

# SOSIALISASI KAJIAN KOMPARATIF PELAKSANAAN LELANG KONVENSIONAL DAN LELANG ONLINE TERHADAP OBJEK FIDUSIA YANG DISELENGGARAKAN OLEH BALAI LELANG SWASTA

Ali Abdullah, Ardian Ganet  
Ramadhan

Fakultas Hukum Universitas  
Pancasila Jakarta

Article history

Received : 8/9/2024

Revised : 15/9/2024

Accepted : 19/09/2024

\*Corresponding author

Email :

[aliabdullah@univpancasila.ac.id](mailto:aliabdullah@univpancasila.ac.id)

## Abstraksi

Proses lelang memiliki dua metode pelaksanaan: metode luring (offline) dan metode yang menggunakan media daring (online). Perkembangan lelang online ini didorong oleh tingginya jumlah kredit bermasalah saat ini, sehingga diperlukan inovasi agar proses lelang dapat berlangsung lebih cepat. Lelang yang dilakukan melalui media daring diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Pada penelitian ini permasalahan yang diangkat ialah Bagaimanakah Peran Balai Lelang Swasta pada kegiatan pelelangan dengan obyek fidusia Sesuai Surat Edaran Sekretaris Jendral an. Menteri Keuangan nomor SE-7/MK.1/2020 tertanggal 23 Maret 2020 Mengenai Pembatalan Pelaksanaan Lelang Terkait Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19 yang mempengaruhi aktivitas lelang? dan Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Sukarela Terhadap Objek Jaminan Fidusia serta Dampaknya terhadap Pemenuhan Kepentingan Para Pihak yang Terlibat dan Untuk menjawab permasalahan tersebut Pendekatan perundang-undangan dan konseptual digunakan dalam metode penelitian normatif yuridis dan hasil penelitian dapat di simpulkan Bahwa Balai Lelang Swasta perlu secara aktif beradaptasi dengan kondisi krisis dengan mengimplementasikan teknologi dan inovasi untuk menyelenggarakan lelang secara daring, serta menyesuaikan prosedur fisik sesuai dengan protokol kesehatan yang diberlakukan oleh pemerintah. Bahwa Balai Lelang Swasta dalam menentukan mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang sukarela memiliki peran yang signifikan dalam pemenuhan kepentingan para pihak yang terlibat.

Keywords: Kajian komparatif pelaksanaan Lelang, Lelang Konvensional, Lelang Online.

## Abstract

The auction process has two methods of execution: offline (luring) and online (using digital media). The rise of online auctions has been driven by the high number of non-performing loans, necessitating innovations to make the auction process faster. Online auctions are regulated by the Minister of Finance Regulation No. 213/PMK.06/2020 concerning Guidelines for Auction Implementation with Written Bids Without the Presence of Auction Participants Through the Internet. This research raises the issues: What is the role of private auction houses in auction activities with fiduciary objects in accordance with the Secretary General's Circular on behalf of the Minister of Finance No. SE-7/MK.1/2020 dated March 23, 2020, regarding the Cancellation of Auction Implementation Related to Efforts to Prevent the Spread of Covid-19, which affects auction activities? And how is the mechanism for executing auctions and voluntary auctions on fiduciary collateral objects, as well as their impact on fulfilling the interests of the involved parties? To address these issues, a legislative and conceptual approach is employed in normative legal research methods. The findings conclude that private auction houses need to actively adapt to crisis conditions by implementing technology and innovations to conduct auctions online and adjusting physical procedures according to health protocols mandated by the government.

Keywords: *Comparative Study of Auction Implementation, Conventional Auctions, Online Auctions.*

## PENDAHULUAN

Memulai sebuah usaha membutuhkan modal yang signifikan. Untuk itu pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh modal usaha. Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Perbankan menyatakan bahwa:

"Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari Masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam adalah faktor penting dalam pemberian kredit. Kepercayaan ini didasarkan pada pemenuhan persyaratan oleh debitur, termasuk peruntukan kredit yang jelas dan adanya jaminan. Makna dari kepercayaan ini adalah keyakinan bank bahwa kredit yang diberikan akan dilunasi sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Untuk memastikan keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian yang cermat terhadap karakter, kapasitas finansial, modal, jaminan, dan kondisi ekonomi dari debitur, serta aspek kepribadian, tujuan, prospek usaha, dan kemampuan pembayaran. Dalam prakteknya, pemberian kredit oleh bank sering kali menghadapi masalah ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya, yang dapat menyebabkan wanprestasi. Keterlambatan pembayaran angsuran atau bunga adalah hal yang sering terjadi. Oleh karena itu, bank selalu menuntut jaminan dari debitur untuk melindungi diri terhadap risiko pengembalian kredit. Namun, pelaksanaan pemberian kredit tidak selalu berjalan lancar, sehingga bank perlu menerapkan prinsip kehati-hatian. Bank harus bijak dalam menyalurkan kredit dengan memperhatikan prinsip-prinsip seperti kepercayaan, waktu, tingkat risiko, dan hasil atau objek kredit. Parameter agar terjadinya pemberian kredit meliputi kepercayaan moral, komersial, finansial, dan jaminan. Selain meyakini bahwa debitur mampu membayar utangnya, bank juga memerlukan jaminan khusus sebagai perlindungan jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Meskipun ada aturan hukum mengenai jaminan umum dalam Pasal 1131-1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perlindungan tersebut masih dianggap kurang kuat untuk kepentingan bank jika semua harta debitur telah digunakan untuk membayar utang kepada kreditur lain.

Dalam hal enting untuk menjamin bahwa jika debitur tidak mampu membayar utangnya, objek jaminan bisa dijadikan pilihan untuk melunasi utang melalui penjualan lelang. Untuk memastikan utang dapat ditarik pelunasannya dengan mudah

saat debitur wanprestasi, kreditur atau lembaga pembiayaan harus memilih jaminan yang praktis dan efisien, sehingga posisi kreditur menjadi lebih diutamakan dibandingkan kreditur lain.

Lembaga jaminan yang sering digunakan dalam perjanjian kredit meliputi hipotik, gadai, dan jaminan fidusia. Hipotik berlaku ketika jaminan yang diberikan berupa benda tetap. Untuk mengatasi kredit macet sebelum eksekusi, biasanya dilakukan negosiasi antara kreditur dan debitur untuk mencari solusi terbaik. Namun, jika negosiasi tidak membuahkan hasil, langkah terakhir yang diambil adalah melalui litigasi, yang meliputi eksekusi atau penjualan barang jaminan lewat lelang. Lelang adalah metode jual beli di mana penawaran dilakukan secara langsung, dan barang dijual kepada penawar tertinggi. Dengan adanya teknologi internet, layanan fisik kini bisa diakses secara online, memudahkan perusahaan leasing untuk melakukan lelang jaminan fidusia. Lelang eksekusi jaminan fidusia terjadi ketika debitur gagal memenuhi janji, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dalam kasus ini, kreditur tidak perlu mendapatkan persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri untuk menjual barang jaminan fidusia.

Eksekusi terhadap objek jaminan fidusia melalui Lelang diadakan oleh lembaga pemerintah di bawah Kementerian Keuangan, yaitu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL). KPKNL memiliki kesamaan dengan Balai Lelang Swasta yang didirikan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan. Namun, jika ditelaah lebih jauh, Balai Lelang Swasta lebih berperan pada tahap pra-lelang dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Lelang dapat dilaksanakan dengan melalui Pengadilan Negeri, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan Balai Lelang, untuk bank swasta bisa melaksanakan parate eksekusi dengan berhubungan langsung dengan Balai Lelang Swasta. Secara keseluruhan, lelang objek fidusia memiliki dampak yang kompleks dan beragam, baik secara sosial maupun ekonomi. Sebagai fasilitator antara pemegang hak fidusia dan calon pembeli, Balai Lelang Swasta memegang tanggung jawab penuh dalam mengawasi dan memastikan proses lelang berjalan secara transparan dan adil. Balai Lelang berdiri didasari oleh Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 jo Nomor 339/KMK.01/2000 tentang Balai lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang, dan yang terbaru Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang, obyek lelang berupa hak tanggungan (jaminan) yang akan dijual bisa dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Perubahan pelaksanaan lelang dari masa ke masa (dari luring ke daring) merupakan bentuk dari banyaknya permasalahan pinjaman kredit yang tidak bisa dilunasi oleh penggunanya, sehingga terjadinya evolusi tata cara pelaksanaan lelang yang tadinya harus dilakukan secara tatap muka hingga menjadi e-lelang yang dilakukan tanpa dihindarkannya pihak-pihak yang bersangkutan. e-lelang tertuang didalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. saat terjadinya pandemi Covid-19 Pemerintah melakukan upaya-upaya Pencegahan terjadinya penyebaran Covid-19 maka diterbitkanlah Surat Edaran Sekretaris Jendral an. Menteri Keuangan nomor SE-7/MK.1/2020 tanggal 23 Maret 2020 Mengenai Pembatalan Pelaksanaan Lelang Terkait Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19. Dengan diterbitkan Surat Edaran tersebut berdampak pada proses pelaksanaan lelang di Indonesia, maka dari itu peranan apa yang akan dilakukan oleh Balai Pelanggaran Swasta untuk tetap melaksanakan agar lelang tetap berjalan.

#### **METODE PELAKSANAAN**

Yuridis normatif merupakan metode yang peneliti gunakan dalam artikel ilmiah ini. Metode ini mengutamakan penggunaan data-data primer seperti buku-buku hukum untuk mengolah data yang ada dilapangan dengan maksud menyajikan hasil sesuai dengan studi yang telah dilakukan dalam penelitian ini, menitik beratkan kepada analisis peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, yang berkaitan dengan objek penelitian ini. serta menggunakan pendekatan konseptual untuk menganalisis secara akurat terkait dengan kasus dalam penelitian ini.

#### **PEMBAHASAN**

A. Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Fidusia Sesuai Surat Edaran Sekretaris Jendral An. Menteri Keuangan Nomor SE-7/MK.1/2020 Tanggal 23 Maret 2020 Mengenai Pembatalan Pelaksanaan Lelang Terkait Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19 Yang Mempengaruhi Aktivitas Lelang.

Selama pandemi COVID-19, aktivitas Balai Lelang mengalami perubahan signifikan karena adanya dampak langsung dari pembatasan sosial dan ekonomi yang diberlakukan oleh pemerintah. Pada awal pandemi, banyak Balai Lelang menghadapi penurunan drastis dalam frekuensi

lelang karena pembatasan pergerakan dan pertemuan sosial. Hal ini mengarah pada penundaan atau pembatalan sejumlah lelang yang dijadwalkan, mengakibatkan penurunan pendapatan dan gangguan dalam rantai pasokan barang yang dijual melalui lelang.

Berdasarkan data yang diperoleh selama penelitian yang diberikan oleh Balai Lelang JBA dan Balai Lelang Power Asetindo Selaras, terdapat Surat Edaran Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DKI Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II perihal Pemberitahuan Pembatalan Pelaksanaan Lelang yang merupakan Upaya Pencegahan Penyebaran wabah virus corona (COVID-2019) Nomor.: S-695/WKN.07/KNL.02/2020 tanggal 24 Maret 2020. Hasil wawancara dengan Johan Wijaya salah satu karyawan di Balai Lelang JBA dan Balai Lelang Power Asetindo Selaras, selama tahun 2020 kedua Balai Lelang tersebut telah melakukan pembatalan dan penjadwalan ulang pada pelaksanaan lelang yang sebelumnya telah ditentukan.

Pembatalan lelang dapat berdampak langsung pada penggunaan jasa balai lelang yang meliputi yaitu:

1. sektor perbankan karena dapat menghambat proses pemulihan aset yang dijamin oleh jaminan lelang dan dapat menunda penyelesaian kredit macet serta menghambat aliran kas perbankan,
2. Sektor badan pembiayaan, badan pembiayaan mengalami kerugian finansial karena badan pembiayaan mengandalkan hasil penjualan dari lelang untuk mendapatkan kembali sebagian atau seluruh nilai kredit yang gagal bayar dan mendapat hasil recovery dari penjualan jaminan dari lelang,
3. Sektor pendapatan balai lelang, adanya penurunan pendapatan yang mengakibatkan kehilangan kesempatan untuk mendapatkan biaya penyelenggaraan lelang terutama jika lelang tersebut merupakan sumber utama pendapatan mereka. Selain itu, rescheduling pelaksanaan lelang juga dapat mengganggu aliran kas dan perencanaan keuangan balai lelang, terutama jika mereka mengandalkan jadwal lelang untuk mengatur operasi dan biaya.

Pembatalan atau penjadwalan ulang pelaksanaan lelang dapat menimbulkan ketidakpastian di antara peserta lelang dan pemangku kepentingan lainnya, yang mungkin mengurangi kepercayaan terhadap balai lelang tersebut. Selain itu, pembatalan atau penjadwalan ulang lelang juga dapat mempengaruhi proses penyelesaian transaksi yang sedang berlangsung. Jika ada transaksi yang sudah dimulai atau dibuka sebelum keputusan untuk membatalkan atau

menunda lelang diambil, hal ini dapat memperlambat atau bahkan menghentikan proses tersebut, yang mungkin menimbulkan ketidaknyamanan atau ketidakpuasan bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting bagi Balai lelang untuk mengelola komunikasi dengan jelas kepada semua pihak terkait, serta mengambil langkah-langkah mitigasi yang diperlukan untuk mengatasi dampak yang mungkin timbul dari keputusan tersebut. Sesuai dengan pedoman pelaksanaan Lelang menggunakan internet yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Perkembangan Sistem lelang terbagi menjadi dua metode yaitu lelang menggunakan proses konvensional (tanpa internet) dan lelang menggunakan media internet. Proses lelang secara virtual dapat diartikan sebagai proses lelang tanpa kehadiran peserta, mekanisme penawaran lelang untuk proses lelang ini diatur dalam Pasal 63 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan:

"Penawaran lelang secara tertulis dalam Lelang Tanpa Kehadiran Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b 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."

Peranan Balai Lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Peraturan Menteri Keuangan ini membahas mengenai proses pelaksanaan lelang yang diajukan melalui aplikasi lelang atau e-Marketplace Auction. Pasal 79 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 menyatakan: "Dalam melaksanakan penawaran Lelang melalui Aplikasi Lelang atau e-Marketplace Auction (tempat lelang digital) seperti yang tertuang didalam Pasal 72 ayat (4) huruf c dan huruf d, KPKNL dan Balai Lelang harus bersedia memfasilitasi:

1. Aplikasi Lelang atau e-Marketplace Auction yang aman, independen, andal, dan memiliki tanggung jawab.
2. Data transaksi lelang harus mencakup setidaknya identitas penjual dan pembeli, barang yang dilelang, waktu transaksi, harga pokok, serta biaya lelang.

3. Pejabat Lelang membutuhkan akses ke data transaksi untuk menyusun risalah lelang.

Selain itu, ayat (3) Pasal 79 menyatakan: "Dalam menyediakan Aplikasi Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Balai Lelang harus:

- a. Mengutamakan penggunaan domain tingkat atas Indonesia (dot id) untuk Aplikasi Lelang berbasis situs web;
- b. Mengutamakan penggunaan alamat protokol internet (IP address) sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- c. Melakukan perawatan sistem secara rutin; dan
- d. Melakukan pencadangan data secara rutin.

Peralihan lelang konvensional ke lelang online memiliki konsekuensi yang signifikan, termasuk peningkatan penggunaan teknologi digital dalam proses lelang. Platform daring memungkinkan partisipasi yang lebih luas dari berbagai daerah, meningkatkan aksesibilitas bagi para penawar. Namun, ada juga tantangan baru, seperti masalah keamanan data dan integritas proses lelang yang memerlukan perhatian khusus. Selain itu, kepercayaan masyarakat terhadap lelang online perlu dibangun melalui transparansi dan keamanan yang ditingkatkan. Meskipun terjadi peralihan ke lelang online pada saat pandemi COVID-19, beberapa Balai Lelang mungkin mengalami kesulitan dalam mengadaptasi infrastruktur dan proses operasional mereka secara cepat. Ini dapat mempengaruhi kualitas dan keefektifan lelang, serta mengakibatkan ketidakpastian bagi para peserta lelang. Sebagai tanggapan, beberapa Balai Lelang mengimplementasikan inovasi teknologi seperti live streaming dan penawaran online secara real-time untuk meningkatkan pengalaman lelang online. Upaya yang dilakukan oleh Balai Lelang Power Asetindo Selaras terhadap peralihan pelaksanaan lelang konvensional ke lelang online dengan cara meningkatkan kesadaran tentang lelang online, Balai Lelang Power Asetindo Selaras melakukan kampanye promosi dan pemasaran yang agresif. Ini bisa mencakup penggunaan media maya (socmed) yang pada awalnya diciptakan sebagai sarana komunikasi, namun seiring waktu dengan Dengan semakin majunya zaman dan teknologi, media sosial memberikan banyak keuntungan, dari kemudahan dalam berinteraksi, bersosialisasi, hingga berfungsi sebagai platform bisnis dan media promosi dalam transaksi jual-beli.

berdasarkan data yang peneliti dapat dari Kantor Balai Lelang Swasta JBA Januari 2020 – April 2024 dimana pelaksanaan lelang kendaraan mobil dan motor di 16 kantor cabang Balai Lelang Swasta JBA pada tahun 2020 mencapai 773 unit, tahun

2021 mencapai 1.077 unit, tahun 2022 mencapai 1.087 unit, tahun 2023 mencapai 1.203 unit dan 92 unit sampai dengan bulan april tahun 2024. Sementara di Kantor Balai Lelang Power Asetindo Selaras Januari 2020 – April 2024. pelaksanaan lelang kendaraan mobil dan motor di Balai Lelang Swasta Power pada tahun 2020 mencapai 570 unit, tahun 2021 mencapai 1.021 unit, tahun 2022 mencapai 1.065 unit, tahun 2023 mencapai 1.180 unit dan 170 unit sampai dengan bulan april tahun 2024.

Dalam jangka panjang, pandemi COVID-19 ini juga dapat memiliki dampak yang berkelanjutan terhadap industri lelang secara keseluruhan. Peningkatan adopsi teknologi digital dalam lelang dapat menjadi tren yang tetap, bahkan setelah pandemi mereda. Kementerian Keuangan melalui Direktorat Lelang, di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, secara berkelanjutan meningkatkan layanan yang ditujukan untuk mencakup seluruh lapisan masyarakat. Perubahan tersebut tidak hanya memperkuat legitimasi hukum dan formalitas dalam lelang, tetapi juga menggarisbawahi bahwa lelang berfungsi secara efektif, baik dalam menjalankan peran publiknya maupun dalam memicu fungsi lelang itu sendiri sebagai revenue center dan pelayanan sukarela masyarakat. dan sekarang pelaksanaan lelang dilakukan dengan metode daring tau e-lelang. Produk unggulan Kementerian Keuangan guna menjawab tantangan zaman. Dengan bertransformasi lelang dari lelang konvensional ke lelang e-auction, perubahan paling besar yang sangat mendukung terjanginya peserta dalam jangkauan lebih luas yaitu tidak wajibnya peserta lelang untuk hadir dalam pelaksanaan lelang yang diikutinya. Ketidakhadiran peserta pada saat pelaksanaan lelang tidak mengurangi hak-haknya untuk melakukan penawaran lelang, melainkan memberikan peluang yang lebih fleksibel kepada peserta untuk melakukan penawaran dimana pun berada. dimana pun masyarakat berada, kini dapat menjadi peserta lelang. berbagai keunggulan e-lelang yang lebih diminiati dari lelang dengantatap muka adalah sebagai berikut:

a. Barang yang dilelang bersifat bebas dari masalah (Free 'n clear)

Peserta lelang tidak perlu khawatir tentang barang-barang yang dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara atau balai lelang, karena mereka memastikan bahwa setiap permohonan lelang yang diterima adalah asli dan pemohonnya jelas. Hal ini juga berlaku untuk keaslian barang lelang, karena setiap lot telah memiliki dasar hukum dan asal usul yang jelas setelah melalui verifikasi dokumen secara bertahap. Informasi mengenai jenis lelang, barang yang dilelang, termasuk jumlah dan kondisinya, dapat

diakses oleh peserta sebelum mereka mengajukan tawaran. Setiap peserta lelang memiliki akun pribadi dan aman, di mana peserta harus membuat akun yang memuat profil mereka secara detail dan hanya mereka yang mengetahui kata sandinya. Data pribadi mereka disimpan dengan aman dan dapat digunakan untuk mengikuti lelang berikutnya. NPWP peserta sudah terhubung dengan server kantor pajak dan data KTP diverifikasi melalui balai lelang yang ditunjuk

b. Kepastian hukum saat melakukan e-lelang (Certainty)

eserta lelang tidak perlu cemas jika uang jaminan yang sudah mereka setorkan tidak dikembalikan oleh balai lelang. Peserta yang telah menyetor uang jaminan, yang biasanya berkisar antara 20% hingga 50% dari harga batas lelang, dan tidak memenangkan lelang, akan mendapatkan pengembalian uang secara langsung ke rekening terdaftar mereka tanpa ada potongan. Proses, syarat, dan aturan lelang disusun secara terbuka dan mudah dipahami oleh publik, menjadi panduan yang wajib ada. didalam website yang disediakan oleh balai lelang, hal ini merupakan acuan utama yang ada sehingga pihak-pihak yang terlibat paham akan hak dan kewajibannya didalam melakukan pelelangan yang diselenggarakan oleh Balai lelang. Detail mengenai barang yang akan dilelang, termasuk deskripsi singkat yang memuat informasi utama, dijelaskan dalam deskripsi barang. Informasi seperti harga limit, uang jaminan, jangka waktu penyetoran, dan jadwal pelaksanaan lelang dapat diakses oleh seluruh peserta. Selain itu, peserta lelang dapat mengetahui jenis sistem penawaran yang akan digunakan, baik itu tertutup maupun terbuka.

Evolusi teknologi dapat menjadi alat yang akurat meningkatkan service. secara keseluruhan, pandemi COVID-19 telah menyebabkan perubahan besar dalam aktivitas Balai Lelang, baik dari segi frekuensi lelang, cara melakukan bisnis, maupun strategi pemasaran dan penjualan. Meskipun tantangan yang dihadapi tidak ringan, namun pandemi juga membuka peluang baru untuk inovasi dan pertumbuhan dalam industri lelang. Dengan terus beradaptasi dan mengembangkan solusi kreatif, Balai Lelang dapat tetap relevan dan berkelanjutan dalam menghadapi perubahan yang terus menerus. peranan Balai Lelang JBA dan Balai Lelang Power Asetindo Selaras saat melaksanakan tugas saat pandemi Covid 19 Pasca Surat Edaran Sekretaris Jendral An. Menteri Keuangan Nomor SE-7/MK.1/2020 Tanggal 23 Maret 2020 Mengenai Pembatalan Pelaksanaan Lelang Terkait Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19 Yang Mempengaruhi Aktivitas Lelang, dimana

pembatalan dan penjadwalan ulang pelaksanaan lelang selama pandemi COVID-19 dapat menimbulkan dampak yang kompleks dan beragam bagi balai lelang, dan akan menimbulkan kerugian yang akan sangat berdampak bagi para pengguna jasa lelang dan pihak-pihak terkait lainnya, dan oleh sebab itu balai lelang mencoba melaksanakan agar lelang tetap berjalan dengan berpedoman kepada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020.

#### B. Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi Dan Lelang Sukarela Terhadap Objek Jaminan Fidusia Serta Dampaknya Terhadap Pemenuhan Kepentingan Para Pihak Yang Terlibat

Sebelum dilakukannya proses lelang terhadap objek jaminan fidusia, hal pertama harus diperhatikan merupakan status terhadap objek jaminan fidusia tersebut dimana diperlukan adanya pelepasan terhadap objek jaminan fidusia.

Pasal 25 ayat (1) UUFJ menjelaskan:

(1) Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
2. pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia; atau
3. musnahnya Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Ketika jaminan fidusia dihapus, penerima fidusia diwajibkan untuk memberi tahu Kantor Pendaftaran Fidusia dengan melampirkan pernyataan tertulis. Setelah itu, menurut Pasal 26 UUFJ, Kantor Pendaftaran Fidusia akan mencoret pencatatan jaminan fidusia dan menerbitkan surat yang menyatakan bahwa sertifikat jaminan fidusia tersebut tidak berlaku. Jaminan fidusia bisa dihapus karena pelepasan hak oleh penerima fidusia sesuai Pasal 25 ayat (1) UUFJ. Pasal 29 UUFJ menegaskan bahwa ada beberapa cara untuk melakukan eksekusi objek jaminan fidusia, yaitu:

a. Apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:

1. Pelaksanaan titel eksekutorial yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia;
2. Penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia melalui lelang umum, serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualannya;
3. Penjualan secara langsung yang dilakukan atas dasar kesepakatan antara Pemberi dan Penerima Fidusia jika metode ini dapat menghasilkan harga yang paling menguntungkan bagi kedua pihak.

Pelaksanaan penjualan yang disebutkan dalam ayat (1) huruf c akan dilakukan setelah 1 (satu) bulan berlalu sejak Pemberi atau Penerima Fidusia memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah tersebut

Lelang eksekusi atas objek jaminan fidusia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dilaksanakan oleh dan melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang negara (KP2LN). mengingat lelang eksekusi merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem hukum dan keuangan yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa utang piutang secara efektif dan efisien. Lelang eksekusi dilaksanakan sebagai upaya untuk menegakkan putusan pengadilan atau perjanjian utang yang tidak dipenuhi oleh debitur. Seiring dengan perkembangan ekonomi dan meningkatnya volume transaksi kredit, risiko kredit macet menjadi tantangan yang signifikan bagi lembaga keuangan. Lelang eksekusi hadir sebagai mekanisme yang memungkinkan kreditur, seperti bank dan lembaga pembiayaan, untuk memulihkan sebagian atau seluruh piutangnya dengan cara menjual aset jaminan milik debitur yang gagal memenuhi kewajibannya. Hal ini penting untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Namun, pelaksanaan lelang eksekusi tidak selalu berjalan lancar. Banyak kasus menunjukkan adanya tantangan dalam implementasinya, seperti proses administrasi yang rumit, resistensi dari debitur, serta kurangnya transparansi dalam beberapa kasus. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang efektivitas mekanisme lelang eksekusi dalam mencapai tujuannya dan bagaimana dampaknya terhadap kepentingan para pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, lelang sukarela dapat dijadikan sebagai alternatif yang lebih fleksibel dan transparan bagi para pemilik aset yang ingin menjual barang tanpa adanya tekanan hukum yang memaksa. Pasal 1 angka (7) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

“Lelang Noneksekusi Sukarela yang selanjutnya disebut Lelang Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan

Lelang sukarela merupakan salah satu mekanisme penjualan yang banyak digunakan dalam pasar modern untuk mencapai harga yang optimal melalui proses penawaran yang kompetitif, lelang sukarela memiliki beberapa keunggulan; harga jual yang maksimal, transparansi dan kepastian hukum. Tujuan dari lelang eksekusi dan lelang sukarela menjadi perbedaan mendasar di

antara keduanya. Lelang eksekusi bertujuan untuk melaksanakan keputusan atau penetapan pengadilan, atau dokumen yang setara dengan keputusan itu, sementara lelang sukarela adalah penjualan umum yang tidak berhubungan dengan keputusan pengadilan.

Balai Lelang Swasta menyediakan jasa pelelangan terhadap objek fidusia yang akan dilelang oleh bank dengan tahapan sebagai berikut:

1. Pra Lelang
2. Surat Perintah Kerja (SPK)

Surat Perintah Kerja (SPK) adalah salah satu surat kerjasama sebagai bentuk perintah kepada Balai Lelang Swasta agar melaksanakan pra lelang sampai pelaksanaan lelang atas aset-aset yang akan dilakukan lelang.

a. Kelengkapan Administrasi, Persyaratan administrasi yang ada pada aset-aset tersebut, maka yang harus dilengkapi:

- 1) Surat Keputusan penunjukan penjual dan daftar aset;
- 2) Surat bahwa debitur wanprestasi;
- 3) Rincian hutang per debitur;
- 4) Surat permohonan lelang;
- 5) Surat pernyataan;
- 6) Surat kuasa penjual/penunjukan;
- 7) Harga limit.

b. Dalam melaksanakan lelang, koordinasi dengan KPKLN dan/atau Pejabat Lelang Kelas II Balai Lelang Swasta diperlukan, terutama untuk lelang eksekusi dan non-eksekusi sukarela, guna menetapkan tanggal lelang dan mengeluarkan risalah untuk pemenang, sesuai Keputusan Menteri Keuangan 40/PML.07/2006 Pasal 5 ayat (1). Balai Lelang Swasta harus berkoordinasi dengan KP2LN untuk lelang objek fidusia dan menentukan tanggalnya.

c. Jika semua aspek legalitas telah dipenuhi dan pemilik aset memberikan kuasa untuk penjualan, Kepala Balai Lelang akan mengajukan surat kepada KPKLN atau Pejabat Lelang Kelas II untuk penjadwalan lelang. Jika Kepala Balai Lelang juga adalah Pejabat Kelas II, surat tersebut diajukan oleh pemimpin lain sebagai Penjual.

d. c. Koordinasi dengan Pemerintah Daerah sangat penting untuk mendapatkan izin pemasangan banner dan spanduk dalam proses pemasaran.

e. d. Koordinasi dengan Kepolisian diperlukan untuk meminta izin keramaian dalam pelaksanaan lelang serta dukungan.

f. e. Setiap aset akan diperiksa oleh tim Balai Lelang Swasta dan pihak penjual untuk memastikan kondisi fisik dan kelengkapan dokumen, yang akan dicatat dalam berita acara

- g. Pemasaran (Marketing)

1) Penilaian; Setiap aset yang akan dilelang, dinilai terlebih dahulu oleh Appraisal Independent untuk mengetahui harga pasar dan harga likuidasi terhadap objek yang akan dilelang.

- 2) Promosi

a) Pemeriksaan dan pemotretan aset; Sebelum proses lelang, aset yang akan dijual akan diperiksa dan difoto untuk dimasukkan dalam brosur yang berfungsi sebagai informasi bagi masyarakat luas.

b) RKS (Rencana Kerja Syarat); Tujuan RKS adalah untuk memberi informasi yang jelas kepada semua calon peserta lelang mengenai persyaratan yang harus dipenuhi.

c) Flyer/Brosur; Flyer atau brosur adalah alat komunikasi yang sangat efektif dalam memasarkan aset, termasuk foto aset yang akan dilelang dan syarat-syarat yang harus diikuti oleh calon peserta lelang.

d) Pengumuman Lelang; Menurut ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang, Pasal 63 ayat (2) menyatakan bahwa pengumuman lelang wajib untuk eksekusi barang bergerak dilakukan setidaknya 1 (satu) kali dan minimal 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Sedangkan, Pasal 64 ayat (6): Pengumuman Lelang untuk Lelang Sukarela atas barang bergerak diberitahukan dengan:

a. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui selebaran atau surat kabar harian setidaknya 5 (lima) hari sebelum lelang; atau

b. Menampilkan informasi lelang di situs web penyelenggara setidaknya 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan, terus menerus hingga hari lelang. Iklan dalam pengumuman lelang sukarela sangat penting untuk memperkuat pemasaran. Tujuan iklan ini mencakup:

1) Menjadi syarat sah bagi penjual dalam mekanisme lelang

2) Sebagai Promosi kepada masyarakat luas dan calon pembeli. Pemasangan spanduk dan umbul-umbul; Suatu bentuk promosi bersama baik bagi penjual dan Balai Lelang Swasta sehingga mudah dikenal bagi masyarakat pada umumnya yang akan dipasang, antara lain:

- a. Lokasi strategis di daerah lelang.

b.

b. Umbul-umbul di open house dan tempat lelang.

3) Open House; Kesempatan untuk melihat semua barang yang akan dilelang di lokasi yang ditentukan, memastikan barang dijual apa adanya, sehingga calon peserta dapat memeriksa fisik aset dan dokumen, menghindari keluhan di kemudian hari

4) Balai Lelang Swasta juga melakukan pemasaran melalui:

a) Pemeliharaan hubungan baik dengan peserta lelang;

b) Kerjasama dengan agen properti untuk mendukung aktivitas yang akan dilelang, sehingga tidak ada komplain di kemudian hari.

h. Koordinasi Jaringan

1. Distribusi Informasi;

Menginformasikan seluruh aset yang akan dilelang kepada investor dan masyarakat melalui jaringan pemasaran Balai Lelang.

2. Penyebaran Flyer dan Brosur; Dilakukan oleh tim Balai Lelang di lokasi strategis pada waktu yang sudah ditentukan.

3. Direct Mail ke database; Selain menyebarkan flyer, kami juga mengirimkan surat langsung ke database pelanggan yang sering membeli aset melalui lelang.

i. Lelang

Lelang adalah penjualan barang secara terbuka dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi.

1. Peserta Lelang; Harus menyetor uang jaminan, yang akan ditukar dengan Nomor Induk Peserta Lelang.

2. Penyerahan Risalah Lelang; Dokumen yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang yang mencatat transaksi lelang.

3. Serah terima barang; Setelah pembayaran selesai, barang diserahkan kepada pemenang dengan berita acara serah terima.

j. Laporan; Bentuk pertanggungjawaban yang diberikan Balai Lelang Swasta kepada penjual adalah laporan yang disajikan secara berkala :

1. Sebelum pelaksanaan lelang

2. Laporan progress marketing setiap 2 (dua) minggu;

3. Laporan due diligence (pengecekan dokumen legal dengan fisik lapangan);

4. Laporan opini atas nilai aset (jika diperlukan).

5. Sesudah pelaksanaan lelang

a. Sebelum lelang; Laporan pemasaran setiap 2 minggu; Laporan pengecekan dokumen; Laporan nilai aset (jika diperlukan).

Setelah lelang:

1. Pelaksanaan Lelang

Setelah menerima Surat Perintah Kerda Balai Lelang Swasta harus berkoordinasi dengan KPKNL setempat untuk menetapkan jadwal lelang dan menugaskan pejabat lelang untuk meninjau dokumen-dokumen yang diperlukan terkait aset yang akan dilelang. Sebelum lelang dilaksanakan, penjual harus melengkapi semua dokumen yang diperlukan. Pelaksanaan lelang merupakan

serangkaian kegiatan yang merupakan puncak dari seluruh proses lelang, setelah melewati tahap pra-lelang. Tahapan pelaksanaan lelang meliputi:

a. Hari Lelang (Auction Day); Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang harus melakukan :

1) Penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan oleh penjual/kreditur untuk Lelang Eksekusi paling rendah sebesar 10%-50% dari nilai limit dan untuk Lelang Sukarela paling rendah 0%-100% dari nilai limit. Dalam hal penyetoran uang jaminan penawaran lelang dilakukan melalui rekening milik Penyelenggara Lelang paling lambat 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang. (Sesuai dengan Pasal 52 dan 53 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

2) Untuk setiap acara lelang, setidaknya harus ada 2 (dua) peserta yang terlibat;

3) Calon pembeli perlu menyadari hak dan kewajiban mereka, termasuk pembayaran biaya/pajak yang diperlukan sesuai dengan regulasi yang ada;

4) Penting untuk memastikan bahwa aset yang akan dibeli telah dilihat (open house) dalam keadaan aslinya untuk mencegah keluhan di kemudian hari, karena penjualan melalui lelang dilakukan dengan kondisi "apa adanya."

b. Metode Lelang; Dalam lelang untuk aset bergerak dan tidak bergerak, akan diterapkan metode lelang lisan terbuka, yang mencakup:

1) Mengundang khalayak dan menghadirkan calon pembeli;

2) Menawarkan harga minimum langsung kepada pengunjung lelang dengan sistem lelang yang meningkat;

3) Penawaran harga akan dipandu oleh juru lelang (asflager);

4) Calon pembeli yang setuju akan mengangkat panel tawaran (Nomor Peserta Lelang) pada harga tertinggi dan akan dinyatakan sebagai pemenang. c. Pemenang Lelang; Setelah lelang selesai, pemenang akan diberikan catatan hasil lelang.

5) Pemenang lelang diwajibkan untuk memenuhi seluruh kewajiban sesuai dengan syarat lelang.

6) Setelah pemenang lelang menyelesaikan semua kewajiban, mereka akan mendapatkan "risalah lelang."

c. Pemenang Lelang; Setelah pelaksanaan lelang berakhir, pemenang akan diberikan catatan mengenai hasil lelang.

1) Pemenang lelang diwajibkan untuk menyelesaikan semua tanggung jawab sesuai dengan ketentuan lelang.

2) Jika pemenang lelang telah memenuhi seluruh kewajibannya, mereka akan diberikan "risalah lelang.".



Acara dalam pelaksanaan lelang meliputi:

- 1) Pembukaan oleh Acara;
- 2) Pembukaan dari penjual;
- 3) Pembacaan risalah lelang (pejabat lelang);
- 4) pemberian harga limit (amplop tertutup) dari penjual kepada pejabat lelang;
- 5) Lelang dipandu oleh asflager (pemandu lelang);
  - a. Penyebutan harga limit (per obyek);
  - b. Penawaran terbuka per obyek dengan cara penawaran dilakukan dengan mengangkat NIPL (Nomor Induk Peserta Lelang) sebagai tanda persetujuan harga dan Pengikatan pemenang lelang dengan Surat Pengikatan Pemenang Lelang (SPPL) berikut pemberian perincian kewajiban pembayaran, yaitu: pelunasan harga lelang, dan biaya.
2. Pasca Lelang
  - a. Apabila terdapat keluhan dari pemenang lelang, keluhan itu harus disampaikan kepada Balai Lelang Swasta (bukan kepada penjual), dan penyelesaiannya akan dikonsultasikan dengan penjual.
  - b. Balai Lelang Swasta akan membantu pemenang lelang dalam mengurus proses balik nama dengan instansi yang berwenang.
  - c. Layanan setelah penjualan (after sales service) baik kepada pemenang dan juga penjual yakni :
    - 1) Tahap pelunasan pemenang;
    - 2) Pembayaran pajak, biaya admin dipelelangan;
    - 3) Serah terima objek lelang;
    - 4) Laporan akhir.
  - d. Secara rinci seperti ini:
    - 1) Layanan untuk pemenang lelang dan peserta:
      - 2) Menginformasikan cara pembayaran yang harus dilakukan oleh pemenang lelang sesuai aturan yang berlaku.
      - 3) Mengkoordinasikan dengan KPKNL lokal untuk penyerahan risalah lelang kepada pemenang.
      - 4) Menyerahkan objek lelang dan dokumen pemenang dengan berita acara penyerahan setelah pembayaran dilunasi.
      - 5) Menyediakan informasi mengenai lelang yang akan datang.
      - 6) Mengatasi komplain dari pemenang lelang dan peserta lelang.
      - 7) Layanan untuk pemohon lelang (penjual): Memberikan salinan risalah lelang dan laporan hasil lelang yang mencakup: (1) Hasil akhir dari proses lelang. (2) Pembayaran yang dilunasi

oleh pemenang lelang. (3) Penyerahan salinan berita acara penyerahan kunci atau objek lelang.

Pelaksanaan lelang, baik secara eksekusi maupun secara sukarela, memainkan peran penting dalam sistem ekonomi dan hukum di Indonesia. Kedua jenis lelang ini tidak hanya menyediakan mekanisme bagi pemindahan hak atas barang atau properti, tetapi juga membawa dampak yang signifikan bagi para pihak yang terlibat. Adapun dampak dari masing-masing jenis lelang terhadap para pihak yang terlibat sebagai berikut;

a. Dampak Lelang Eksekusi

1. Dampak bagi Kreditur:

a. Pemulihan Piutang, Kreditur dapat memulihkan sebagian atau seluruh piutangnya melalui penjualan aset debitur yang gagal memenuhi kewajibannya.

b. Kepastian Hukum, Lelang eksekusi memberikan kepastian hukum bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan atau aset debitur berdasarkan putusan pengadilan atau perjanjian utang.

c. Biaya dan Waktu, Proses lelang eksekusi bisa memakan waktu dan biaya, termasuk biaya hukum dan administrasi yang tinggi, yang bisa mengurangi jumlah yang akhirnya diterima oleh kreditur.

2. Dampak bagi Debitur:

a. Kehilangan Aset, debitur akan kehilangan aset yang dijadikan jaminan atau yang dieksekusi untuk memenuhi utangnya, yang dapat berdampak signifikan pada kondisi finansial dan psikologisnya.

b. Dampak Reputasi, proses lelang eksekusi dapat merusak reputasi debitur, terutama jika lelang dilakukan secara publik.

c. Biaya Tambahan, debitur mungkin harus menanggung biaya tambahan, seperti biaya hukum dan administrasi terkait proses lelang eksekusi.

3. Dampak bagi Pembeli:

a. Kesempatan Mendapatkan Aset, pembeli memiliki kesempatan untuk memperoleh aset dengan harga yang mungkin lebih rendah dari nilai pasar, karena aset dilelang untuk melunasi utang debitur.

b. Risiko Hukum, pembeli harus memastikan bahwa proses lelang dilakukan sesuai hukum untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari. Aset yang dibeli mungkin memiliki kendala hukum atau administrasi yang perlu diselesaikan.

c. Kondisi Aset: Aset yang dilelang mungkin tidak dalam kondisi terbaik karena pemeliharaan yang minim oleh debitur sebelum lelang.

b. Dampak Lelang Sukarela

1. Dampak bagi Penjual:

a. Harga Optimal, penjual dapat memperoleh harga yang optimal untuk asetnya melalui proses penawaran kompetitif antar pembeli.

b. Kontrol dan Fleksibilitas, penjual memiliki kontrol penuh atas syarat-syarat penjualan, termasuk waktu dan tempat pelaksanaan lelang.

c. Biaya Lelang, penjual harus mempertimbangkan biaya yang terkait dengan pelaksanaan lelang, termasuk biaya rumah lelang dan komisi yang mungkin dikenakan.

2. Dampak bagi Pembeli:

a. Akses ke Beragam Aset, pembeli memiliki akses ke berbagai macam aset yang mungkin tidak tersedia di pasar reguler, termasuk barang koleksi, seni, kendaraan, dan real estate.

b. Proses Transparan: Lelang sukarela biasanya diatur secara transparan, memberikan kepercayaan kepada pembeli bahwa mereka berpartisipasi dalam proses yang adil dan terbuka.

c. Kompetisi Harga: Pembeli harus bersaing dengan peserta lain, yang bisa mendorong harga lebih tinggi dari yang diharapkan.

3. Dampak bagi Penyelenggara Lelang:

a. Pendapatan, penyelenggara lelang mendapatkan pendapatan dari biaya dan komisi yang dikenakan kepada penjual dan pembeli.

b. Reputasi dan Kepercayaan, keberhasilan dalam menyelenggarakan lelang secara transparan dan efisien meningkatkan reputasi dan kepercayaan di pasar.

c. Perbedaan Pelaksanaan Lelang Konvensional dan lelang Online

Perbedaan utama antara lelang konvensional dan lelang online adalah:

1) Lelang konvensional dilakukan di depan pejabat lelang yang sah, sedangkan lelang online tidak memerlukan kehadiran pejabat lelang.

2) Pelaksanaan lelang konvensional terikat pada jam dan hari kerja KPKNL, sementara lelang online memiliki waktu yang lebih fleksibel.

3) Lokasi lelang konvensional harus berada dalam area KPKNL atau lokasi barang, sementara lelang online dilakukan melalui situs web lelang.

4) Pengumuman lelang konvensional disebarluaskan melalui surat kabar harian, sedangkan lelang online hanya perlu mengumumkan melalui situs web lelang.

5) Di lelang konvensional, peserta diwajibkan hadir secara fisik, sedangkan di lelang online, peserta tidak perlu hadir dan dapat memberikan tawaran dari mana saja.

d. Kelebihan dan kekurangan lelang Online

1. Kelebihan lelang Online

kelebihan dari pelaksanaan lelang online ada dua yaitu; Manfaat langsung dari sistem ini mencakup peningkatan akurasi data, efisiensi operasional yang lebih tinggi, percepatan proses aplikasi, pengurangan biaya administrasi, dan penurunan biaya operasional. Keuntungan tidak langsungnya termasuk membuat proses lelang lebih kompetitif, meningkatkan kualitas layanan, dan memperbaiki hubungan dengan mitra kerja. Proses lelang online memberikan akses yang lebih besar bagi masyarakat untuk mengikuti perkembangan barang yang dilelang, menjamin transparansi. Dengan menggunakan aplikasi, pengadaan lelang dapat memangkas proses birokrasi dalam layanan publik, memberikan keuntungan bagi penyedia barang dan jasa. Selain itu, sistem lelang online meminimalkan penggunaan dokumen fisik, sehingga menciptakan kompetisi yang lebih fair tanpa adanya risiko dokumen hilang atau tersimpan dengan tidak rapi

2. Kekurangan lelang Online

Walaupun sistem ini membawa banyak manfaat, masih ada kekurangannya. Salah satu masalah utama adalah terkait dengan keamanan, di mana sistem online ini harus memiliki perlindungan lebih untuk mencegah hacker yang bisa merusak proses lelang secara digital. Selain itu, kesalahan aplikasi juga menjadi kelemahan, yang dapat menyebabkan sistem tidak berfungsi optimal dan terganggu jika terjadi masalah teknis. Kelemahan lainnya adalah kualitas jaringan internet yang digunakan saat lelang, yang bisa menjadi kendala bagi peserta di daerah dengan jaringan yang tidak stabil..

## KESIMPULAN

Dalam konteks pandemi COVID-19, peranan Balai Lelang Swasta terhadap objek fidusia menjadi penting dalam menjaga stabilitas pasar dan memfasilitasi transaksi properti. Balai Lelang Swasta perlu secara aktif beradaptasi dengan kondisi krisis dengan mengimplementasikan teknologi dan inovasi untuk menyelenggarakan lelang secara daring, serta menyesuaikan prosedur fisik sesuai dengan protokol kesehatan yang diberlakukan oleh pemerintah peranan Balai Lelang JBA dan Balai Lelang Power Asetindo Selaras dalam menjalankan tugasnya Pada masa pandemi Covid-19 dengan perubahan Pelaksanaan lelang Konvensional menjadi lelang Online. Bahwa Balai Lelang Swasta mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang sukarela memiliki peran yang signifikan dalam pemenuhan kepentingan para pihak yang, dengan penerapan mekanisme yang tepat dan pengawasan yang ketat di setiap tahapan lelang, Balai Lelang Swasta dapat

memastikan bahwa proses lelang berjalan adil, transparan, dan sesuai dengan regulasi yang berlaku Pengawasan yang ketat dari Balai Lelang Swasta membantu meminimalkan risiko penyimpangan, meningkatkan kepercayaan peserta lelang, dan memastikan bahwa hasil lelang memenuhi kepentingan semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, Balai Lelang Swasta tidak hanya berperan sebagai fasilitator, tetapi juga sebagai penjaga keadilan dan transparansi dalam proses lelang.

## PUSTAKA

- Andayani, Zulfrida dan Saparuddin Siregar, Isnaini Harahap, Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet, Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains SAINTEKS, 2020.
- Djumhana, Muhammad, Hukum Perbankan Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Indriyani, Atik, Hukum Jaminan Benda-benda Selain Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Jakarta: Semesta Asa Bersama, 2008.
- Satrio, J, Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993.
- Siahaan, Marihot Pahala, Hukum Pajak Formal, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Soewandi, I Made, Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet, Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005.
- Sutardjo, F.X, Penjualan Secara Lelang : Perjalanannya Saat ini, Tantangan dan Pro Prospeknya ke Depan, Jakarta 2007.
- Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Balai Lelang Mandiri, Proposal Penjualan Melalui Lelang, Jakarta, Balindo, 2009