

**KEDUDUKAN AKTA RISALAH LELANG YANG DILAKUKAN SECARA  
OFFLINE DAN ONLINE MENURUT PERATURAN MENTRI KEUANGAN  
NOMOR 213/PMK.60/2020**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**NUR KHOPIPA**  
**NIM : 1312000087**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**KEDUDUKAN AKTA RISALAH LELANG YANG DILAKUKAN SECARA  
OFFLINE DAN ONLINE MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 213/PMK.06/2020**

**SKRIPSI**



Oleh:

**NUR KHOPIPA**  
**NIM : 1312000087**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**KEDUDUKAN AKTA RISALAH LELANG YANG DILAKUKAN SECARA  
OFFLINE DAN ONLINE MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 213/PMK.06/2020**

**SKRIPSI**



Oleh:

**NUR KHOPIPA**  
**NIM : 1312000087**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2023**

**KEDUDUKAN AKTA RISALAH LELANG YANG DILAKUKAN SECARA  
OFFLINE DAN ONLINE MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 213/PMK.06/2020**

**SKRIPSI**

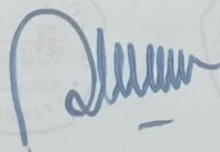
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi  
Salah Satu Syarat Guna Mencapai  
Gelar Sarjana**

Oleh:

**Nama : Nur Khopipa**

**NIM : 1312000087**

**Dosen Pembimbing Skripsi :**



**Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H**

**NPP : 20310160711**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2023**

**KEDUDUKAN AKTA RISALAH LELANG YANG DILAKUKAN SECARA  
OFFLINE DAN ONLINE MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 213/PMK.06/2020**

Oleh:  
Nur Khopipa  
NBI: 1312000087

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Ujian  
Skripsi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal 13 Desember 2023 Berdasarkan Surat Keputusan Dekan  
Nomor: 1484/ST/FH/XII/2023  
Tanggal: 13 Desember 2023

**TIM PENGUJI**

Ketua : Budiarsih, S.H., M.Hum., PhD.  
NPP: 20310180776

Sekretaris : Dr. Evi Kongres, S.H., M.Kn.  
NPP: 20310170758

Anggota : Muh. Jufri Ahmad, S.H., M.M., M.H.  
NPP: 196606181991031000

Mengetahui:

Fakultas Hukum

17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,

Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC.

NPP: 20310860065



## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nur Khopipa

NBI : 1312000087

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa jurnal artikel yang dimuat di jurnal penelitian "*Conference on Innovation and Application of Science and Technology*" (CIASTECH 2023) Universitas Widyagama Malang dengan judul :

**“ Kedudukan Akta Risalah Lelang yang Dilakukan Secara *Offline* dan *Online* Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020”**

Benar bebas dari plagiasi, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 02 Januari 2024  
Yang membuat pernyataan,



Nur Khopipa

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nur Khopipa

NBI : 1312000087

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa jurnal artikel yang dimuat di jurnal penelitian "*Conference on Innovation and Application of Science and Technology*" (CIASTECH 2023) Universitas Widyagama Malang dengan judul:

**"Kedudukan Akta Risalah Lelang yang Dilakukan Secara *Offline* dan *Online* Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020"**

Benar bebas dari plagiasi, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 02 Januari 2024  
Yang membuat pernyataan,



Nur Khopipa

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nur Khopipa

NBI : 1312000087

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat, dengan judul :

**" Kedudukan Akta Risalah Lelang yang Dilakukan Secara *Offline* dan *Online* Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020"**

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan "Duplikasi" dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naska Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naska ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila ternyata di dalam naska Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) di batalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 02 Januari 2024  
Yang membuat pernyataan,



Nur Khopipa





UNIVERSITAS  
17 AGUSTUS 1945  
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN  
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA  
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)  
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nur Khopipa  
NBI : 1312000087  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi/Laporan  
Penelitian/Makalah

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, atas karya saya yang berjudul :

“ *Kedudukan Akta Risalah Lelang yang Dilakukan Secara Offline dan Online Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020*”

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, Badan Perpustakaan 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal : 02 Januari 2024

Yang Menyatakan,



Nur Khopipa

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT atas limpahan rahmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya kepada penulis dan keluarga beserta saudara-saudara lainnya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Pintu surgaku, Ibunda Tiapesa Pohan terima kasih sebesar-besarnya penulis berikan kepada beliau atas segala doa-doa siang malam tiada hentinya, bentuk dukungan, selalu mendengarkan keluh kesah penulis sehingga dari semua perhatian yang diberikan menumbuhkan rasa semangat kembali mulai dari awal berada di tanah perantaun hingga pada penghujung studi sampai sarjana. Terimakasih atas segala nasehat yang diberikan meski terkadang pikiran kita tak sejalan, terimakasih atas kesabaran dan kesabaran hati dalam menghadapi penulis yang begitu keras kepala. Mungkin tidak ada kata yang bisa menggambarkan betapa bersyukur bisa memiliki ibunda yang sangat penulis sayangi melebihi apapun;
2. Cinta pertama dan panutanku, ayahanda Parlindungan Siregar S.E., beliau merupakan seorang petani biasa dari pelosokan desa yang jauh dari kata orang berada tapi, beliau mampu mendidik serta memberikan Pendidikan yang layak bagi kelima (5) putra dan putri beliau hingga mendapatkan gelar dokter, Magister, Sarjana dengan bermodalkan rasa tekad dan keinginan yang begitu besar supaya kelak bermanfaat bagi masyarakat. Terimakasih penulis ucapkan sebesar-besarnya kepada beliau atas segala bantuan, semangat, motivasi yang tiada henti hingga penulis dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana dan insyaallah hingga magister nanti;
3. Kakakku tercinta, kakak dr. Rizkina Kholijah Siregar, perempuan yang independent, penyabar serta tangguh dalam menghadapi segala apapun di kehidupan beliau termasuk salah satunya dalam menghadapi penulis walaupun sering terjadi perselisihan pendapat. Terima kasih atas segala nasehat, perhatian, dorongan serta kesabaran dalam menghadapi penulis hingga dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana;
4. Abang-abang tempat perlindunganku, abanganda Yudini Rahman Siregar Amd.S.,Ikom.,M.Ikom dan abangan Restu Khardawi Siregar S.H.,M.H, terimakasih atas doa, cinta, dukungan, motivasi, perhatian dan ilmu yang di berikan kepada penulis hingga sampai dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana. Tetap menjadi garda terdepan penulis sampai tak terhingga waktunya dan menjadi versi terbaik bagi saudara-saudaranya;

5. Adikku tersayang, Nurul Asri Siregar terimakasih sudah ikut serta dalam proses penulis menempuh Pendidikan selama ini, terimakasih atas semangat, doa, dan cinta yang selalu diberikan kepada penulis. Tumbuhlah menjadi versi paling hebat, adikku.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat dan anugerah-nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul:

**“ Kedudukan Akta Risalah Lelang yang Dilakukan Secara *Offline* dan *Online* Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020”**

Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Penulis ingin berterima kasih kepada Bapak Parlindungan Siregar S.E, dan Ibu Tiapesa Pohan sebagai orang tua, tanpa restu dan doa dari mereka, penulis tidak akan sampai pada tahap ini. Berbagai kesulitan dan hambatan penulis hadapi dalam penyusunan skripsi ini. Namun, berkat bimbingan dan bantuan serta pengarahan dari berbagai pihak maka skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih serta persembahan yang sebesar-besarnya kepada:

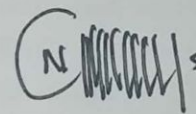
1. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., CMA. CPA., Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;
2. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;
3. Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang luar biasa baiknya, Mengorbankan pikiran dan tenaga hingga banyak memberikan masukan serta solusi dalam permasalahan selama penulisan skripsi. Bersyukur bisa mengenal-nya dengan segala keramahan dan penuh senyuman yang hangat serta selalu memahami situasi dan terus mendukung hingga sampai tahap sekarang;
4. Wiwik Afifah, S.Pi.,S.H.,M.H., selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Aktivist koalisis perempuan Indonesia, motivator bagi setiap mahasiwa/i, ibu rumah tangga, kecerdikan serta profesional yang selalu di pegang teguh, terima kasih banyak, dari sini saya banyak mengambil motivasi dengan ilmu-ilmu yang luar bisa dan denganya saya percaya perempuan berhak mencapai apa yang ia inginkan tanpa takut dengan segala resiko dan menjadi Wanita independent.
5. Bapak-bapak dan ibu-ibu jajaran pengurus Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang ramahnya luar biasa dengan memancarkan senyuman yang hangat;
6. Saudara dan saudariku dr. Rizkina Kholijah Siregar, Yudini Rahman Siregar.Amd.S.,Ikom.,M.Ikom, Restu Khardawi Siregar S.H.,M.H., Nurul Asri Siregar anak-anak dari bapak ibuku yang luar biasa hebatnya dengan segala kelebihan dan kekuranga mereka yang selalu mengarahkan, menjaga,

menasehati, dan banyak belajar dari mereka dengan segala ilmu serta wawasan yang luas memotivasi penulis hingga pada saat sekarang ini;

7. Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia Rayon Bung Karno Komisariat Merah Putih Untag Surabaya, organisasi bagi para pejuang mahasiswa di Indonesia sudah menjadi rumah di perantauan Jawa ini yang dimana banyak memberikan ilmu, wawasan, relasi serta belajar memimpin di suatu golongan. Salam Pergerakan;

Keberanian sejati dimiliki oleh mereka yang mempertahankan prinsip walau itu sulit, mengutamakan keadilan di tengah godaan dan cobaan. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masi jauh dari kata sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki oleh peneliti. Oleh karena itu, peneliti mengharapkan segala bentuk saran serta kritik yang membangun dari segala aspek semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang bergerak dalam bidang hukum.

Surabaya, 30 Desember 2023



Nur Khopipa

## ABSTRAK

Masa pandemik *covid-19* diawal tahun 2020 menjadi duka mendalam bagi semua negara. Aktivitas yang di batasi dan terbatas menjadi hal yang harus di terapkan untuk menghindari penularan. Dalam hal ini, penjualan di muka umum atau lelang menjadi salah satu aktivitas yang dilarang di lakukan secara tatap muka. Pembacaan risalah lelang oleh pejabat lelang adalah hal yang wajib dilakukan dalam pembuatan akta otentik, namun apabila hal tersebut tidak dilakukan maka pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan *online* maka akta tersebut diraguakan keotentikannya, terutama menyangkut mengenai tentang bagaimana kekuatan pembuktian Risalah Lelang melalui media internet ini, nantinya tentu akan dibandingkan dengan kekuatan pembuktian akta otentik karena masyarakat menginginkan kepastian hukum yang sempurna. Penelitian ini ingin menganalisis keabsahan akta risalah lelang sebagai akta otentik dalam pelaksanaan lelang *online* dan akibat hukum apa terhadap tanda tangan lelang dalam proses pembelian barang lelang (*digital signature*) dalam lelang secara *online*. Untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin-doktrin hukum dalam menemukan isu hukum yang di hadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan pemecahan masalah yang ada, dengan menggunakan pendekatan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*konseptual approach*) hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang secara *online* menimbulkan isu hukum yaitu, keabsahan akta risalah lelang masih di ragukan keotentikannya, pelaksanaan lelang secara *online* belum bisa di lakukan secara efektif, dan negara belum mampu mengefektifkan peraturan-peraturan yang telah dibuat. Demikian penelitian ini dilakukan sebagai upaya untuk mengetahui keabsahan akta risalah lelang sebagai akta otentik dalam pelaksanaan lelang secara *online*.

Kata Kunci : Lelang, Akta Risalah Lelang, Keotentikan Akta, Lelang *Online*

## ABSTRACT

The Covid-19 pandemic at the beginning of 2020 was a deep sorrow for all countries. Restricted and limited activities are things that must be implemented to avoid transmission. In this case, selling in public or auctions is one of the activities that is prohibited from being carried out face to face. Reading the auction minutes by the auction official is something that must be done in making an authentic deed, but if this is not done then the auction is carried out online then the authenticity of the deed is doubtful, especially regarding how strong the proof of the Risa is. Auction via internet media, later of course it will be compared to the strength of the authentic deed proof because the public wants legal certainty. ng perfect. This research wants to analyze the validity of the auction minutes deed as an authentic deed in the implementation of online auctions and what legal consequences there are for auction signatures in the process of purchasing auction items (digital signature) in online auctions. To find legal rules, legal principles, and legal doctrines to find the legal issues being faced. Normative legal research is carried out by solving existing problems, using a statute approach and a conceptual approach. The results of this research show that the implementation of online auctions raises legal issues, namely, the authenticity of the auction minutes deed is still in doubt, the implementation of auctions online cannot be done effectively, and the state has not been able to make the regulations that have been made effective. Thus, this research was carried out as an effort to determine the validity of the auction minutes deed as an authentic deed in conducting online auctions.

*Keywords: Auction, Deed of Auction Minutes, Deed Authenticity, Online Auction*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA.....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	vi
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK .....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	7
1.4. Manfaat Penelitan.....	7
1.5. Metode Penelitian.....	7
1.5.1 Jenis Penelitian.....	8
1.5.2 Metode Pendekatan .....	8
1.5.3 Sumber Jenis Hukum .....	9
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	10
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum .....	10
1.6 Pertanggung Jawaban Sistematika .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
2.1 Pengertian Akta.....	13
2.2 Pengertian Akta Otentik .....	15
2.3 Pengertian Akta Dibawah Tangan.....	17
2.4. Pengertian Lelang.....	20
2.5 Pengertian Risalah Lelang.....	21
2.6 Pengertian Lelang Konvensional .....	23
2.7 Pengertian Lelang Online.....	24
2.8 Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) .....	24
2.9 Pengertian Balai Lelang .....	26
2.10 Pengertian Lelang Non-Eksekusi Sukarela .....	28



2.11 Pengertian Pejabat Lelang.....	29
2.12 Sejarah Lelang.....	31
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>37</b>
3.1. Prosedur Pelelangan Secara Online Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 .....	37
3.1.1. Prosedur Pelelangan Menurut Peraturan Perundang- undangan ...	37
3.1.2. Prosedur pelaksanaan Lelang Secara <i>Online</i> Dimasa Pandemi Covid-19 .....	47
3.2 Akta Risalah Lelang yang Dilakukan Secara <i>Offline</i> Dan <i>Online</i> Mempunyai Kedudukan yang Sama Sebagai Akta Otentik .....	58
3.2.1. Kedudukan Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik.....	58
3.2.2. Keabsahan Akta Risalah Lelang Melalui Prosedur Secara <i>Offline</i> dan <i>Online</i> Menurut Peraturan Perundang-Undangan.....	63
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>69</b>
4.1. Kesimpulan .....	69
4.2. Saran.....	69
<b>DAFTAR BACAAN .....</b>	<b>71</b>