sistem pembayaran dan/atau perbankan;
- c. Memiliki fitur paling sedikit berupa fasilitas untuk:
 1. Mengkaji syarat dan ketentuan sebelum menyampaikan penawaran;

2. Melihat data dan informasi mengenai objek lelang yang ditawarkan;
 3. Menampilkan gambar atau video objek lelang dengan resolusi tinggi sesuai dengan ketentuan minimal yang ditetapkan;
 4. Melakukan koreksi dan perbaikan terhadap penawaran yang diajukan;
 5. Membatalkan pengajuan penawaran;
 6. Memberikan konfirmasi atau verifikasi ulang atas penawaran yang diajukan;
 7. Memutuskan untuk melanjutkan atau menghentikan proses pengajuan penawaran;
 8. Memeriksa status berhasil atau tidaknya suatu pengajuan penawaran;
 9. Mendapatkan bukti transaksi elektronik dari pelaksanaan lelang; dan
 10. Melakukan penghapusan data pribadi sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.
- d. Dalam menyelenggarakan lelang terjadwal khusus, aplikasi lelang atau *e-Marketplace Auction* wajib memiliki fitur untuk melakukan:
1. Membuat penjual dapat melakukan penyesuaian terhadap ukuran nilai limit serta tawaran lelang melalui opsi

pembelian segera atau dengan menambah durasi waktu tawaran tersebut. dan

2. Penetapan pembeli dilakukan dengan menggunakan sistem bergulir.
- e. Memenuhi aspek keterluasan (*scability*), keleluasan (*flexibility*), dan keamanan (*security*);
- f. Dapat ditautkan dalam bentuk *link*, foto atau video dalam aplikasi serta situs lain sebagai bentuk pemasaran.

F. Tinjauan Umum Tentang Media Sosial

1. Definisi Media Sosial

B.K Lewis dalam bukunya yang berjudul *Social Media and Strategic Communication: Attitudes and Perceptions Among College Students* menjelaskan bahwa media sosial dapat didefinisikan sebagai bentuk teknologi digital yang memungkinkan setiap individu terhubung satu sama lain, berinteraksi, serta memproduksi dan menyebarkan pesan.²¹

★ Berdasarkan pandangan Henderi, Muhammad Yusup, dan Yuliana Isma Graba, media sosial adalah platform jejaring sosial berbasis web yang memfasilitasi setiap individu untuk menyusun profil pribadi serta membentuk hubungan dengan pengguna lain melalui sistem yang telah ditetapkan.

²¹ B.K. Lewis. 2010. *Social Media and Strategic Communication : Attitudes and Perceptions Among College Student. International Journal of Public Relation Society of America. Vol. 4, No. 3.*

Antony Mayfield turut menyampaikan definisinya mengenai media sosial, di mana menurut perspektifnya, media sosial adalah sarana yang memudahkan pengguna untuk berpartisipasi, berbagi, serta membangun peran, terutama meliputi blog, jejaring sosial, ensiklopedia daring, forum di dunia maya, dan dunia virtual yang dilengkapi dengan avatar atau karakter 3D.

2. Fungsi Media Sosial

Para ahli yakni H.Kietzman, Kritopher Hermkens, dan Ian P.McCarthy mendefinisikan fungsi media sosial sebagai *Conversations, Identity, Sharing, Presence, Relationships, Reputation, dan Groups*.

- 1) *Conversations*, mengacu pada pengaturan pengguna media sosial dalam berkomunikasi dengan pengguna lainnya dalam ruang lingkup media sosial itu.
- 2) *Identity*, merupakan identitas yang tercantum untuk media sosial untuk memberikan identitas pengguna dalam profil pengguna yang biasanya terdiri dari nama, foto, jenis kelamin, dan sebagainya.
- 3) *Sharing*, merupakan suatu kegiatan untuk saling memberikan pesan berupa text, foto, dan vidio antara satu pengguna dengan penggunanya.
- 4) *Presence*, deskripsi tentang apakah antar pengunna satu sama lain dapat saling mengakses.
- 5) *Relationship*, mendeskripsikan apakah pengguna bisa terhubung atau terkait dengan pengguna lain di media sosial.

- 6) *Group*, Pengguna media sosial dapat membentuk suatu komunitas atau perkumpulan yang memiliki latar belakang dan minat yang sama.

A. Analisis Pengaturan Lelang dalam Peraturan Perundang-Undangan dan Kekosongan Hukum Lelang Online di Media Sosial Instagram

Berdasarkan analisis terhadap Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dapat diketahui bahwa pengaturan lelang dalam peraturan tersebut secara tegas dibatasi pada lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang dalam sistem lelang negara. Hal ini tercermin dari ketentuan Pasal 1 yang mendefinisikan lelang sebagai penjualan barang yang dilaksanakan dengan penawaran untuk umum oleh Pejabat Lelang, serta Pasal 7 yang menegaskan bahwa penyelenggaraan lelang hanya dapat dilakukan oleh KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa subjek dan mekanisme lelang dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 hanya ditujukan pada lelang resmi yang berada di bawah kewenangan negara.

Lebih lanjut, ruang lingkup pengaturan lelang dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 sebagaimana diatur dalam Pasal 3 juga menegaskan bahwa lelang yang dimaksud adalah lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang negara. Akibat pembatasan ruang lingkup tersebut, praktik lelang yang diselenggarakan secara mandiri oleh individu melalui media sosial Instagram tidak termasuk dalam rezim pengaturan lelang sebagaimana dimaksud dalam peraturan ini. Dengan demikian, PMK Nomor 122 Tahun 2023

tidak memberikan dasar hukum mengenai tata cara, kedudukan para pihak, maupun tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan lelang online di media sosial.

Kekosongan pengaturan tersebut semakin terlihat pada aspek perlindungan hukum, baik preventif maupun represif. PMK Nomor 122 Tahun 2023 mengatur bentuk perlindungan hukum melalui mekanisme pengumuman lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 21 serta pembuatan risalah lelang sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 52. Namun, mekanisme tersebut hanya dapat diterapkan dalam lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dan tidak dapat diberlakukan pada lelang yang dilakukan melalui media sosial Instagram. Akibatnya, pembeli dan penjual dalam transaksi lelang online di media sosial tidak memiliki jaminan kepastian hukum yang setara dengan lelang resmi negara, khususnya dalam hal pembuktian dan penyelesaian sengketa.

Sementara itu, pengaturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya memberikan perlindungan hukum berdasarkan hubungan perjanjian antara para pihak, sedangkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik hanya mengatur transaksi elektronik secara umum tanpa mengatur secara khusus mekanisme lelang online. Oleh karena itu, meskipun terdapat beberapa peraturan yang dapat dijadikan dasar secara umum, tidak terdapat pengaturan khusus yang secara komprehensif mengatur pelaksanaan lelang online melalui media sosial Instagram. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa permasalahan lelang online di media sosial lebih tepat dikualifikasikan sebagai kekosongan hukum dikarenakan tidak adanya norma hukum yang secara khusus mengatur praktik lelang tersebut.