

TINJAUAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG DI INDONESIA

THE REVIEW OF LEGAL PROTECTION FOR CONSUMERS IN AUCTION CANCELLATION IN INDONESIA

Fredy Wijaya Auw¹, Raffi Ocis Aleksandro Latupeirissa², Kety Khatidjah³

Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan

Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,

Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114

E-mail: frdyw2@gmail.com, ocisandro@gmail.com, ketykhatidjah@gmail.com

ABSTRAK

Secara garis besar, jurnal penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi konsumen dalam konteks pembatalan pelaksanaan lelang di Indonesia. Dalam hal ini, pembatalan lelang yang terjadi bisa saja menimbulkan kerugian bagi konsumen yang terlibat, sehingga penting untuk mengkaji sejauh mana tataran hukum memberikan perlindungan bagi konsumen. Penelitian ini menggunakan metode penelitian pendekatan normatif dengan metode penelitian hukum deskriptif analitis, yang mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menganalisis implementasi hukum dalam praktik pelaksanaan lelang, khususnya terkait dengan pembatalan lelang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun terdapat peraturan yang mengatur tentang lelang, perlindungan hukum bagi konsumen dalam kasus pembatalan lelang masih belum memadai. Hal ini terkait dengan kurangnya transparansi dalam proses lelang, serta ketidakjelasan hak-hak konsumen yang dirugikan akibat pembatalan tersebut. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperkaya pemahaman mengenai perlindungan hukum bagi konsumen dalam pembatalan lelang, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan regulasi dan praktik hukum yang dapat meningkatkan perlindungan konsumen secara lebih efektif.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Konsumen; Lelang

ABSTRACT

In general, this research paper aims to analyze the legal protection for consumers in the context of auction cancellations in Indonesia. In this regard, auction cancellations can potentially cause harm to the consumers involved, making it important to examine the extent to which the legal framework provides protection for consumers. The research uses a normative approach with a descriptive-analytical legal research method, which examines the relevant laws and regulations and analyzes the implementation of the law in the practice of auctions, particularly concerning auction cancellations. The research findings indicate that although there are regulations governing auctions, legal protection for consumers in cases of auction cancellations is still inadequate. This is due to a lack of transparency in the auction process and the unclear rights of consumers who are harmed by such cancellations. This study contributes to enriching the understanding of legal protection for consumers in the event of auction cancellations and offers recommendations for improving regulations and legal practices to provide more effective consumer protection.

Keywords: Legal Protection; Consumers; Auction

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembatalan pelaksanaan lelang sering kali menimbulkan dampak yang signifikan bagi peserta lelang, terutama konsumen yang telah menginvestasikan waktu, biaya, dan upaya dalam mengikuti proses lelang. Dalam sistem lelang, baik itu untuk barang, jasa, atau proyek tertentu, pembatalan lelang bisa terjadi karena berbagai alasan, seperti kekurangan peserta, perubahan kebijakan, atau masalah hukum lainnya. Walaupun pembatalan lelang dapat dibenarkan dalam beberapa kondisi, hal ini tidak jarang menimbulkan ketidakpastian dan kerugian bagi konsumen yang terlibat. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi konsumen dalam konteks pembatalan lelang menjadi isu yang sangat penting untuk dibahas.

Di Indonesia, meskipun sudah ada sejumlah peraturan yang mengatur pelaksanaan lelang, sistem hukum yang ada belum sepenuhnya memberikan perlindungan yang memadai bagi konsumen dalam menghadapi risiko pembatalan lelang. Regulasi yang ada, seperti yang tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta peraturan-peraturan yang mengatur lelang di sektor lainnya, sering kali belum mencakup secara rinci tentang hak-hak konsumen dalam hal pembatalan lelang. Hal ini mengakibatkan konsumen terkadang tidak mendapatkan perlindungan yang cukup atau prosedur yang jelas untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang mereka alami akibat pembatalan tersebut.

Selain itu, pengawasan terhadap pelaksanaan lelang di Indonesia juga masih terbilang lemah, dengan transparansi yang kurang dan proses yang sering kali tidak melibatkan partisipasi publik secara maksimal. Dalam beberapa kasus, pembatalan lelang yang tidak transparan dan tidak berdasarkan alasan yang jelas menyebabkan konsumen merasa dirugikan dan kehilangan kepercayaan terhadap sistem lelang yang ada. Oleh karena itu, penting untuk meninjau lebih dalam mengenai perlindungan hukum bagi konsumen dalam hal pembatalan pelaksanaan lelang, serta bagaimana sistem hukum yang ada dapat diubah atau diperbaiki agar lebih berpihak pada kepentingan konsumen. Tinjauan perlindungan hukum ini juga perlu mempertimbangkan pentingnya reformasi dalam sistem peraturan lelang, peningkatan transparansi dalam proses lelang, serta penguatan fungsi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) didukung dengan Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) sebagai lembaga yang dapat memberikan penyelesaian sengketa secara lebih efektif. Dengan adanya langkah-langkah tersebut, diharapkan konsumen dapat memperoleh hak-haknya secara adil, dan sistem lelang di Indonesia dapat berjalan lebih transparan dan akuntabel, mengurangi potensi kerugian yang dialami oleh konsumen akibat pembatalan lelang.

Pelaksanaan lelang di Indonesia selama beberapa dekade telah melalui penyederhanaan dengan diimplementasikannya penyelenggaraan lelang *online* melalui laman www.lelang.go.id yang memungkinkan peserta lelang untuk dapat mengajukan penawaran tanpa perlu hadir ditempat, namun hal tersebut dinilai belum cukup sebab era revolusi industri 4.0 mendorong DJKN untuk dituntut lebih mengoptimalkan lelang online dengan memangkas birokrasi yang berbelit.¹ Namun dibalik kemudahan tersebut, lelang justru juga memiliki risiko terhadap peserta lelang, akibatnya jika terjadi pembatalan pelaksanaan lelang maka pembayaran terhadap jaminan penawaran lelang yang telah disalurkan tidak dapat dikembalikan dan peserta lelang tidak dapat menuntut ganti rugi.² Demikian, perlindungan konsumen harus dijalankan secara maksimal karena pengetahuan dan kesadaran konsumen tentang risiko produk atau layanan tertentu adalah hal terpenting dalam menciptakan lingkungan perdagangan atau praktik bisnis yang adil,³ dan juga diperlukan dari diri masing-masing konsumen dalam memahami hak-haknya dan dukungan internal maupun eksternal demi tercapainya pelaksanaan implementasi peraturan hukum dan strategi yang optimal oleh

¹ Tista, "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia."

² Dimas Aditya Saputra. (2022). Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum. <<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum/>> diakses pada tanggal 9 Mei 2024

⁶ Panjaitan, "Hukum Perlindungan Konsumen," 209.³

Artikel

aparatus hukum dan Pemerintah dalam mengembangkan mekanisme perlindungan konsumen di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari identifikasi permasalahan yang akan dibahas okarena itu, penulis merumuskan 2 (dua) masalah yang harus dianalisis, diantaranya:

1. Apa saja hal-hal dalam pembatalan pelaksanaan lelang yang membuat peserta lelang tidak dapat menuntut ganti rugi?
2. Bagaimana strategi Pemerintah Indonesia dalam menangani kekosongan hukum terhadap jaminan perlindungan bagi peserta lelang yang tidak dapat menuntut ganti rugi dalam pembatalan pelaksanaan lelang?

C. Metode

Metode penelitian pada penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode penelitian hukum yang dianalisa secara normatif ini fokus pada norma hukum tertulis berupa pendekatan peraturan perundang – undangan seperti Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2020 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dan lainnya serta beberapa literatur yang memuat kajian teoretik oleh para ahli hukum (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dengan adanya pendekatan perundang – undangan, penelitian ini menjelaskan asas publisitas dalam lelang dan pendekatan konseptual yang menguraikan dasar – dasar terhadap hak kebendaan termasuk pelelangan di Indonesia.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah serangkaian mekanisme dan aturan yang dirancang untuk menjaga hak-hak dan kepentingan individu atau kelompok dalam suatu masyarakat, serta untuk memastikan bahwa hak-hak tersebut dapat ditegakkan melalui sistem peradilan atau mekanisme hukum yang ada. Perlindungan hukum merupakan salah satu fondasi utama dalam sistem hukum suatu negara dan mencakup berbagai aspek mulai dari pencegahan, penanganan hingga penyelesaian sengketa atau pelanggaran hukum.

2. Tinjauan Umum tentang Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Konsumen merupakan setiap individu atau kelompok yang membeli, menggunakan, atau mengonsumsi barang dan jasa yang disediakan oleh produsen atau penyedia layanan.⁴ Dalam konteks ekonomi dan perdagangan, konsumen adalah pihak yang menjadi target dari kegiatan bisnis, karena mereka adalah pengguna akhir dari produk

- 1) Pembeli dan pengguna yaitu konsumen bisa menjadi pembeli langsung dari suatu produk atau jasa, atau bisa juga sebagai pengguna akhir yang

⁴ Hendrik. (t.t). Perbedaan Pelanggan Internal dan Eksternal. <<https://www.gramedia.com/literasi/pelanggan-internal-dan-eksternal/>> diakses pada tanggal 26 Mei 2024

memanfaatkan produk atau jasa tersebut meskipun tidak secara langsung melakukan pembelian.

- 2) Hak konsumen seperti hak atas informasi yang jelas, hak untuk memilih, hak atas keamanan, dan hak untuk didengar. Hak-hak ini bertujuan untuk melindungi konsumen dari praktik bisnis yang merugikan.
- 3) Peran dalam ekonomi yang mana konsumen memainkan peran penting dalam ekonomi, karena permintaan dari konsumen mempengaruhi produksi barang dan jasa. Pilihan konsumen menentukan tren pasar dan arah perkembangan produk atau layanan.⁵

3. Tinjauan Umum tentang Lelang

a. Pengertian Lelang

Lelang merupakan suatu kegiatan tawar menawar dengan mengutamakan nilai atau harga tertinggi terhadap salah satu maupun lebih obyek Penggolongan benda bergerak dan benda tidak bergerak didasari oleh adanya sifat dan tujuan atau fungsi tersendiri. Secara teoritis, benda bergerak adalah suatu benda yang dapat berpindah karena dikendalikan oleh manusia, misalnya kendaraan penumpang seperti mobil, motor, truk, kapal, perahu, dan lainnya, sedangkan properti termasuk suatu bagian kepemilikan yang tak terpisahkan mengenai hak kebendaan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Bagian Ketiga Buku Kedua tentang Benda (Van Zeken), tentang “Benda Tak Bergerak”, seperti tanah atau lahan dan bangunan yang didirikan di atasnya, dengan hak-haknya yang melekat diperuntukkan sebagai hak pakai hasil dan hak pakai barang, hak pengabdian tanah, hak tumpang karang, hak guna usaha dan hak gugat guna menuntut pengembalian atau penyerahan kebendaan tak bergerak, yang ditentukan oleh Undang-Undang.⁶ Menurut teori *Property Law Case Summaries* pada tahun 2004, properti didefinisikan sebagai suatu kepemilikan pribadi atau sekelompok tertentu atas hak eksklusif khusus. Berdasarkan jenisnya, properti dibedakan menjadi 4 (empat) macam peruntukan diantaranya sebagai bangunan komersial, bangunan besidensial, bangunan perindustrian, dan bangunan dengan tujuan khusus yang memfasilitasi tiap masyarakat untuk memanfaatkan suatu tempat untuk beribadat, terminal halte kereta, sekolah, kampus, bandara, tempat hiburan dan rekreasi, toilet umum, dan masih banyak lagi⁷

Dalam setiap jenis properti ini, hukum properti memainkan peran penting dalam mengatur bagaimana properti tersebut dapat digunakan, dipindahkan, atau dilindungi. Beberapa aspek hukum yang terlibat meliputi:

- 1) Hak Milik dan Pengalihan Hak
Aspek hukum ini termasuk hukum properti mengatur bagaimana seseorang bisa memiliki, mentransfer, atau mewariskan properti.
- 2) Zonasi
Dalam zonasi, Pemerintah mengatur penggunaan lahan dan bangunan berdasarkan zonasi (misalnya, zona komersial, perumahan, atau industri) untuk memastikan bahwa properti digunakan sesuai dengan tujuannya dan tidak mengganggu kepentingan umum.
- 3) Peraturan Bangunan dan Konstruksi
Seperti halnya properti, terutama bangunan, harus dibangun sesuai dengan peraturan keselamatan dan kualitas yang ditetapkan oleh otoritas lokal atau nasional.

⁵ Alifia Seftin Oktriwina. (2023). Perilaku Konsumen: Definisi, Faktor, Jenis, dan Manfaatnya untuk Bisnis. <<https://glints.com/id/lowongan/perilaku-konsumen/>> diakses pada tanggal 26 Mei 2024

¹¹ Letezia Tobing, S.H., M.Kn. (2013). Mengenai Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak. <<https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak-cl4712/>> diakses pada tanggal 26 Mei 2024

⁷ Sjachran, “Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling,” 204.

- 4) Pajak dan Pembayaran Sewa
Aspek ini merupakan hukum properti yang juga mengatur bagaimana pajak atas properti dihitung dan bagaimana sewa properti dapat dikenakan untuk properti komersial atau residensial.
- 5) Pemeliharaan dan Tanggung Jawab
Pemilik properti bertanggung jawab untuk menjaga properti agar tetap aman, layak huni, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Secara keseluruhan, perbedaan jenis properti ini tidak hanya mempengaruhi cara properti itu digunakan, tetapi juga bagaimana hukum mengatur hak, kewajiban, dan tanggung jawab terkait kepemilikan dan penggunaan properti tersebut.

b. Jenis Lelang, Mekanisme dan Prosedur Pelelangan di Indonesia

Terdapat 2 (dua) kategori lelang yaitu lelang eksekusi dan lelang noneksekusi dimana pelaksanaan lelang dibagi lebih lanjut menjadi lelang eksekusi wajib, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan bukan karena desakan atau intervensi dari pihak lain.⁸

1) Lelang Eksekusi Wajib

Lelang eksekusi wajib adalah proses lelang yang dilakukan atas dasar putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) untuk mengeksekusi pembayaran utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur. Eksekusi wajib ini biasanya melibatkan barang atau harta debitur yang disita dan dijual untuk memenuhi kewajiban utang.

Ciri-ciri lelang eksekusi wajib meliputi:

a) Perintah pengadilan

Proses lelang ini diawali dengan adanya putusan pengadilan yang mengharuskan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Jika debitur tidak mampu atau tidak mau melaksanakan kewajibannya, maka dilakukan eksekusi.

b) Barang yang dilelang

Barang-barang yang dilelang merupakan milik debitur yang disita oleh pihak yang berwenang (seperti juru sita) berdasarkan permintaan dari pihak yang menang dalam gugatan (biasanya kreditor).

c) Tindakan eksekusi

Lelang eksekusi wajib ini dilaksanakan untuk mendapatkan uang guna membayar utang debitur kepada kreditor yang bersangkutan. Contoh: Jika seseorang gagal membayar utang kepada bank dan pengadilan memutuskan untuk melakukan eksekusi, maka barang milik debitur seperti rumah atau kendaraan dapat dilelang untuk memenuhi kewajiban utangnya.

2) Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib adalah lelang yang dilakukan untuk tujuan tertentu yang tidak terkait dengan eksekusi keputusan pengadilan terhadap utang atau kewajiban lainnya. Lelang jenis ini dilakukan berdasarkan peraturan hukum yang mengharuskan penjualan barang tertentu, namun bukan dalam rangka eksekusi wajib (misalnya barang-barang negara yang disita atau barang yang sudah tidak terpakai).

Ciri-ciri lelang noneksekusi wajib:

¹³Elizabeth Kurniasih Christine. (2021). Lelang Non Eksekusi Sukarela Sebagai Salah Satu Alternatif Untuk Penjualan Jaminan Hak Tanggungan, Mungkinkah?. <<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13649/Lelang-Non-Eksekusi-Sukarela-Sebagai-Salah-Satu-Alternatif-Untuk-Penjualan-Jaminan-Hak-Tanggungan-Mungkinkah/>> diakses pada tanggal 19 Mei 2024

- a) Tidak terkait dengan eksekusi utang
Lelang ini tidak berdasarkan perintah pengadilan yang mengarah pada pelaksanaan eksekusi terhadap harta debitur.
- b) Tujuan lainnya
Tujuan lelang noneksekusi wajib bisa beragam, seperti penjualan barang milik negara yang tidak terpakai atau barang yang disita oleh lembaga pemerintah dengan alasan tertentu, tapi tidak terkait dengan utang debitur.
- c) Penjualan untuk kepentingan lain
Biasanya lelang ini melibatkan barang-barang yang bukan milik pribadi seseorang, tetapi milik negara atau lembaga tertentu.

Contoh:

Lelang kendaraan dinas yang sudah tidak terpakai lagi atau lelang barang sitaan pemerintah yang disebabkan oleh pelanggaran administratif yang bukan terkait dengan kewajiban utang.

3) Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang yang dilakukan atas permintaan atau kehendak pribadi pemilik barang yang ingin menjual barangnya secara sukarela melalui proses lelang. Ini adalah jenis lelang yang tidak berhubungan dengan kewajiban utang atau perintah pengadilan. Lelang jenis ini dilakukan oleh pemilik barang itu sendiri karena keinginan untuk menjual barang tersebut, baik karena alasan pribadi, bisnis, atau lainnya.

Ciri-ciri lelang noneksekusi sukarela:

- a) Kehendak pemilik barang
Lelang ini dilakukan atas permintaan pemilik barang, bukan karena adanya perintah pengadilan atau kewajiban hukum untuk melaksanakan eksekusi.
- b) Tujuan jual beli
Biasanya dilakukan untuk kepentingan pribadi atau bisnis, seperti penjualan barang mewah, kendaraan, properti, atau barang lain yang dipilih oleh pemilik untuk dijual melalui lelang.
- c) Tidak ada keterkaitan dengan utang
Lelang ini tidak berkaitan dengan kewajiban utang atau eksekusi untuk membayar utang debitur.

Contoh:

Seseorang yang ingin menjual koleksi seni atau properti pribadi lainnya, dan memilih untuk menggunakan prosedur lelang untuk menjual barang tersebut karena ingin mendapatkan harga terbaik atau karena alasan lainnya.

Perbedaan utama dari lelang eksekusi wajib, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela, yaitu:

- 1) Lelang Eksekusi Wajib
Dijalankan berdasarkan perintah pengadilan untuk melaksanakan eksekusi atas harta debitur guna membayar utang.
- 2) Lelang Noneksekusi Wajib
Dilakukan untuk tujuan yang tidak terkait langsung dengan kewajiban utang, tetapi berdasarkan peraturan yang mewajibkan penjualan barang tertentu (seperti barang milik negara).
- 3) Lelang Noneksekusi Sukarela
Dilakukan atas kehendak pemilik barang yang ingin menjual barangnya secara sukarela melalui lelang, tanpa adanya keterkaitan dengan kewajiban utang atau keputusan pengadilan.

Hal ini berarti lelang eksekusi wajib lebih terkait dengan upaya hukum untuk menuntut pembayaran utang, sedangkan lelang noneksekusi wajib dan noneksekusi sukarela lebih bersifat administratif atau berdasarkan kehendak pribadi pemilik barang.

Semua jenis lelang ini dilaksanakan oleh penyelenggara lelang yang terdaftar, yang memastikan proses lelang berjalan secara transparan dan sah menurut hukum.

Lembaga badan hukum swasta di Indonesia yang menangani lelang adalah PT. Balai Lelang Indonesia (Balindo)⁹ Balindo memiliki Standar Operasional Prosedur dengan tidak meninggalkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Prosedur lelang secara umum yang dilakukan juga oleh Balindo, terbagi dalam 3 (tiga) tahap,¹⁰ yaitu:

1) Tahap Pra Lelang

Dalam pra lelang, Balindo menetapkan serangkaian proses yaitu:

- a. Penandatanganan Perjanjian, bersama data aset yang akan dilelang, Surat Kuasa dan Surat Pernyataan
- b. Penerimaan Dokumen.
- c. Verifikasi Legalitas
- d. Peninjauan Lokasi Properti
- e. Penilaian Aset (*Appraisal*)
- f. Perbaikan dan/ atau Pembersihan
- g. Keamanan dan Pengawasan
- h. Rapat Evaluasi
- i. Pemasaran Aset melalui Pameran

2) Tahap Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang Kelas I untuk lelang eksekusi¹¹ maupun Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang noneksekusi,¹² kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Pelaksanaan lelang biasanya dilakukan atas 3 (tiga) metode, yaitu penjual dan peserta lelang hadir dan datang langsung ke tempat pelaksanaan lelang, atau melakukan penawaran harga terhadap suatu aset properti secara tertulis, atau jelajah online melalui Aplikasi Lelang atau situs web internet yang disediakan oleh penyelenggara lelang dan sebelum pelaksanaan lelang dimulai.¹³

Peserta yang akan berpartisipasi wajib melakukan penyetoran uang jaminan penawaran lelang dan dianggap telah mengetahui hak juga kewajibannya sebagai konsumen serta memastikan bahwa aset yang diminati sudah dilihat sesuai dengan kondisi pada saat *open house*.¹⁴ Setelah lelang selesai dan pemenang ditentukan, pemenang lelang wajib melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang mereka tawarkan. Prosedur selanjutnya adalah sebagai berikut:

a. Pembayaran

Pemenang lelang harus membayar harga barang yang telah ditawarkan dalam waktu yang ditentukan. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai, transfer bank, atau metode pembayaran lain yang disepakati.

⁹ Fauzia, "Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan," 118–34.

¹⁰ Balindo. (2017). Prosedur Lelang. <<https://balindo.com/sukarela-baru/prosedurlelang/>> diakses pada tanggal 23 Mei 2024

¹¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I

¹² Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

¹³ Salim and Subagyono, "Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang.," 115–78.

¹⁴ Media INATA. (2023). Perlindungan Hukum Pembelian Rumah Dalam Lelang Di KPKNL. <<http://inata.co.id/mediainata/perlindungan-hukum-pembelian-rumah-dalam-lelang-di-kpknl/>> diakses pada tanggal 30 April 2024

b. Serah Terima Barang

Setelah pembayaran diterima, barang yang dilelang akan diserahkan kepada pemenang lelang. Proses serah terima barang ini harus dicatat dan dilaporkan oleh pejabat lelang. Biasanya, serah terima dilakukan dengan penandatanganan risalah lelang atau dokumen serah terima.

c. Tantangan dan Pengawasan dalam Lelang

Pelaksanaan lelang, baik itu eksekusi wajib maupun noneksekusi, harus dilakukan dengan prinsip keadilan dan transparansi. Oleh karena itu, beberapa tantangan dan pengawasan dalam lelang adalah:

1) Pengawasan

Proses lelang harus diawasi oleh pejabat yang berwenang untuk memastikan bahwa tidak ada penyimpangan atau kecurangan dalam pelaksanaan lelang.

2) Penyalahgunaan Lelang: Lelang yang tidak transparan atau diatur secara tidak benar dapat menimbulkan masalah hukum, seperti kecurangan dalam penawaran harga atau penunjukan pemenang lelang yang tidak sah.

3) Tahap Purna Lelang

Pada tahap ini, Berita Acara Serah Terima dan dokumen asli mengenai aset yang dimenangkan, yang telah ditunjukkan pada saat pelaksanaan lelang berlangsung, akan diserahkan pada pemenang lelang seluruhnya apabila telah menyelesaikan kewajibannya dan diperbolehkan untuk mengambil dan menguasai obyek lelang tersebut.¹⁵

II. PEMBAHASAN

A. Hal-Hal Berkaitan dengan Pembatalan Lelang yang Menghalangi Ganti Rugi

Pembatalan pelaksanaan lelang dapat menjadi isu yang kompleks bagi semua pihak yang terlibat, termasuk peserta lelang. Dalam konteks hukum Indonesia, ada beberapa alasan yang dapat menyebabkan peserta lelang tidak dapat menuntut ganti rugi atas pembatalan lelang yang berkaitan dengan ketentuan hukum yang mengatur lelang, baik yang bersifat umum maupun yang lebih spesifik mengenai proses lelang dan hak-hak yang dimiliki oleh peserta.¹⁶ Berikut adalah beberapa hal yang dapat membuat peserta lelang tidak dapat menuntut ganti rugi terkait dengan pembatalan pelaksanaan lelang:

1. Ketiadaan Perjanjian yang Mengikat Antara Peserta dan Pihak Penyelenggara Lelang

Salah satu alasan yang dapat membatasi hak peserta lelang untuk menuntut ganti rugi adalah tidak adanya perjanjian yang mengikat secara sah antara peserta lelang dan pihak penyelenggara lelang seperti terdapat pada pernyataan Pasal 50 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana dalam hal ini lelang merupakan suatu bentuk penawaran terbuka, dan dalam banyak kasus, peserta lelang hanya terikat pada ketentuan umum lelang yang ditetapkan oleh penyelenggara. Jika pembatalan lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum atau peraturan yang berlaku, dan peserta lelang tidak memiliki perjanjian kontraktual yang lebih lanjut, maka hak mereka untuk meminta ganti rugi cenderung terbatas.¹⁷

2. Terdapat Persetujuan Syarat dan Ketentuan Lelang oleh Peserta Lelang terhadap Klausul Tertentu

Dalam peraturan atau syarat dan ketentuan lelang yang disusun oleh penyelenggara, sering kali terdapat klausul yang memberikan kewenangan kepada penyelenggara lelang

¹⁵ Mboeik, "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak," 128–43.

¹⁶ Abi Jam'an Kurnia. (2019). Seluk Beluk Pembatalan Lelang. <<https://www.hukumonline.com/klinik/a/seluk-beluk-pembatalan-lelang-lt5594af3e5af69/>> diakses pada tanggal 12 November 2024

¹⁷ Abdul Khalim. (2014). Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL. <<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL/>> diakses pada tanggal 12 November 2024

untuk membatalkan lelang kapan saja sebelum penetapan pemenang lelang dan juga digunakan untuk melindungi pihak penyelenggara lelang dari klaim yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.¹⁸ Klausul ini biasanya menyatakan bahwa pembatalan lelang tidak akan menimbulkan kewajiban ganti rugi bagi peserta lelang yang demikian, jika peserta lelang telah menyetujui syarat dan ketentuan tersebut, mereka tidak dapat menuntut ganti rugi meskipun lelang dibatalkan.¹⁹

3. Tidak Ada Kerugian yang Diderita oleh Peserta Lelang

Peserta lelang hanya dapat menuntut ganti rugi apabila mereka dapat membuktikan adanya kerugian yang nyata akibat pembatalan lelang. Jika pembatalan lelang tidak mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan atau kerugian lain yang dapat dihitung, maka hak untuk meminta ganti rugi tidak dapat dipenuhi. Misalnya, jika peserta lelang hanya mengikuti proses lelang tanpa berinvestasi banyak dalam biaya atau waktu yang tidak dapat dikembalikan, maka mereka tidak dapat mengklaim kerugian yang timbul akibat pembatalan lelang.²⁰

4. *Force Majeure* atau Keadaan Kahar

Pembatalan lelang yang disebabkan oleh keadaan yang diluar kendali penyelenggara lelang, seperti bencana alam, kerusakan, atau kejadian lain yang bersifat *force majeure* (keadaan kahar), tidak dapat dijadikan dasar untuk tuntutan ganti rugi²¹. Dalam hal ini, penyelenggara lelang tidak dapat dimintai pertanggungjawaban karena pembatalan tersebut terjadi akibat faktor eksternal yang tidak dapat diprediksi atau dicegah. Sebagai contoh, jika pembatalan lelang terjadi karena gempa bumi atau bencana lainnya, peserta lelang tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut ganti rugi.

Dalam hukum Indonesia, pembatalan lelang yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*) tidak dapat menjadi dasar bagi peserta lelang untuk menuntut ganti rugi terhadap penyelenggara lelang. Hal ini karena pembatalan lelang yang disebabkan oleh *force majeure* tidak termasuk dalam kelalaian atau kesalahan dari penyelenggara lelang, melainkan merupakan kejadian luar biasa yang tidak dapat diprediksi atau dicegah. Oleh karena itu, penyelenggara lelang tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas pembatalan tersebut.

Penjelasan lebih lanjut:

a. Tidak adanya kesalahan pihak penyelenggara

Pembatalan lelang yang terjadi karena faktor-faktor luar biasa ini bukanlah akibat dari tindakan kelalaian atau kesalahan penyelenggara lelang, melainkan akibat dari kejadian yang tidak dapat diprediksi sebelumnya. Sebagai contoh, jika lelang harus dibatalkan karena bencana alam seperti gempa bumi, maka pihak yang bertanggung jawab atas lelang tidak dapat dianggap bersalah atau lalai.

b. Keadaan diluar kendali

Kejadian yang bersifat *force majeure* adalah hal-hal yang di luar kendali manusia, sehingga tidak bisa diantisipasi atau dicegah dengan cara apa pun. Dalam hukum

¹⁸ Wijaya and Ratna, "Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang," 553.

¹⁹ Saputri, Sugiharti, and Cahyadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksiuaian Objeknya Yang Dilakukan Melalui E-Auction," 1-13.

²⁰ Safitri and Nazar, "PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMENANG LELANG ATAS OBJEK EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN," 553.

²¹ Willa Wahyuni. (2022). Force Majeure dalam Hukum Indonesia. <<https://www.hukumonline.com/berita/a/force-majeure-dalam-hukum-indonesia-lt637dd976b73fc/>> diakses pada tanggal 12 November 2024

kontrak, ini diakui sebagai kondisi yang membebaskan pihak yang terlibat dari kewajiban untuk melaksanakan kewajiban mereka dalam kontrak atau perjanjian.

c. Prinsip ketidakbersalahan

Karena penyelenggara lelang tidak dapat dipersalahkan atas pembatalan yang disebabkan oleh *force majeure*, maka peserta lelang juga tidak memiliki hak untuk menuntut ganti rugi. *Force majeure* melindungi penyelenggara lelang dari tanggung jawab atas kejadian-kejadian yang tidak dapat diprediksi atau dihindari.

5. Pembatalan Lelang oleh Pengadilan atau Otoritas yang Berwenang

Dalam beberapa kasus, lelang bisa dibatalkan oleh pengadilan atau otoritas yang berwenang, seperti badan pengawas lelang, atas dasar pelanggaran hukum atau prosedur yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jika lelang dibatalkan oleh keputusan pengadilan atau otoritas yang berwenang, pembatalan ini umumnya dianggap sah dan tidak dapat dipermasalahkan oleh peserta lelang²². Dalam hal ini, peserta lelang juga tidak dapat menuntut ganti rugi karena tindakan pembatalan tersebut merupakan bagian dari upaya untuk memastikan pelaksanaan lelang yang adil dan sah. Keputusan pembatalan ini biasanya dilakukan untuk menjaga integritas dan keabsahan pelaksanaan lelang agar sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh hukum. Beberapa alasan yang dapat menyebabkan pembatalan lelang oleh pengadilan atau otoritas berwenang antara lain:

a. Pelanggaran Prosedural

Misalnya, penyelenggaraan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Lelang atau Undang-Undang tentang Lelang. Hal ini termasuk ketidakpatuhan terhadap proses pendaftaran peserta lelang, ketidakjelasan pengumuman lelang, atau kesalahan dalam penentuan harga lelang.

b. Ketidakabsahan Barang yang Dilelang

Jika barang yang akan dilelang ternyata tidak sah atau ada masalah hukum terkait kepemilikan barang, pengadilan atau otoritas yang berwenang dapat memutuskan untuk membatalkan lelang tersebut.

c. Pelanggaran Prinsip Keadilan

Jika terbukti bahwa proses lelang dilaksanakan dengan cara yang merugikan salah satu pihak atau tidak adil, misalnya jika ada konspirasi antara pejabat lelang dan peserta lelang untuk memenangkan penawaran tertentu, maka otoritas yang berwenang dapat membatalkan lelang untuk menjamin proses yang adil.

6. Sifat Sah Pembatalan Lelang oleh Pengadilan atau Otoritas

Pembatalan lelang yang dilakukan oleh pengadilan atau otoritas yang berwenang dianggap sah dan tidak dapat dipermasalahkan oleh pihak mana pun, termasuk peserta lelang. Pembatalan ini bukanlah keputusan yang dibuat dengan sembarangan, melainkan dilakukan untuk memastikan bahwa pelaksanaan lelang tersebut mematuhi semua ketentuan hukum yang berlaku.

a. Keputusan Hukum yang Mengikat

Keputusan pembatalan lelang oleh pengadilan atau badan pengawas lelang bersifat final dan mengikat. Artinya, setelah pembatalan dilakukan, pihak-pihak terkait harus menerima keputusan tersebut dan tidak dapat menuntut pembatalan itu diubah. Peserta lelang, meskipun telah terdaftar dan mengikuti prosedur lelang, tidak memiliki dasar hukum untuk mempertanyakan keputusan pembatalan tersebut, selama keputusan tersebut diambil sesuai dengan hukum yang berlaku.

b. Upaya Hukum Terhadap Pembatalan Lelang

²² Rapiq and Hapsari, "Implementasi Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," 53.

Jika peserta lelang merasa bahwa pembatalan lelang tersebut tidak sah, mereka dapat mengajukan gugatan atau permohonan banding terhadap keputusan pengadilan yang membatalkan lelang, dengan alasan yang sah dan berdasarkan bukti yang jelas. Namun, jika keputusan pembatalan berasal dari badan pengawas lelang yang memiliki kewenangan, maka keputusan tersebut cenderung sulit untuk dibatalkan

B. Strategi Pemerintah dalam Menangani Kekosongan Hukum terhadap Jaminan Perlindungan bagi Peserta Lelang yang Tidak Dapat Menuntut Ganti Rugi dalam Pembatalan Pelaksanaan Lelang

Meski terdapat beberapa peraturan yang mengatur lelang, masalah ketidakjelasan perlindungan hukum bagi peserta lelang yang juga konsumen masih perlu perhatian serius. Berikut adalah beberapa strategi yang dapat diambil oleh Pemerintah untuk memperbaiki dan menangani kekosongan hukum tersebut, yang secara garis besar juga tercantum dalam Peraturan Presiden Nomor 49 Tahun 2024 tentang Strategi Nasional Perlindungan Konsumen, antara lain sebagai berikut:

1. Reformasi Peraturan Lelang untuk Meningkatkan Perlindungan Konsumen

Pemerintah dapat melakukan revisi terhadap peraturan dan undang-undang yang mengatur lelang, termasuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Salah satu langkah yang dapat diambil adalah memasukkan ketentuan yang lebih jelas mengenai hak-hak peserta lelang yang juga bertindak sebagai konsumen, terutama terkait dengan hak untuk menuntut ganti rugi apabila terjadi pembatalan lelang tanpa alasan yang sah. Dengan adanya penguatan regulasi ini, peserta lelang yang merasa dirugikan akan memperoleh kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik.²³

2. Penyusunan Regulasi yang Mengatur Asas Transparansi dan Kewajiban Informasi

Salah satu penyebab kekosongan perlindungan hukum adalah kurangnya transparansi dalam proses lelang. Pemerintah dapat mengeluarkan regulasi yang lebih ketat mengenai kewajiban penyelenggara lelang untuk memberikan informasi yang jelas dan transparan tentang proses lelang, termasuk alasan pembatalan lelang. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa peserta lelang yang juga konsumen dapat mengetahui hak mereka dengan lebih jelas dan dapat melindungi kepentingan mereka.²⁴

3. Peningkatan Pengawasan dan Penegakan Hukum terhadap Penyelenggara Lelang

Strategi lain yang dapat dilakukan adalah memperkuat lembaga pengawas lelang, seperti KPK (Komisi Pemberantasan Korupsi) atau Badan Pengawas Keuangan (BPK), untuk memastikan bahwa penyelenggara lelang mematuhi peraturan yang ada dan bertanggung jawab atas hak-hak peserta lelang. Dengan pengawasan yang lebih ketat, pemerintah dapat mengurangi potensi penyalahgunaan kewenangan oleh penyelenggara lelang dan memastikan bahwa hak peserta terlindungi, termasuk hak untuk memperoleh ganti rugi apabila terjadi pembatalan yang tidak sah.

4. Penyusunan Standar Perjanjian yang Mengikat antara Penyelenggara dan Peserta Lelang

Pemerintah juga dapat mendorong penyusunan perjanjian standar antara penyelenggara lelang dan peserta lelang yang memuat ketentuan jelas mengenai hak dan

²³ Zaki, "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online," 371.

²⁴ Dimas Aditya Saputra. *Op.cit*

kewajiban kedua belah pihak, serta mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi pembatalan lelang. Hal ini akan memberikan kepastian hukum bagi peserta lelang dan mengurangi risiko terjadinya ketidakadilan akibat pembatalan lelang yang tidak transparan atau tidak sesuai dengan prosedur.²⁵

5. Edukasi dan Sosialisasi Hak-hak Konsumen dalam Proses Lelang

Pemerintah dapat melakukan upaya edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat, terutama bagi peserta lelang, mengenai hak-hak mereka dalam proses lelang. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang perlindungan hukum yang tersedia, peserta lelang dapat lebih siap untuk menghadapi risiko yang mungkin timbul, termasuk pembatalan lelang. Program edukasi ini bisa dilaksanakan melalui seminar, workshop, atau penyebaran informasi melalui berbagai saluran media.

6. Penyelesaian Sengketa Secara Efektif melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Pemerintah dapat menyediakan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa, seperti mediasi atau arbitrase²⁶ untuk membantu peserta lelang yang merasa dirugikan akibat pembatalan lelang dan didukung oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional. Dengan menyediakan jalur alternatif yang lebih cepat dan efisien dibandingkan proses peradilan, Pemerintah dapat membantu konsumen yang terlibat dalam lelang untuk mendapatkan kompensasi atau penyelesaian yang adil tanpa harus menunggu proses hukum yang panjang dan rumit.²⁷

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan masalah sebagaimana penulis jabarkan, maka terhadap hasil pembahasan dari topik penelitian yang diangkat terdapat kesimpulan yang dapat diambil, diantaranya sebagai berikut:

1. Secara umum, meskipun pembatalan pelaksanaan lelang dapat merugikan peserta lelang, ada beberapa alasan yang dapat menghalangi peserta lelang untuk menuntut ganti rugi. Beberapa alasan utama termasuk ketiadaan perjanjian yang mengikat, klausul pembatalan dalam syarat dan ketentuan lelang, serta ketidakmampuan peserta untuk membuktikan adanya kerugian yang signifikan. Selain itu, keadaan kahar dan keputusan pengadilan yang membatalkan lelang juga dapat membatasi klaim ganti rugi dari peserta lelang.
2. Untuk mengatasi kekosongan hukum, Pemerintah mencanangkan beberapa strategi demi tetap mengimplementasikan perlindungan hukum bagi konsumen yaitu dengan reformasi peraturan lelang, peningkatan transparansi, pengawasan yang lebih ketat, penyusunan perjanjian standar, serta edukasi bagi masyarakat. Selain itu, penyelesaian sengketa secara efektif juga perlu ditingkatkan lagi fungsinya oleh Pemerintah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

B. SARAN

1. Sebaiknya, peserta lelang harus memastikan untuk memahami dengan teliti syarat dan ketentuan lelang, terutama yang berkaitan dengan klausul pembatalan, agar dapat mengetahui apakah ada ketentuan yang membatasi klaim ganti rugi. Selain itu, peserta lelang harus berusaha untuk memiliki perjanjian yang jelas dan mengikat dengan penyelenggara lelang, yang memuat ketentuan hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk kompensasi jika terjadi pembatalan tanpa alasan yang sah. Dokumentasi yang lengkap mengenai kerugian yang diderita akibat pembatalan, seperti biaya yang

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2020 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

²⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen

- dikeluarkan atau peluang yang hilang, juga akan sangat membantu dalam proses klaim. Peserta lelang harus menyadari adanya kemungkinan keadaan kahar atau *force majeure* yang dapat membebaskan penyelenggara dari kewajiban ganti rugi.
2. Untuk mengatasi kekosongan hukum dan meningkatkan perlindungan bagi konsumen, Pemerintah perlu memperkuat implementasi beberapa strategi yang telah dicangkan. Pertama, dilakukan reformasi peraturan lelang yang lebih komprehensif dan jelas, dengan mengatur secara rinci hak dan kewajiban konsumen serta mekanisme pembatalan lelang yang adil. Selain itu, peningkatan transparansi dalam proses lelang sangat penting agar konsumen memiliki akses yang lebih jelas terhadap informasi terkait prosedur lelang dan hasil lelang. Pengawasan yang lebih ketat juga perlu diterapkan untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan bahwa penyelenggaraan lelang berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penyusunan perjanjian standar yang lebih mengikat antara penyelenggara lelang dan konsumen juga perlu menjadi prioritas, guna memberikan perlindungan hukum yang lebih baik terhadap hak-hak konsumen. Sebagai langkah tambahan, edukasi kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka dalam lelang serta mekanisme hukum yang berlaku perlu diperluas, agar konsumen lebih sadar akan perlindungannya. Terakhir, penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) perlu ditingkatkan lagi fungsinya, dengan memberikan prosedur yang lebih efektif, efisien, dan transparan agar konsumen dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan adil. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan perlindungan hukum bagi konsumen dalam konteks lelang dapat lebih terjamin dan berjalan secara adil.

DAFTAR PUSTAKA

- Fauzia, Fatma. "Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan." *Recital Review* 5, no. 1 (2023): 118–34. <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/22758>.
- Mboeik, Megarisa Carina. "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak." *JURTAMA* 1, no. 2 (2019): 128–43. <https://jurnal.narotama.ac.id/index.php/jurtama/article/view/919>.
- Panjaitan, Hulman. "Hukum Perlindungan Konsumen." Jala Permata Aksara, 2021. <http://repository.uki.ac.id/6131/2/BukuHukumPerlindunganKonsumen2021.pdf>.
- Rapiq, Muhammad, and Recca Ayu Hapsari. "Implementasi Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum* 9, no. 2 (2021): 103–17.
- Safitri, Shilvia Rahayu, and Jasman Nazar. "PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMENANG LELANG ATAS OBJEK EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN." *JOURNAL OF LAW AND NATION* 3, no. 3 (2024): 553–64. <http://joln.my.id/index.php/joln/article/view/142>.
- Salim, Vina Putri, and Bambang Sugeng Ariadi Subagyo. "Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang." *Notaire* 5, no. 1 (2022). <https://pdfs.semanticscholar.org/c5a0/993a26d3bcecf9e183c0d731ac3f711e478.pdf>.
- Saputri, Mastura Ajeng, Dewi Kania Sugiharti, and Amelia Cahyadini. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya Yang Dilakukan Melalui E-Auction." *INNOVATIVE: Journal Of Social*

- Science Research* 4, no. 4 (2024): 475–87. <http://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/12845>.
- Sjachran, Robensjah. “Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling.” PhD Thesis, Universitas Airlangga, 2016. <https://repository.unair.ac.id/81841/>.
- Tista, Adwin. “Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia.” *Al-Adl: Jurnal Hukum* 5, no. 10 (2013). <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/194>.
- Wijaya, Muhammad Afif Bobby, and Edith Ratna. “Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang.” *Notarius* 15, no. 1: 553–65. Accessed February 28, 2025. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/46062>.
- Zaki, Begiyama Fahmi. “Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online.” PhD Thesis, Universitas Lampung, 2016. <http://digilib.unila.ac.id/22862/>.