

PERBANDINGAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN LELANG *ONLINE*
TERHADAP PROPERTI DI INDONESIA DENGAN VIETNAM
COMPARISON OF THE LAW IN THE IMPLEMENTATION OF ONLINE
AUCTIONS FOR PROPERTY IN INDONESIA WITH VIETNAM

Ummi Maskanah, Muhammad Hafidz dan Ananda Wisnu Wardhana

Pascasarjana Universitas Pasundan

Korespondensi Penulis: Anandawisnuw@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Maskanah, Umni, Muhammad Hafidz dan Ananda Wisnu Wardhana. *Perbandingan Hukum dalam Pelaksanaan Lelang Online terhadap Properti di Indonesia dengan Vietnam*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Lelang hadir di Indonesia sejak jaman Belanda. Seiring berjalannya waktu, lelang berkembang yang pada mulanya lelang dilaksanakan secara konvensional dengan kehadiran langsung para peserta kini lelang properti bisa dilaksanakan secara online. Dalam pelaksanaan lelang online dengan objeknya properti, biasanya diawasi oleh Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan diatur secara ketat untuk menjamin transparansi dan kepastian hukum. Sementara di Vietnam lelang properti secara online pun berkembang pesat namun dikelola oleh perusahaan lelang swasta dengan regulasi beragam. Jurnal ini membahas perbandingan lelang online properti. Hasil menunjukkan bahwa Indonesia memiliki rangkaian prosedur yang tersusun dan diawasi penuh oleh DKJN sementara Vietnam lebih adaptif dan desentralisasi.

Kata Kunci: Indonesia, Lelang Online, Properti, Vietnam

ABSTRACT

Auctions have been present in Indonesia since the Dutch era. Over time, auctions have developed, which were initially auctions carried out conventionally with the direct presence of participants, now property auctions can be carried out online. In the implementation of online auctions with property objects, it is usually supervised by the Directorate General of State Assets and strictly regulated to ensure transparency and legal certainty. Meanwhile, in Vietnam, online property auctions are growing rapidly, but they are managed by private auction companies with various regulations. This journal discusses the comparison of online property auctions. The results show that Indonesia has a series of procedures that are fully structured and supervised by the DKJN while Vietnam is more adaptive and decentralized.

Keywords: Indonesia, Online Auction, Property, Vietnam

A. PENDAHULUAN

Lelang pertama kali lahir di Indonesia pada masa *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC) yang hadir dalam aktivitas monopoli perdagangan di Asia. Pertama kali sistem lelang digunakan untuk komoditas teh di tahun 1750.¹ Kemudian *Verdu Reglement* (Undang-Undang atau Peraturan Lelang) dibuat dan di tetapkanlah 28 Februari 1908.² Lalu, dibuatlah kantor lelang yang di bawahi Menteri Keuangan menyebar luas di Batavia, Bandung, Cirebon, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Makassar, Banda Aceh, Medan dan Palembang.³ Karena wilayahnya masih luas dan belum banyak yang terjangkau akhirnya diangkatlah Pejabat Lelang Kelas II yang berprofesi notaris juga munculnya Balai Lelang yang tugas keduanya adalah membantu berjalannya lelang di Hindia Belanda.⁴

Pelaksanaan lelang di Indonesia mulai berkembang seiring berjalannya waktu. Dulu lelang masih dilakukan secara konvensional yang pengumumannya melewati koran atau selebaran kertas kemudian cara penawaran bisa naik-naik atau turun turun, secara terbuka (*open biding*) atau dalam amplop (*close biding*)⁵. Namun setelah pengguna internet semakin banyak di masyarakat, maka pelaksanaan lelang secara online dimulai pada tahun 2014 yang dilaksanakan melalui surat elektronik (*e-mail*) kemudian pemerintah membuat sebuah portal yang menjadi wadah bagi calon pembeli untuk membeli barang lelangan di portal lelang.go.id.⁶ Hal ini sangat bermanfaat untuk masyarakat dan menjamin bahwa pelaksanaan lelang online menjadi aman, unggul dan terpercaya.⁷

¹ R. J. Siregar, *Pelaksanaan Lelang terhadap Penerapan Prinsip Keadilan di Indonesia*, Visi Sosial Humaniora, Vol.3, No.2 (Desember 2022), p.189–197.

² B. E. Muljono, D. N. Sastradinata, dan Z. Abidin, *Authenticity of Auction Minutes as a Basis for Transfer of Land and or Building Sale-Purchase Rights*, Jurnal Independent, Vol.13, No.1 (Maret 2025), p.76–85.

³ A. M. S. Putra, dan T. L. Prihatinah, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan Obyek Lelang*, Kosmik Hukum, Vol.22, No.1 (Januari 2022), p.50.

⁴ Umami Maskanah dan Aang Achmad, *Hukum Lelang (Teori, Dinamika, dan Perkembangannya)*, Ed. 2, CV. Sanghara Indonesia Grup, Malang, 2024.

⁵ R. A. Hapsari, dan E. Marcellina, *Kepastian Hukum bagi Pemenang Lelang Untuk Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi pada: Grosse Risalah Lelang KPKNL Provinsi Lampung Nomor.044/20/2018)*, Jurnal Ilmiah Advokasi, Vol.10, No.1 (Maret 2022), p.67–76.

⁶ M. Febryan, dan R. Rachman, *Perancangan Sistem Informasi Lelang Elektronik Kendaraan Menggunakan Metode Prototype*, JIKA, Vol.7, No.1 (Februari 2023), p.37.

⁷ Wagino, *Pelaksanaan Lelang, Dulu dan Sekarang*, diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15016/Pelaksanaan-Lelang-Dulu-dan-Sekarang.html>, diakses pada 13 Desember 2025.

Namun, pada kenyataannya hasil dari lelang online tidak dapat dipungkiri jauh dari permasalahan kepemilikan barang termasuk barang tidak bergerak.⁸ Hal ini umumnya terjadi ketika hak tanggungan yang di lelang kemudian debitor yang menolak untuk memberikannya kepada pemenang lelang dan mengajukan ke pengadilan negeri.⁹

Sementara itu di Vietnam memiliki praktek yang serupa, hanya saja dalam pelaksanaan lelang, pihak balai lelang swasta memiliki kewenangan untuk menangani lelang dengan syarat harus memiliki izin dari pemerintah.¹⁰ Vietnam pun memiliki portal yang menjadi wadah bagi masyarakat dalam menjalankan lelang online, namun portal tersebut dikelola oleh pihak swasta maupun organisasi lelang yang diawasi pemerintah.¹¹ Khususnya di Kota Ho Chi Minh, dalam pelaksanaan lelang properti setiap tahunnya selalu meningkat namun tetap tidak terlepas dari masalah administratif seperti dalam pembuatan dokumen, permasalahan yang sama seperti di Indonesia konflik yang muncul antara pemilik aset dengan pemenang lelang, hingga praktik intimidasi terhadap peserta.¹²

Dapat dilihat bahwa terdapat persamaan dalam pelaksanaan lelang dan permasalahan yang serupa. Namun dalam kesamaan tersebut, perlu kita ketahui pelaksanaan dan solusi hal yang berbeda antara Indonesia dan Vietnam pada pelaksanaan lelang online.¹³ Maka dari itu rumusan masalah yang akan dibahas ialah:

⁸ L. Buiak, K. Pryshliak, dan L. Buiak, *Blockchain Technologies As A Means Of Sale Of Lease Right On The Agricultural Lands*, Herald of Economics, Vol.4 (Januari 2023), p.145–158.

⁹ R. Yismoyo Amanta, *Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang pada Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/PDT.G/2017/PN.BDG*, Indonesian Notary, Vol.3, No.41 (Maret 2021).

¹⁰ Rizky Melani Dian Pratiwi, Hanif Nur Widhiyanti, dan Diah Aju Wisuwardani, *Legal Protection for the Winners of the Execution of Mortgage Rights in the Auction Case of Blocking of Property Rights Certificates (SHM) which Become the Object of the Auction*, Jurnal Multidisiplin Madani, Vol.3, No.6 (Desember 2023), p.1380–1391.

¹¹ Báo Điện tử Chính phủ, *Quy định mới về trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến*, diakses dari <https://baohinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-trinh-tu-thu-tuc-dau-gia-truc-tuyen-102241231171352501.htm>, diakses pada 13 Desember 2025.

¹² Nguyễn Diệu Khánh, *Xử lý hành chính về đấu giá tài sản từ thực tiễn TP. Hồ Chí Minh*, diakses dari <https://www.quanlynhanuoc.vn/2025/05/22/xu-ly-hanh-chinh-ve-dau-gia-tai-san-tu-thuc-tien-tp-ho-chi-minh/>, diakses pada 13 Desember 2025.

¹³ Nurul Itsna Fawzi'ah, Widi Nugrahaningsih, dan Aris Prio Agus Santoso, *Implementasi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Jurnal Hukum dan Sosial Politik, Vol.3, No.3 (Agustus 2025), p.88–107.

1. Bagaimana pelaksanaan lelang online terhadap properti di Indonesia?
2. Bagaimana perbandingan hukum dalam pelaksanaan lelang online terhadap properti di Indonesia dengan Vietnam?

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Lelang Online terhadap Properti di Indonesia

Aspek pelaksanaan lelang mengalami perkembangan seiring berjalannya waktu dan teknologi menjadi maju lelang yang dahulu hanya diselenggarakan secara lisan di depan umum, sebagaimana teratur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.¹⁴

Tujuan dari adanya lelang melalui internet antara lain lebih meningkatkan kualitas pelayanan lelang kepada pengguna jasa lelang dengan memanfaatkan sarana teknologi informasi dan komunikasi berupa internet.¹⁵ Apabila dilihat dari biaya yang dikeluarkan oleh peserta lelang, biaya untuk mengikuti lelang internet lebih murah dibandingkan dengan biaya untuk mengikuti lelang konvensional. Selanjutnya, biaya yang terjangkau karena peserta lelang internet tidak perlu hadir ke tempat pelaksanaan lelang sedangkan untuk lelang konvensional peserta lelang harus hadir ke tempat lelang.¹⁶ Dengan mengikuti lelang internet peserta lelang akan lebih menghemat biaya perjalanan dan waktu karena peserta lelang dapat mengikuti lelang di mana pun dan kapan pun berada.¹⁷

Lelang melalui internet memiliki kelebihan dan kekurangan. Kelebihan dalam pelaksanaan lelang melalui internet ini adalah dapat dilakukan di mana saja bagi para pesertanya dan tidak perlu dilakukan secara *face to face* pada satu hari,

¹⁴ I Dewa Putu Andre Wiratama, I Nyoman Putu Budiarta, dan Nengah Renaya, *Auction Procedures for Collateral Goods Owned by Pegadaian Customers (Case Study at PT Pegadaian (Persero) Branch Mengwi)*, *Journal Equity of Law and Governance*, Vol.3, No.1 (Maret 2023), p.29–34.

¹⁵ A. J. Pamungkas, dan H. Harjono, *Pelaksanaan Lelang Daring dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang di KPKNL Surakarta*, *Verstek*, Vol.11, No.1 (Januari-Maret 2023), p.11.

¹⁶ Syopiansyah Jaya Putra, Muhammad Akbar, dan Siti Saluiatu Rohmah, *Development of an Integrated Commodity Auction System Based on the English Auction Model for Transaction Transparency and Efficiency*, *Jurnal Informasi dan Teknologi*, Vol.7, No.2 (Juli 2025), p.121–127.

¹⁷ A. Jasmine, P. Amalia, dan H. N. Muchtar, *Tanggung Jawab Platform Marketplace terhadap Penjualan Ponsel (Mobile Phone) Ilegal Berdasarkan Hukum Nasional*, *Masalah-Masalah Hukum*, Vol.51, No.4 (Oktober 2022), p.378–389.

tempat dan pelaksanaannya sehingga dinilai praktis.¹⁸ Selain dampak positif, lelang melalui internet ini juga memiliki kekurangan-kekurangan dalam pelaksanaannya seperti keamanan data untuk para pihak, aktivitas penipuan, adanya kecurangan dan lagi soal keabsahan legalitas dari properti.¹⁹

Lelang adalah kegiatan yang sejatinya penting dalam hal pengelolaan kekayaan negara, penyelesaian utang, dan peralihan hak atas aset di Indonesia.²⁰ Adopsi teknologi informasi oleh seluruh pemerintah telah mendorong pemerintah untuk beradaptasi dengan era digital dengan memperkenalkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023. PMK ini adalah penyempurnaan versi dari PMK 213/2020 yang dulunya telah dijamin atas konflik publik di tingkat lelang. Regulasi baru memperluas aturan lelang yang dimana lelang dapat dilaksanakan melalui sistem elektronik atau melalui *e-auction* ke lelang eksekusi tanggungan dan lelang aset properti.²¹ Dengan adanya platform lelang.go.id yang diamanahkan ke DJKN Kementerian Keuangan, prosesnya dapat dilakukan secara fully online. Mulai dari pendaftaran, penawaran, sampai dengan terbitnya risalah lelang digital (Sulaeman & Mayasari, 2023). Kajian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan lelang online terhadap properti berdasarkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023.²²

Sebelum memulai secara eksplisit tentang pelaksanaannya, perlu diketahui bahwa dalam lelang terdapat tiga jenis, yaitu²³:

- a. Lelang Eksekusi
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib
- c. Lelang Non Eksekusi Sukarela

¹⁸ S. A. Ramli, M. N. Alias, H. Arshad, dan I. S. Mohammad, *Improving The Practice of Real Estate E-Auction in Malaysia: An Exploratory Study*, Built Environment Journal, Vol.21, No.2 (Agustus 2024).

¹⁹ Gilza Azzahra Lukman, dkk., *Dilema Digitalisasi: Dampak Positif dan Negatif dari Pelaksanaan Lelang Online*, Jurnal Ilmiah Living Law, Vol.17, No.1 (Januari 2025).

²⁰ I. Septiani, dan Benny Djaja, *Ketidakpatuhan Implementasi Peraturan Pengenaan Pajak atas Transaksi Tukar Menukar Tanah dan Bangunan*, Cakrawala Repositori IMWI, Vol.6, No.2 (Juni 2023), p.1372–1390.

²¹ A. L. Daulay, M. C. Ramadhan, dan I. Isnaini, *Analisis Yuridis Dampak Pasca Pandemi Covid-19 terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Perbankan pada KPKNL Medan*, Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS), Vol.5, No.4 (Mei 2023), p.2982–2992.

²² Menteri Keuangan Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, PMK No. 122 Tahun 2023.

²³ Ummi Maskanah dan Aang Achmad, *Hukum Lelang (Teori, Dinamika, dan Perkembangannya)*, Ed. 2.

Melihat ketiga jenis tersebut tidak dapat dipungkiri bahwa objek properti selalu terlibat di dalamnya. Maka apabila dikaitkan dengan keberadaan lelang online, perlu diketahui risiko dari masing-masing jenis lelang. Seperti contoh yang terjadi ketika salah satu properti yang termasuk ke dalam lelang eksekusi. Pembeli properti tidak dapat menguasai propertinya karena terhalang dengan pemilik properti/debitor menolak untuk meninggalkan tempat.²⁴ Maka untuk meminimalisir adanya hal tersebut, perlu dipahami pelaksanaan lelang online secara bertahap.

Proses sebelum pelaksanaan untuk penjual ada pada pasal 32 Ayat (5) PMK Nomor 122/PMK.06/2023 terdapat tahapan awal dalam pelaksanaan Lelang online seperti permohonan penjual yang dapat dilakukan secara online. Kemudian di Pasal 33 bahwa lelang sebelum pelaksanaannya akan di cek keabsahan dan juga kelengkapan dokumen. Kemudian di Pasal 34 menjelaskan lebih detail apabila objek terdapat sengketa maka harus ditunda apabila objek tersebut adalah hak tanggungan. Kemudian ditentukanlah waktu lelang akan dilaksanakan oleh kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, dikecualikan objek yang terdapat di Pasal 37 Ayat (2). Setelah ditentukan jadwal, Adapun ketentuan Pemohon yang harus memberikan bukti fisik pada aplikasi, hal ini tertera di Pasal 38. Kemudian dilanjut dengan pasal 39 yang menjelaskan bahwa setiap pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang. Ketentuan detail masih berada di PMK Nomor 122/PMK.06/2023. Pada pelaksanaannya, Adapun pihak yang tidak boleh menjadi peserta lelang antara lain Pejabat Lelang, Orang perseorangan yang ditunjuk sebagai Penjual, penilai atau penaksir, juru sita, tereksekusi, debitor dan terpidana, hal ini di perkuat di Pasal 22 PMK Nomor 122/PMK.06/2023²⁵.

²⁴ Elisabeth Carla Carmelita dan Fitika Andraini, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang terhadap Obyek Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang*, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Vol.11, No.2 (September 2023), p.212.

²⁵ N. Simon, *Bank Responsibility for Coverage Rights Auction Objects That Cannot be Controlled by the Auction Winner*, International Journal of Social Science and Human Research, Vol.6, No.6 (Juni 2023).

Adapun pelaksanaan lelang online yang dapat diakses melalui lelangdikt.kemenkeu.go.id. Cara pendaftarannya para peserta pembeli lelang cukup mendaftarkan email pada sign in dan melengkapi persyaratan lelang seperti data pribadi, umumnya ialah KTP, NIK, dan NPWP. Kemudian tahap pemeriksaan persyaratan lelang, peserta lelang akan mendapatkan kode token, penawaran, rekapitulasi, peserta lelang dan pemenang lelang yang nantinya informasi tersebut akan dikirim ke email masing-masing.²⁶ Lelang akan dilangsungkan secara online. Peserta yang lebih tinggi menawarkan harga maka penawaran akan diterima dahulu lalu disahkan sebagai pembeli.²⁷ Kemudian Pembeli akan membayar kepada KPKNL sesuai dengan kewajiban yang ia tawarkan ditambah bea lelang dari pokok lelang dan Pembeli juga membayar bea BPHTB. Baru setelahnya adalah penyerahan objek.²⁸

2. Perbandingan Hukum dalam Pelaksanaan Lelang Online terhadap Properti di Indonesia dengan Vietnam.

Pada perkembangan teknologi digital yang berkembang menjadi dorongan banyak negara untuk terus mengembangkan pembelian properti di bidang elektronik termasuk pembelian lelang properti²⁹. Indonesia dan Vietnam adalah kawasan asia tenggara yang memiliki sistem hukum berbeda namun dalam penerapan digitalisasi pada lelang hampir serupa³⁰. Lebih lanjut, akan membahas perbedaan mendasar secara hukum dan juga mengetahui akibat hukum yang timbul dari adanya lelang online.

²⁶ F. Fauzia, *Peranan Balai Lelang Swasta terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan*, *Recital Review*, Vol.5, No.1 (Januari 2023), p.118–134.

²⁷ Amelia Citra Lavinia dan Agus Nurudin, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantara Balai Lelang Swasta*, *Notarius*, Vol.12, No.1 (2019).

²⁸ D. Iskandar, T. Yahya, dan H. Helmi, *Fungsi Akta De Command dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*, *Jurnal Ilmiah Dikdaya*, Vol.13, No.1 (2023), p.234.

²⁹ Ummi Maskanah, Wildan, Andhika Wijaya Pratama, dan Ardisia Rahma Susetyo, *Efektivitas Pengaturan Hukum terhadap Prosedur Lelang Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum di Indonesia*, *Journal of Social and Economics Research*, Vol.6, No.1 (Juni 2024), p.863–870.

³⁰ N. N. T. Bich, N. N., dan P. Nguyen, *Inclusive and Implementable Legal Rules for E-Commerce: A Comparative Study of Indonesia and Vietnam*, *Indonesia Law Review*, Vol.10, No.3 (2020).

Ummi Maskanah, Muhammad Hafidz, Ananda Wisnu Wardhana
Perbandingan Hukum dalam Pelaksanaan Lelang Online terhadap Properti di Indonesia dengan Vietnam

Di Vietnam memiliki peraturan yang lebih rinci tentang lelang properti yaitu Undang-Undang Lelang Properti Tahun 2016. Adapun Pasal 40 yang menetapkan empat bentuk lelang yang dapat di pilih oleh organisasi lelang bersama pemilik aset, yaitu³¹:

- a. Lelang verbal langsung;
- b. Lelang dengan pemungutan suara langsung;
- c. Lelang dengan pemungutan suara tidak langsung, dan;
- d. Lelang online.

Hampir sama dengan Indonesia, lelang di Vietnam pun mengatur tentang peserta yang tidak diperbolehkan untuk berpartisipasi. Hal ini tercantum dalam Pasal 38 Ayat (4) Undang-Undang Lelang Properti Tahun 2016, antara lain:

- a. Orang yang tidak memiliki kapasitas dalam tindakan perdata. Artinya orang tersebut telah kehilangan atau memiliki kapasitas tindakan perdata yang terbatas,
- b. Orang yang bekerja di organisasi lelang properti yang melakukan lelang misal ayah, ibu, pasangan, anak-anak, saudara laki-laki, saudara kandung dan saudara juru lelang atau ayah, ibu, pasangan, anak-anak, saudara laki-laki, saudara kandung dari orang langsung penilai aset;
- c. Orang yang diberi wewenang oleh pemilik properti dalam menangani properti;
- d. Ayah, Ibu, Pasangan, Anak, Saudara kandung, Saudara kandung dari orang-orang yang ditentukan di Pasal 38 Ayat (4) huruf C Undang-Undang Lelang Properti Tahun 2016.

Apabila dibandingkan dengan Indonesia, ketentuan mengenai pembatasan peserta lelang di Vietnam menunjukkan adanya sedikit perbedaan. Indonesia lebih tegas dalam hal pembatasan yang boleh mengikuti lelang. Sementara itu Vietnam hanya mengatur beberapa orang saja dan lebih fleksibel, akibat fleksibel ini pun menjadi beberapa permasalahan. Sebelum pada akibat hukumnya perlu kita ketahui mengenai prosedur lelang online dahulu agar dapat dilihat celah lelang yang ada di Vietnam.

³¹ LawNet, *Hiện nay có mấy hình thức đấu giá? Khi nào được xem là đấu giá không thành?*, dari <https://lawnet.vn/ngan-hang-phap-luat/tu-van-phap-luat/tai-chinh-nha-nuoc/hien-nay-co-may-hinh-thuc-dau-gia-khi-nao-duoc-xem-la-dau-gia-khong-thanh-408029>, 13 Desember 2025.

Selanjutnya untuk lelang properti sendiri berbeda dengan Indonesia. Di Indonesia pelaksana lelang pihak swasta hanyalah Pejabat Lelang Kelas II yang masih diawasi pemerintah, namun untuk lelang properti sendiri pemerintah mempunyai tanggung jawab langsung.³² Sementara di Vietnam, pemerintah mengawasi organisasi lelang properti. Organisasi lelang properti menjadi penanggung jawab adanya perusahaan-perusahaan lelang swasta. Sehingga pemerintah Vietnam justru sangat bergantung pada perusahaan lelang swasta. Bahkan adapun peraturannya di Pasal 5 UU Lelang Properti Tahun 2016.³³

Lebih lanjut, prosedur penyelenggaraan lelang yang berbentuk lelang online hampir serupa dengan Indonesia. Berawal Peserta lelang yang harus mendaftarkan terlebih dahulu di Portal Lelang Properti Nasional atau situs lelang online. Peserta membuat akun di situs lelang dan mengirim berkas melewati portal tersebut. dilanjut membayar deposit terlebih dahulu dan diberitahu cara berpartisipasi dalam lelang jika peserta telah memenuhi syarat maka waktu penawaran pun dimulai. Sebelum dimulai waktu penawaran harus disepakati organisasi praktik lelang dengan orang yang memiliki properti. Kemudian organisasi lelang akan menunjuk juru lelang, dewan lelang properti, organisasi dengan modal piagam 100% yang dimiliki oleh negara dan didirikan oleh Bank Negara Vietnam untuk menangani hutang macet lembaga kredit untuk menugaskan anggota untuk mengelola lelang di Portal Lelang Properti Nasional atau situs lelang online.³⁴ Dalam penetapannya dilakukan sebagai berikut:

- a. Hal penawaran dilakukan dengan metode penawaran, pemenang lelang adalah orang yang tingkat penawaran paling tinggi;
- b. Hal penawaran dilakukan dengan metode penawaran ke bawah, pemenang lelang akan menjadi yang pertama menerima harga cadangan atau harga yang dikurangi yang dicatat oleh sistem lelang online;

³² S. Jufri, A. Borahima, dan N. Said, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol.4, No.2 (April 2020), p.95.

³³ Nguyen Thuy Han, *Tổ chức đấu giá tài sản là gì? Phân loại tổ chức đấu giá tài sản*, diakses dari <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/ho-tro-phap-luat/tu-van-phap-luat/44178/to-chuc-dau-gia-tai-san-la-gi-phan-loai-to-chuc-dau-gia-tai-san>, diakses pada 13 Desember 2025.

³⁴ Wirayanto Natanegara Aswadi, Zainal Muttaqin, dan Hj. Etty Mulyati, *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Hak Tanggungan yang Telah Dijual Kepada Pihak Ketiga*, As-Syar i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga, Vol.7, No.3 (Juli 2025).

Kemudian hasil lelang online akan diposting secara publik di portal lelang properti nasional atau halaman informasi lelang. Kemudian setelahnya dibuatlah risalah lelang yang disertifikasi oleh organisasi lelang.³⁵ Dalam hal ini Vietnam dan Indonesia memiliki hal yang serupa cara penanganannya. Perbedaannya terdapat dalam keabsahan legalitas properti yang lebih ketat di Indonesia.

Tahun 2019-2023 lelang sudah diselenggarakan 4639 sampai dengan 3226 lelang berhasil.³⁶ Mayoritas dari lelang tersebut adalah hak penggunaan tanah. Namun terdapat permasalahan yang terjadi diantaranya penentuan harga awal yang terlalu tinggi dan terlalu rendah.³⁷ Adapun kasus yang menunjukkan puluhan hingga ratusan kavling tanah gagal lelang karena harga awal tidak realistis.³⁸ Juga kasus pembeli menolak menerima barang karena menduga jenis kayu yang berbeda sehingga sengketa hampir 4 tahun lamanya.³⁹ Melihat kasus tersebut dapat dibandingkan bahwa Indonesia masih memeriksa keabsahan legalitas dan barang sesuai dengan harga pasaran atau pada umumnya lebih rendah dan yang menjadi permasalahan di Indonesia adalah hanya eksekusi lelang.

C. PENUTUP

1. Perkembangan di Indonesia cukup pesat mengenai digitalisasi. Salah satunya di bidang lelang. Lelang online dinilai sangat efisien, transparan dan mudah diakses di lelang.go.id. Melalui regulasi PMK 122/PMK.06/ 2023, pemerintah menerapkan prosedur yang ketat dan terstruktur. Mulai dari permohonan, verifikasi dokumen, pengecekan sengketa, hingga penetapan jadwal lelang oleh pejabat yang berwenang. Meskipun dalam praktik masih banyak celah untuk timbulnya permasalahan seperti sengketa atas objek, pembatasan peserta tertentu dan pengguna portal resmi lelang.go.id.

³⁵ Báo Điện tử Chính phủ, *Quy định mới về trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến*.

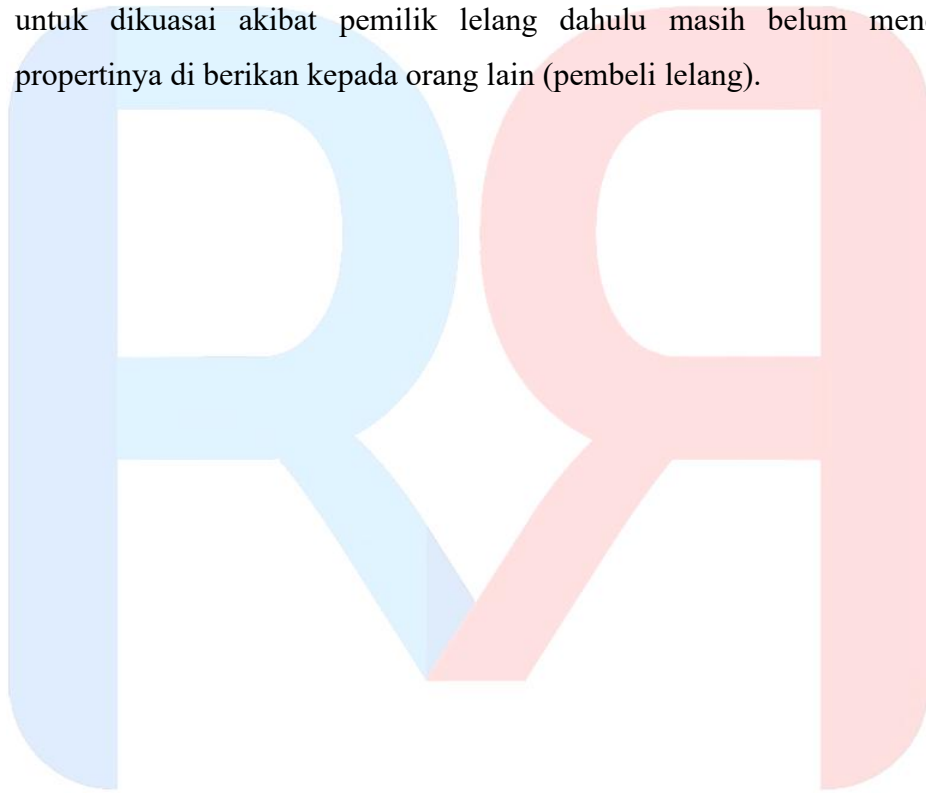
³⁶ L. D. F. Amardi, dan Y. Kurniawati, *Analisis Cash Recovery Rate Bank atas Penjualan Aset Jaminan melalui Lelang di Balai Lelang Mahkota*, RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, Vol.4, No.2 (Mei 2025), p.1430–1435.

³⁷ N. Uktolseja, R. M. Dyastuti, T. Berlianty, dan T. Demmatacco, *Problematic Land Buying and Selling Transactions*, Batulis Civil Law Review, Vol.5, No.2 (Juli 2024), p.68.

³⁸ L. F. Syam, S. Suharno, dan N. Kusnadi, *Keragaan Kelembagaan Pasar Lelang dalam Pemasaran Produk Pertanian*, Jurnal Agribisnis Indonesia, Vol.11, No.1 (Juni 2023), p.122–135.

³⁹ Đặng Thanh Mai, *Một Số Kiến Nghị Hoàn Thiện Pháp Luật Về Đấu Giá Tài Sản - Từ Thực Tiễn Tỉnh Thanh Hóa*, Tạp chí Khoa học Trường Đại học Hồng Đức, Số 73-02 (Februari 2025), p.97–105. (p-ISSN: 3030 4679).

2. Digitalisasi lelang properti di Indonesia hampir serupa di Vietnam. Namun segi hukum yang diterapkan berbeda seperti kewenangan yang ada dalam pelaksanaan kewenangan. Di Vietnam penanggung jawabnya berada di Organisasi Lelang Properti yang menaungi perusahaan-perusahaan lelang properti. Artinya Pemerintah Vietnam memberikan kekuasaan penuh Lelang Online Properti kepada pihak swasta. Tetapi dalam praktiknya hal tersebut kadang menjadi celah adanya kecurangan yang merugikan pihak pembeli lelang seperti objek yang tidak serupa. Berbeda dengan Indonesia, bahwa lelang properti yang dimenangkan oleh pembeli lelang terkadang susah untuk dikuasai akibat pemilik lelang dahulu masih belum menerima propertinya di berikan kepada orang lain (pembeli lelang).



DAFTAR PUSTAKA

Buku

Maskanah, Umami dan Aang Achmad. 2024. *Hukum Lelang (Teori, Dinamika, dan Perkembangannya)*, Ed. 2. (Malang: CV. Sanghara Indonesia Grup).

Publikasi

Amanta, R. Yismoyo. *Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang pada Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/PDT.G/2017/PN.BDG*. Indonesian Notary. Vol.3. No.41 (Maret 2021).

Amardi, L. D. F. dan Y. Kurniawati. *Analisis Cash Recovery Rate Bank atas Penjualan Aset Jaminan melalui Lelang di Balai Lelang Mahkota*. RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business. Vol.4. No.2 (Mei 2025).

Aswadi, Wirayanto Natanegara, Zainal Muttaqin dan Hj. ETTY Mulyati. *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Hak Tanggungan yang Telah Dijual Kepada Pihak Ketiga*. As-Syar i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga. Vol.7. No.3 (Juli 2025).

Bich, N. N. T. dan P. Nguyen. *Inclusive and Implementable Legal Rules for E-Commerce: A Comparative Study of Indonesia and Vietnam*. Indonesia Law Review. Vol.10. No.3 (2020).

Buiak, L., K. Pryshliak dan L. Buiak. *Blockchain Technologies As A Means Of Sale Of Lease Right On The Agricultural Lands*. Herald of Economics. Vol.4 (Januari 2023).

Carmelita, Elisabeth Carla dan Fitika Andraini. *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang terhadap Obyek Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang*. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi. Vol.11. No.2 (September 2023).

Daulay, A. L., M. C. Ramadhan dan I. Isnaini. *Analisis Yuridis Dampak Pasca Pandemi Covid-19 terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Perbankan pada KPKNL Medan*. Journal of Education Humaniora and Social Sciences (JEHSS). Vol.5. No.4 (Mei 2023).

Fauzia, F.. *Peranan Balai Lelang Swasta terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan*. Recital Review. Vol.5. No.1 (Januari 2023).

Fawzi'ah, Nurul Itsna, Widi Nugrahaningsih dan Aris Prio Agus Santoso. *Implementasi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Jurnal Hukum dan Sosial Politik. Vol.3. No.3 (Agustus 2025).

Febryan, M. dan R. Rachman. *Perancangan Sistem Informasi Lelang Elektronik Kendaraan Menggunakan Metode Prototype*. JIKA (Jurnal Informatika). Vol.7. No.1 (Februari 2023).

Hapsari, R. A. dan E. Marcellina. *Kepastian Hukum bagi Pemenang Lelang untuk dapat Menguasai Objek Lelang (Studi pada: Grosse Risalah Lelang KPKNL Provinsi Lampung Nomor.044/20/2018)*. Jurnal Ilmiah Advokasi. Vol.10. No.1 (Maret 2022).

- Iskandar, D., T. Yahya dan H. Helmi. *Fungsi Akta De Command dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*. Jurnal Ilmiah Dikdaya. Vol.13. No.1 (2023).
- Jasmine, A., P. Amalia dan H. N. Muchtar. *Tanggung Jawab Platform Marketplace terhadap Penjualan Ponsel (Mobile Phone) Ilegal Berdasarkan Hukum Nasional*. Masalah-Masalah Hukum. Vol.51. No.4 (Oktober 2022).
- Jufri, S., A. Borahima dan N. Said. *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*. Jurnal Ilmiah Dunia Hukum. Vol.4. No.2 (April 2020).
- Lavinia, Amelia Citra dan Agus Nurudin. *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta*. Notarius. Vol.12. No.1 (2019).
- Lukman, Gilza Azzahra, dkk.. *Dilema Digitalisasi: Dampak Positif dan Negatif dari Pelaksanaan Lelang Online*. Jurnal Ilmiah Living Law. Vol.17. No.1 (Januari 2025).
- Mai, Đăng Thanh. *Một Số Kiến Nghị Hoàn Thiện Pháp Luật Về Đấu Giá Tài Sản - Từ Thực Tiễn Tỉnh Thanh Hóa*. Tạp chí Khoa học Trường Đại học Hồng Đức. Số 73-02 (Februari 2025). (p-ISSN: 3030 4679).
- Maskanah, Ummi, Wildan, Andhika Wijaya Pratama dan Ardisia Rahma Susetyo. *Efektivitas Pengaturan Hukum terhadap Prosedur Lelang Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum di Indonesia*. Journal of Social and Economics Research. Vol.6. No.1 (Juni 2024).
- Muljono, B. E., D. N. Sastradinata dan Z. Abidin. *Authenticity of Auction Minutes as a Basis for Transfer of Land and or Building Sale-Purchase Rights*. Jurnal Independent. Vol.13. No.1 (Maret 2025).
- Pamungkas, A. J. dan H. Harjono. *Pelaksanaan Lelang Daring dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang di KPKNL Surakarta*. Verstek. Vol.11. No.1 (Januari-Maret 2023).
- Pratiwi, Rizky Melani Dian, Hanif Nur Widhiyanti dan Diah Aju Wisuwardani. *Legal Protection for the Winners of the Execution of Mortgage Rights in the Auction Case of Blocking of Property Rights Certificates (SHM) which Become the Object of the Auction*. Jurnal Multidisiplin Madani. Vol.3. No.6 (Desember 2023).
- Putra, A. M. S. dan T. L. Prihatinah. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan Obyek Lelang*. Kosmik Hukum. Vol.22. No.1 (Januari 2022).
- Putra, Syopiansyah Jaya, Muhammad Akbar dan Siti Saluiatu Rohmah. *Development of an Integrated Commodity Auction System Based on the English Auction Model for Transaction Transparency and Efficiency*. Jurnal Informasi dan Teknologi. Vol.7. No.2 (Juli 2025).
- Ramli, S. A., M. N. Alias, H. Arshad dan I. S. Mohammad. *Improving The Practice of Real Estate E-Auction in Malaysia: An Exploratory Study*. Built Environment Journal. Vol.21. No.2 (Agustus 2024).
- Septiani, I. dan Benny Djaja. *Ketidakpatuhan Implementasi Peraturan Pengenaan Pajak atas Transaksi Tukar Menukar Tanah dan Bangunan*. Cakrawala Repositori IMWI. Vol.6. No.2 (Juni 2023).

Ummi Maskanah, Muhammad Hafidz, Ananda Wisnu Wardhana
Perbandingan Hukum dalam Pelaksanaan Lelang Online terhadap Properti di Indonesia dengan Vietnam

- Simon, N.. *Bank Responsibility for Coverage Rights Auction Objects That Cannot be Controlled by the Auction Winner*. International Journal of Social Science and Human Research. Vol.6. No.6 (Juni 2023).
- Siregar, R. J.. *Pelaksanaan Lelang terhadap Penerapan Prinsip Keadilan di Indonesia*. Visi Sosial Humaniora. Vol.3. No.2 (Desember 2022).
- Syam, L. F., S. Suharno dan N. Kusnadi. *Keragaan Kelembagaan Pasar Lelang dalam Pemasaran Produk Pertanian*. Jurnal Agribisnis Indonesia. Vol.11. No.1 (Juni 2023).
- Uktolseja, N., R. M. Dyastuti, T. Berlianty dan T. Demmatacco. *Problematic Land Buying and Selling Transactions*. Batulis Civil Law Review. Vol.5. No.2 (Juli 2024).
- Wiratama, I Dewa Putu Andre, I Nyoman Putu Budiarta dan Nengah Renaya. *Auction Procedures for Collateral Goods Owned by Pegadaian Customers (Case Study at PT Pegadaian (Persero) Branch Mengwi)*. Journal Equity of Law and Governance. Vol.3. No.1 (Maret 2023).

Website

- Báo Điện tử Chính phủ. *Quy định mới về trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến*. diakses dari <https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-trinh-tu-thu-tuc-dau-gia-truc-tuyen-102241231171352501.htm>. diakses pada 14 Desember 2025.
- Han, Nguyen Thuy. *Tổ chức đấu giá tài sản là gì? Phân loại tổ chức đấu giá tài sản*. diakses dari <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/ho-tro-phap-luat/tu-van-phap-luat/44178/to-chuc-dau-gia-tai-san-la-gi-phan-loai-to-chuc-dau-gia-tai-san>. diakses pada 14 Desember 2025.
- Khánh, Nguyễn Diệu. *Xử lý hành chính về đấu giá tài sản từ thực tiễn TP. Hồ Chí Minh*. diakses dari <https://www.quanlynhanuoc.vn/2025/05/22/xu-ly-hanh-chinh-ve-dau-gia-tai-san-tu-thuc-tien-tp-ho-chi-minh/>. diakses pada 14 Desember 2025.
- LawNet. *Hiện nay có mấy hình thức đấu giá? Khi nào được xem là đấu giá không thành?*. diakses dari <https://lawnet.vn/ngan-hang-phap-luat/tu-van-phap-luat/tai-chinh-nha-nuoc/hien-nay-co-may-hinh-thuc-dau-gia-khi-nao-duoc-xem-la-dau-gia-khong-thanh-408029>. diakses pada 14 Desember 2025.
- Wagino. *Pelaksanaan Lelang, Dulu dan Sekarang*. diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15016/Pelaksanaan-Lelang-Dulu-dan-Sekarang.html>. diakses pada 14 Desember 2025.

Sumber Hukum

- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Vietnam Law on Property Auction No. 01/2016/QH14 (2016).