KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG PASCA BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 90/PMK.06/2016 TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN LELANG DENGAN PENAWARAN SECARA TERTULIS TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG MELAUI INTERNET

TESIS

OLEH:

NAMA MHS : TOMY INDRA SASONGKO, S.H
NO. POKOK MHS : 15921073
BKU : KENOTARIATAN

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2017

KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG PASCA BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 90/PMK.06/2016 TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN LELANG DENGAN PENAWARAN SECARA TERTULIS TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG MELAUI INTERNET

OLEH :

NAMA : TOMY INDRA SASONGKO
NO. POKOK MHS : 15921073
BKU : KENOTARIATAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk

diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing I

Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Yogyakarta, 11 Juli 2017

Pembimbing I

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta, 12 Juli 2017

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D

KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG PASCA BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 90/PMK.06/2016 TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN LELANG DENGAN PENAWARAN SECARA TERTULIS TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG MELAUI INTERNET

OLEH :

NAMA : TOMY INDRA SASONGKO
NO. POKOK MHS : 15921073
BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Pengujidalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada:

Pembimbing I

Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Yogyakarta, 18 Agustus 2017

Pembimbing II

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta,16 Agustur 2017

Penguji

Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. Yogyakarta,16 Agustur 2017

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirohmannirohim

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : **TOMY INDRA SASONGKO**

No. Mahasiswa : **15921073**

Adalah bebar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG PASCA BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 90/PMK.06/2016 TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN LELANG DENGAN PENAWARAN SECARA TERTULIS TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG MELAUI INTERNET

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaida, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinal), bebas dari unsure-unsur-nsur *"penjiplakan karya tulis (plagiat)"*.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembanganya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakan lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 21 Agustus 2017

Yang membuat Pernyataan



TOMY INDRA SASONGKO

HALAMAN MOTTO

"Masih terlalu banyak kaum munafik yang berkuasa. Orang yang pura-pura suci dan mengatasnamakan tuhan, merintih kalau ditekan tetapi menindas kalau berkuasa"

-Soe Hok Gie-

"Keinginan adalah sumber penderitaan, tempatnya di dalam pikiran, tujuan bukan utama, yang utama adalah prosesnya"

"Berlomba kita dengan sang waktu, Jenuhkah kita jawab sang waktu, Bangkitlah kita tunggu sang waktu, Tenanglah kita menjawab waktu"

-Iwan Fals-

"Demi masa, Sesungguhnya manusia itu benar-benar dalam kerugian, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh dan nasehat menasehati supaya mentaati kebenaran dan nasehat menasehati supaya menetapi kesabaran"

(QS. Al Ashr: 1-3)

PERSEMBAHAN

Tulisan ini aku persembahkan untuk :

Tuhanku Allah SWT

Kedua orang tuaku, H Subagyo dan Hj. Sri Sulistyaning DH

Untuk Guru-guruku

Untuk Sahabat-sahabatku

Untuk Almamaterku dan setiap insan

KATA PENGANTAR

Alhamdulilahi robbil a'lamin, segala puji bagi Allah SWT, wa sholatu wa salamu ala asyrofil anbiyai walmursalin nabiyina muhammadin, solawat beriring salam semoga tercurah bagi Nabi Muhammad SAW.

Sebagai rasa syukur atas penulisan Tesis ini saya sampaikan kepada banyak pihak-pihak yang sangat berperan:

1. Bapak H. Subagyo yang selalu memberikan doa tak henti-hentinya dan memberikan semangat rohani dan jasmani dan selalu menafkahi semua keluarga.
2. Ibu Hj. Sri Sulistyaning D.H untuk doa, kasih sayang, cinta dan seluruh pengorbanannya yang selalu diberikan, wanita terindah yang Allah ciptakan dalam hidup penulis.
3. Mas Handy Fikri Subiyantoro, S.E yang selalu memberikan dorongan kepada penulis, menjadikan hidup penulis penuh dengan warna.
4. Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum dan Pandam Nurwulan, S.H., M.H. selaku pembimbing Tesis dan dosen program Studi Magister

Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

8. Para dosen program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. Para staff program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
10. Rekan-rekan Magister Kenotariatan angkatan 3 2015 Universitas Islam Indonesia.

Dan seluruh banyak pihak yang tanpa aku sebutkan, semoga Allah SWT menulis setiap cucuran keringat bantuan dan nasehat yang kalian berikan.

Yogyakarta, 21 Agustus 2017

Tomy Indra Sasongko

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

DAFTAR ISI iii

DAFTAR LAMPIRAN v

ABSTRAK vi

BAB I: PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 11

C. Tujuan Penelitian 11

D. Kegunaan Penelitian 12

E. Kerangka Teori 12

F. Metode Penelitian 26

G. Sistematika Penulisan 31

BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS DAN LELANG 33

A. Notaris, Wewenang dan Kewajiban Notaris 33

1. Notaris Sebagai Pejabat Umum 33

2. Wewenang Notaris 34

3. Kewajiban Notaris 39

B. Lelang 42

1. Pengertian Lelang 42

2. Jenis Lelang 48

3. Peraturan Pelaksanaan Lelang 51

4. Risalah Lelang 58

C. Tinjauan Umum Pelaksanaan Lelang Melalui Internet 60

1. Pelaksanaan Lelang Melalui Internet 60

2. Risalah Lelang Melalui Internet 68

BAB III: PELAKSANAAN KEWENANGAN NOTARIS UNTUK MEMBUAT AKTA RISALAH LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG MELALUI INTERNET 70

A. Kewenangan Notaris dan Implementasi Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris 70

B. Kekuatan Hukum Akta Risalah Lelang pasca berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet 81

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN 93

A. Kesimpulan 93

B. Saran 95

DAFTAR PUSTAKA 96

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Contoh Akta Risalah Lelang dengan Pelaksanaan Lelang Melalui Internet

Lampiran 2 : Contoh Akta Risalah Lelang dengan Pelaksanaan Lelang secara Konvensional

Lampiran 3 : Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet

Lampiran 4 : Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Lampiran 5 : Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 159/PMK.06/2013

Lampiran 6 : Surat Keterangan Wawancara

ABSTRAK

UUJN mengatur notaris dalam kewenangannya untuk dapat membuat akta risalah lelang. Kewenangan tersebut dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 15 ayat (2) huruf g. Pelaksanaan lelang saat ini dapat dilaksanakan dengan melalui internet tanpa kehadiran peserta lelang, peraturan tersebut dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Pertanyaan yang timbul kemudian adalah Apakah Notaris Memiliki Kewenangan untuk membuat Akta Risalah Lelang dalam pelaksanaan lelang melalui internet, apakah notaris serta-merta dapat membuat akta risalah lelang dan bagaiana kekuatan hukum Risalah Lelang pasca berlakunya Peraturan Menteri Keuangan tentang Pelaksanaan lelang melalui internet. Penelitian ini bertujuan menganalisis kewenangan notaris dalam pembuatan akta risalah lelang pasca berlakunya peraturan menteri keuangan nomor 90/pmk.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melaui internet. Penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif yaitu meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai bangunan system yang terkait dengan peristiwa hukum yang terjadi dalam praktik. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menelaah aturan-aturan tentang wewenang notaris, lelang dan pelaksanaan lelang melalui internet serta wawancara dengan pihak notaris yang menjabat menjadi Pejabat Lelang kelas II. Hasil penelitian Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta risalah lelang baik secara konvensional maupun melalui Internet. Berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut tidak ada pemisahan antara Notaris dengan Pejabat Lelang, sehingga seorang yang sudah mempunyai kewenangan Notaris sekaligus dapat menjadi Pejabat Lelang. Mekanisme yang disyaratkan oleh Peraturan Menteri Keuangan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Serta Kekuatan hukum Risalah Lelang melalui internet tetap sama seperti kekuatan hukum pada lelang konvensional. Pada Peraturan Menteri Keuangan baik pelelangan dengan pelaksanaan melalui internet maupun dengan Pelaksanaan Lelang secara konvensional menyebutkan Risalah Lelang suatu berita acara yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Peraturan dan pelaksanaan dalam membuat akta risalah lelang melalui internet sama seperti lelang secara konvensional.

Kata kunci: kewenangan notaris, akta risalah lelang, pelaksanaan lelang melalui internet

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lelang merupakan mekanisme jual-beli dengan melakukan pengumuman atas penawaran barang sebagai objek lelang secara terbuka kepada calon peserta lelang pada saat yang bersamaan. Kemudian pada hari yang telah ditentukan, lelang dilaksanakan dimana pada saat itu para peserta lelang saling menawar harga dari barang sebagai objek lelang tersebut dengan penawaran harga yang semakin mendekati harga yang diinginkan penjual atau pemilik barang. Apabila harga telah tercapai atau tidak ada peserta lain yang menawar dengan harga yang lebih tinggi, maka diputuskan seorang pemenang lelang, dan akan terjadi jual beli secara lelang antara penjual/pemilik barang dengan pemenang lelang sebagai pembeli.

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual-beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *common Law*.[1] Herodotus menulis bahwa lelang mulai ada kira-kira tahun 500SM di Babylon, sekarang berbagai komoditi seperti tembakau, ikan, bunga, surat berharga, dan yang paling penting, lelang digunakan untuk mentranfer asset dari kepemilikan publik ke tangan pemilikan swasta/perorangan, sebagai fenomena yang mendunia lebih dari dua dekade ini.[2]

Pengertian lelang dapat kita temukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang BAB 1 Ketentuan

[1] Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,* CV. Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 1

[2] Vijay Krishna, *Auction Theory,* Academic Press, Florida USA, 2002, hlm. 1

Umum Pasal 1 ayat (1), Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Pada peraturan tersebut pasal 2 juga memaparkan bahwa, dalam hal ini setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.[3] Dari hal ini dapat diketahui unsur-unsur dari lelang atau penjualan umum, yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu, dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang.[4]

Lelang sebagai suatu lembaga hukum harus memuat aspek-aspek filosifis yaitu menjamin kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Lelang berperan penting untuk semua pihak yang membutuhkannya, karena pada dasarnya lelang itu sendiri adalah jual-beli oleh para pihak. Dalam jual-beli pada lelang

[3] Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*,Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2016, hlm. 21
[4] Habib Ajie, *Hukum Notaris Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 24

mempunyai aspek kepastian hukum di mana setiap pelaksanaan lelang wajib diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik, yang mempunyai pembuktian sempurna, kewajiban dalam pembuatan kata Risalah Lelang dapat dilihat dalam peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 85 ayat (1) yaitu Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang. Aspek keadilan pada lelang yaitu lelang dilaksanakan secara terbuka/transparan, tidak ada prioritas diantara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif. Aspek kemanfaatan dimana lelang member manfaat dari semua pihak baik pembeli maupun penjual.

Aspek yang penting dalam lelang itu sendiri juga di antaranya aspek aman, cepat efisien dan harga yang wajar. Aspek aman dapat diartikan bahwa dalam lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Karena pembeli lelang dapat dilindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti terlebih dahulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual. Pelaksanaan lelang harus diumumkan, sehingga memberi kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Aspek cepat efisien bahwa lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu juga ditentukan pembelinya, dengan pembayaran secara tunai dan yang berakhir aspek harga yang wajar, dalam lelang pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.

Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pengganti Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.[5]

Berdasarkan pasal 15 ayat (1) UUJN Notaris berwenang membuat Akta autentik, Akta Notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sedangkan akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata menerangkan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang ditulis dalam akta tersebut.[6]

Kesempurnaan akta autentik juga tertuang di dalam KUHPerdata Pasal 1870 yang menyatakan :

> Bagi para pihak yang berkepentingan beserta par ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

[5] *ibid*, hlm. 40
[6] Habib Adjie, *Ibid*, hlm. 121

(KUHPerdata 1875). Dari peraturan tersebut bahwa akta autentik merupakan suatu akta yang pembuktianya sempurna.

Dalam kewenangan Notaris di sebutkan pada UUJN Pasal 15 ayat (2) dimana Notaris berwenang di antaranya pada huruf g menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat Akta Risalah lelang. Peraturan tersebut memberikan keleluasaan atas wewenang Notaris dalam melaksanakan jabatanya sebagai Pejabat Umum di mana Notaris dapat pembuatan Akta Risalah lelang.

Terhadap kewenangan yang sudah di atur dalam peraturan UUJN, maka jelas sekali bahwa Notaris dapat menjalankan semua wewenang yang sudah ada pada peraturan UUJN Pasal 15 ayat (2). Dengan diaturnya peraturan tersebut menunjukan peran notaris bukan hanya untuk merumuskan atau memformulasikan perjanjian tersebut sesuai dengan perjanjian-perjanjian yang pada umumnya dibuat para penjabat pembuat akta tersebut, tetapi terdapat wewenang di dalam peraturan Perundang-Undangan yang harus dilaksanakan tanpa terkecuali yang kemudian seharusnya dikorelasikan sesuai peraturan yang lainya dan juga sesuai permintaan para pihak dan tidak melanggar aturan-aturan yang mengatur di dalam pembuatan akta notaris tersebut. Wewenang ini merupakan suatu batasan, bahwa notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan diluar wewenang tersebut.

Akta risalah lelang merupakan suatu berita acara yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta outentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Disini peran notaris terhadap wewenang yang telah tercantum dalam UUJN merupakan bagian dari notaris membuat akta tersebut.

Pelayanan penyelenggaraan lelang dapat dilakukan oleh pihak swasta melalui Balai Lelang berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang, yang disempurnakan beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang, kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana diubah dengan Peraturan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013. Dari ketentuan tersebut, pihak swasta nasional maupun swasta asing, termasuk Badan Usaha Milik Negara (Daerah) diberikan kesempatan yang sama untuk dapat melakukan kegiatan usaha di bidang lelang melalui Badan Lelang, yang berbentuk perseroan terbatas.[7] Kemudian Pada tanggal 19 Februari 2016 peraturan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang melahirkan peraturan baru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada pasal 99 PMK 27/PMK.06/2016 sebagai ketentuan penutup yang menyatakan bahwa :

> "Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku."

Pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Keharusan atau kewajiban pelaksanaan dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang ini dipertegas lain dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa setiap

[7] Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 12

pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan di atas, setiap pelaksanaan lelang wajib dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah yang menyatakan bahwa. Pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan Pejabat Lelang. Artinya penjualan objek lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang, dengan ketentuan sepanjang tidak ditentukan lain atau ada pengecualian.[8]

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yang dimaksud Pejabat Lelang yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanaan penjualan barang secara lelang. Dalam hal tersebut maka dapat di artikan bahwa suatu Pejabat Lelang adalah seseorang yang di tunjuk wewenang khusus oleh Menteri Keuangan Untuk melaksanakan penjualan suatu barang secara lelang yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam hal Pejabat Lelang dalam kewenangan tersebut dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dimana setiap pelaksanaan lelang yang dilangsungkan maka wajib untuk dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang. Dapat diartikan bahwa pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dianggap tidak sah atau dapat dibatalkan, karena setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang.

[8] Rachmadi Usman, *ibid*, hlm. 32

Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menegaskan bahwa Pejabat Lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat lelang kelas I wewenangnya melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjualan. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II wewenangnya melaksanakan lelang Non Eksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjualan.

Ketentuan mengenai Pejabat Lelang kelas II masih di atur dan disempurnakan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Dalam hal ini Pejabat Lelang Kelas II di angkat oleh Direktur Jendral Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, syarat menjadi Pejabat Lelang Kelas II salah satunya wajib Lulus pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Direktur Jendral Kekayaan Negara.

Kewenangan, kewajiban dan larangan dari Pejabat Lelang kelas II dapat dilihat dalam pasal 12 sampai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013. Peraturan tersebut menjelaskan bahwa kewajiban Pejabat Lelang Kelas II diantaranya membuat minuta Risalah Lelang dan menyimpannya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hanya itu Pejabat Lelang Kelas II juga berkewajiban untuk membuat salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang, dan *Grosse* Risalah Lelang sesuai peraturan perundang-undangan.

Dari produk yang di hasilkan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang di angkat oleh Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yaitu berupa Risalah Lelang dalam hal ini Risalah Lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dalam peraturan tersebut definisi dari Risalah Lelang yaitu berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai pembuktian sempurna.

Kewenangan Notaris yang diatur pada UUJN pada pasal 15 ayat (2) huruf g mengenai Notaris berwenang dalam membuat Akta Risalah Lelang, maka peran Notaris dalam membuat akta Risalah lelang sangat dimungkinkan untuk menjalankan wewenang tersebut sebagai pejabat umum untuk memberikan pelayanan atas peraturan yang telah di atur dalam UUJN No 2 Tahun 2014. Notaris dalam hal ini dapat menjalankan kewajiban dari Pejabat Lelang Kelas II tanpa dilantik oleh DJKN.

Tidak hanya itu didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 bagian kedua penawaran lelang pada pasal 64 ayat (3) juga mengatur lelang secara online, pasal tersebut menyatakan bahwa penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:

a. melalui surat elektronik *(email)*
b. melalui surat tromol pos; atau
c. melalui internet baik cara terbuka *(open bidding)* maupun cara tertutup *(closed bidding)*

Secara khusus di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara

Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet pada Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yang selanjutnya disebut Lelang Melalui Internet, adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.

Pelaksanaan lelang online atau melalui internet yang dilaksanakan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara di Kota Yogyakarta. Sebagai contoh berdasarkan berita di kabar berita online antaranews menginformasikan, Yogyakarta (ANTARA News) - Dinas Bangunan Gedung dan Aset Daerah Pemerintah Kota Yogyakarta akan melelang 39 kendaraan dinas bekas secara online melalui email dengan metode penawaran secara tertutup.[9]

Dari Permasalahan tersebut dianggap bahwa permasalahan ini harus di analisa lebih dalam untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan wewenang dan tanggungjawab notaris di dalam keterlibatan notaris didalam pelaksanaan lelang sebagai pejabat lelang kelas II dan bagaimana pelaksanaan lelang melalui internet yang dilaksanakan oleh Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara di Indonesia, maka dari itu penulis membahas permasalahan ini dalam bentuk karya ilmiah dengan judul **KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG PASCA BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR**

[9] http://www.antaranews.com/berita/593726/39-kendaraan-dinas-pemkot-yogyakarta-dilelang-secara-online, 26 November 2016 diakses pukul 01.05 WIB

90/PMK.06/2016 TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN LELANG DENGAN PENAWARAN SECARA TERTULIS TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG MELAUI INTERNET .

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang tersebut maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah Notaris Memiliki Kewenangan untuk membuat Akta Risalah Lelang dalam pelaksanaan lelang melalui internet?
2. Bagaimana Kekuatan Hukum Akta Risalah Lelang pasca berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari latar belakang tersebut maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji pelaksanaan kewenangan Notaris dalam membuat Akta Risalah Lelang melalui internet di Indonesia.
2. Untuk mengkaji pelaksanan lelang melalui internet yang dilaksanakan oleh Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara (KKRIDJKN) di Indonesia sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

D. Kegunaan Penelitian

Penulis ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis dan sebagai sumbangsih untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum.

1. Kegunaan secara teoritis

   Penelitian ini semoga member sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum

2. Kegunaan secara praktis

   Menambah khasanah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum yang berkembang dimasyarakat, khususnya bagi penulis dan umumnya bagi masyarakat dan notaris.

E. Kerangka Teori

1. Pengertian dan Wewenang Notaris

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notary*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalulintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaries berkedudukan sebagai pejabat public, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainya.[10]

Didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

[10] Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 33

Pengertian Notaris tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Notaris 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah:

"Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lain".[11]

Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat umum. Pejabar umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Kewenangan notaris, yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *notaris authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit* merupakan kekuasaan yang diberikan kepada notaris untuk membuat akta autentik dan kekuasaan lainnya. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari notaries untuk melaksanakan jabatanya. Kewenangan notaris dibagi menjadi dua macam, yaitu[12]:

1. Kewenangan membuat akta autentik ; dan
2. Kewenangan lainya

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, definisi dari kata wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak. Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya,

[11] Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

[12] Salim HS, *Op.cit*, hlm. 35

menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.[13]

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu pejabat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan Perundang-undangn yang mengatur jabatan Pejabat yang bersangkutan.[14]

Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hokum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.[15]

Menurut Bagir Manan wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat.Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.[16]

Kewenangan adalah merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan

[13] Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris,* Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hlm. 92

[14] Habib Ajie, *Hukum Notaris Indonesia,* PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 77

[15] Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal 71.

[16] Nurmayani, *Hukum Administrasi Daerah*, Universitas Lampung Bandarlampung, 2009, hal 26.

hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi.Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hkum administrasi negara. Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menyebut sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hokum administrasi negara.[17]

Wewenang notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat umum, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan untuk tidak dibuat oleh notaries. Dengan kata lain, pejabat-pejabat lain selain notaris hanya mempunyai kewenangan membuat akta tertentu saja dan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur.[18]

Notaris sebagai jabatan dan jabatan apapun yang ada di negeri ini mempunyai wewenang tersendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Mengenai wewenang, maka wewenang seorang Pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang Pejabat atau Jabatan tersebut. Jika Pejabat melakukan suatu tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melawan Hukum, Oleh karena itu, suatu wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil dari suatu diskusi atau pembicara di belakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan ataupun pendapat-pendapat di lembaga legislatif,

[17] Ridwan HR. *Op.Cit.* hlm. 99
[18] Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *ibid*, hlm. 92

tetapi wewenang harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.[19]

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian, setiap wewenang mempunyai batasan sebagaimana yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan.[20]

2. Produk Hukum Notaris

Dalam praktek Notaris mempunyai kewenangan membuat produk hukum berupa akta autentik sebagaimana diatur dalam peraturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada pasal 15.

Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdata menerangkan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Secara yuridis syarat akta autentik telah ditentukan dalam :[21]

1. KUH Perdata: dan
2. Undang-Undang Jabatan Notaris, yang disebut UUJN.

[19] Habib Ajie, *ibid*, hlm. 78
[20] Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Op.cit*, hlm. 93
[21] Salim HS, *Op.cit*, hlm. 28

Di pasal 1868 KUH Perdata ditentukan tiga syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; dan
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Didalam pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah ditentukan tiga syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi:

1. Dibuat oleh atau dihadapan notaris
2. Bentuknya ditentukan dalam undang-undang; dan
3. Tata caranya juga ditentukan dalam undang-undang

Salah satu wewenang yang di mandatkan kepada Notaris diantaranya membuat akta risalah lelang dalam peraturan membuat akta risalah lelang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada pasal 15 ayat (2) huruf g dimana notaries dapat membuat akta risalah lelang.

Risalah lelang menurut ketentuan dalam pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, risalah lelang itu adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan

akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam berita acara lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Akta autentik sebagai akta pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang.[22]

Akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang ditulis dalam akta tersebut.[23]

Kesempurnaan akta autentik juga tertuang didalam KUHPerdata Pasal 1870 yang menyatakan :

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta par ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. (KUHPerdata 1875). Dari peraturan tersebut bahwa akta autentik merupakan suatu akta yang pembuktianya sempurna.

3. Tinjauan Umum Lelang

Pengertian lelang dapat kita temukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang BAB 1 Ketentuan Umum pasal 1 ayat (1), Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga

[22] Salim HS, *Ibid*, hlm. 29
[23] Habib Adjie, *Ibid*, hlm. 121

tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Pada peraturan tersebut pasal 2 juga memaparkan bahwa, dalam hal ini Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.[24] Dari hal ini dapat diketahui unsur-unsur dari lelang atau penjualan umum, yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu, dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang.[25]

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekertaris Jenderal Departemen Keuangan:

Pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara konpetisi yang didahului dengan

[24] Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 21
[25] *ibid*, hlm. 24

pengumuman lelang dan atau upaya mengumpulkan peminat. Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian lelang adalah:

a. Cara penjualan barang;
b. Terbuka untuk umum;
c. Penawaran dilakukan secara komptisi;
d. Pengumuman lelang dan atau adanya upaya mengumpulkan peminat;
e. Cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut diatas harus dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang.[26]

Berdaraskan beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran secara lisan naik atau turun dan atau tertulis. Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut:

a. Penjualan barang dimuka umum
b. Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman
c. Dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang
d. Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.[27]

Secara normatif sebenarnya tidak ada peaturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam

[26] Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekertaris Jenderal Departemen Keuangan, *Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia*, disampaikan pada Sosialisasi RUU Lelang, Medan, 9 Desember 2004, hlm. 15

[27] Purnama Tioria Sianturi, *Op.cit*, hlm. 54

peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud.[28]

Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan *(transparansi),* asas persaingan *(competition)*, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.[29]

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).[30]

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.[31]

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi

[28] Ngadijarno., Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani, *Lelang Teori dan Praktik,* Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2009, hlm. 25
[29] Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 25
[30] Ngadijarno., Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani, *Loc.cit*, hlm. 25
[31] Rachmadi Usman, *Loc.cit*, hlm. 25

setiap yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khususnya pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara seweang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.[32]

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibanya.[33]

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.[34]

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.[35]

4. Lelang Melalui Internet

Lelang secara online atau melalui internet dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan ketentuan yang ada didalam Peraturan Menteri

[32] Ngadijarno., Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani, *Loc.cit*, hlm. 25
[33] *ibid*
[34] *ibid*
[35] *ibid*

Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bagian kedua penawaran lelang pada pasal 64 ayat (3) juga mengatur lelang secara online, pasal tersebut menyatakan bahwa penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:

a. melalui surat elektronik *(email)*
b. melalui surat tromol pos; atau
c. melalui internet baik cara terbuka *(open bidding)* maupun cara tertutup *(closed bidding)*

Tidak hanya itu dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet pada Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yang selanjutnya disebut Lelang Melalui Internet, adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.

Pada dasarnya pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui internet oleh Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara di Kota Yogyakarta merupakan bentuk perikatan dan perjanjian dari jual beli, dimana pihak satu mengikatkan dirinya kepada pihak kedua untuk menyerahkan suatu barang baik benda bergerak maupun denda tidak bergerak dan pihak kedua membayar harga yang sudah di

sepakati kepada pihak pertama. Dalam hal ini perbedaan dengan transaksi lelang pada umumnya terletak pada media yang digunakan untuk melakukan transaksi tersebut, transaksi yang digunakan pada lelang yang dilaksanakan oleh Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara di Kota Yogyakarta yaitu menggunakan media internet dalam hal ini sering di sebut dengan *e-commerce*

Perdagangan elektronik mengacu kepada pertukaran tanpa kertas dari bisnis informasi dengan menggunakan Elektronic Data Interchange, Elektronik Mail, Elektronik Bulletin Board, Elektronik Funds Tranfer dan Teknologi lain yang berdasarkan pada jaringan. Hal ini tidak hanya mengotomatisasi proses manual dan transaksi menggunakan kertas, tetapi juga membantu berpindahnya organisasi menjadi suatu lingkungan penuh elektronik dengan perubahan cara kerjanya.[36]

Dalam transaksi *e-commerce* diciptakan transaksi bisnis yang lebih praktis tanpa kertas (*paperless)* dan dalam transaksi *e-commerce* dapat tidak bertemu secara langsung (*face to face)* para pihak yang melakukan transaksi, sehingga dapat dikatakan *e-commerce* menjadi penggerak ekonomi baru dalam bidang teknologi.[37] Selain keuntungan tersebut, aspek negative dari pengembangan ini adalah berkaitan dengan persoalan keamanan dalam bertransaksi dengan menggunakan media *e-commerce.* Munculnya bentuk penyelewengan-penyelewengan yang cenderung

[36] Imam Mawardi, *E-Commerce Revolusi Baru Dunia Bisnis*, PT. Akana Press, Surabaya, 2000, hlm. 13-14

[37] Abdul Halim Barkatullah, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi E-commerce Lintas Negara Indonesia*, Pascasajana FH UII, Yogyakarta, 2009, hlm. 4

merugikan konsumen dan menimbulkan berbagai permasalahan hukum dalam melakukan transaksi *e-commerce.*[38] Dalam perlindungan hukum bagi konsumen dikenal hak-hak konsumen secara universal yang harus dilindungi dan dihormati, yaitu:[39]

1. Hak keamanan dan keselamatan
2. Hak atas informasi
3. Hak untuk memilih
4. Hak atas lingkungan hidup.

Pengaturan perlindungan hukum bagi konsumen dilakukan dengan :

1. Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum;
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan pelaku usaha
3. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa;
4. Memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan;
5. Memadukan penyelenggaraan, pengembanga, dan pengaturan perlindungan hukum bagi konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainya.

[38] Atip Latifulhayat, *Perlindungan Data Pribadi dalam Perdagangan Secara Elektronik (e-commerce)*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol 8, 2002, hlm. 24

[39] Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati,ed, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 39

Dalam hal ini, konsumen sama kedudukanya dengan peserta lelang itu sendiri, dimana peserta lelang dapat menjalankan semua kewajiban dan memperoleh hak sesuai dengan hukum perlindungan konsumen.

F. Metode Penelitian

1. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek penelitian merupakan sumber data yang diperoleh di dalam penelitian, yang menjadi subyek atau pihak-pihak yang akan dijadikan penelitian. Maka yang menjadi subyek atau pihak-pihak yang akan dijadikan sumber data dalam penelitian ini adalah Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia

Penelitian ini bersifat kualitatif, pemilihan informasi, maka informasinya bersifat *purposive sampling*, artinya penelitian tidak menentukan berapa jumlah informan yang akan diteliti, akan tetapi jumlahnya berkembang sesuai kebutuhan yang dirasakan peneliti di lapangan, setelah data sudah dianggap penuh, sehingga sudah mencukupi maka, tidak perlu menambah sampel yang baru. Tata cara ini diterapkan, apabila peneliti benar-benar ingin menjamin, bahwa unsur-unsur yang hendak ditelitinya masuk kedalam sample yang ditariknya. Untuk itu, maka dia menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, di dalam memilih unsur-unsur dari sample. Tata cara sampling ini, pernah juga dilakukan di dalam penelitian mengenai pengetahuan dan sikap kalangan hukum di Jakarta, terhadap hukum dan kependudukan[40]

[40] Soerjono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI PRESS, 2008)., hlm.196.

Obyek di dalam penelitian ini adalah wewenang notaris dalam membuat akta risalah lelang sebagaimana diatur didalam Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan pelaksanaan lelang melalui internet di Indonesia terkait Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian adalah wewenang notaris dalam pembuatan akta risalah lelang pasca berlakunya peraturan pelaksanaan lelang melalui internet dan juga aturan mengenai wewenang notaris, lelang dan pelaksanaan lelang yang berupa sumber hukum positif berbentuk peraturan perundang-undangan, yaitu:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
b) Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Pengganti Undang-Undang nomor 32 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
c) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet
e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 159/PMK.06/2013

b. Data Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yang akan digunakan adalah jurnal, karya ilmiah, buku dan majalah. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan adalah yang relevan dengan objek penelitian, yaitu tentang kewenangan notaries dalam pembuatan akta risalah lelang, lelang dan pelaksanaan lelang.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu kamus Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, Kamus Hukum yang menunjang bahan hukum premier dan bahan hukum sekunder.

3. Jenis Penelitian dan Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif yaitu meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai bangunan sistem yang terkait dengan peristiwa hukum. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah sesuatu peristiwa sudah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.[41] Metode penelitian hukum ini berusaha menemukan aturan atau norma serta teori hukum untuk menjawab isu hukum yang tercantum dalam rumusan masalah.[42]

[41] Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Pustaka Prima,Yogyakarta,2015, hlm. 36.

[42] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke_9, Kencana,Jakarta, 2014, hlm. 42-56.

Penelitian normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum yang merupakan bahan hukum primer atau disebut penelitian kepustakaan mengenai kewenangan notaris yang dapat membuat akta risalah lelang yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang melalui internet. Bahan hukum primer yang akan dilihat dan dianalisis adalah kewenangan notaris dalam membuat akta risalah dengan pelaksanaan lelalng melalui internet, aturan-aturan mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta risalah lelang sehingga akan didapatkan kesimpulan mengenai bagaimana kewenangan notaris dalam pembuatan akta risalah lelang pasca berlakunya peraturan pelaksanaan lelang melalui internet.

b. Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan dalam penelitian hukum ada lima pendekatan, yaitu: pendekatan perundang-undangan *(statue approach),* pendekatan kasus *(case approach),* pendekatan historis *(historical approach),* pendekatan perbandingan *(comparative approach),* dan pendekatan konseptual *(conceptual approach).*[43]

Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti yaitu:

a. Pendekatan Undang-Undang *(Statue approach)*

Metode pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu yang ditangani. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji secara

[43] Peter Muhamad Marzuki, *Penelitian Hukum,* cet,kedua, Media Grup, Jakarta, 2006, hlm. 2

mendalam tentang implementasi kewenangan notaris dalam membuat akta risalah lelang secara online

b. Pendekatan kasus *(case approach)*

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah terjadi mengenai pelaksanaan lelang melalui internet.

4. Teknik Pengambilan Data

a. Bahan hukum primer yang berupa aturan perundang-undangan akan dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan. Bahan hukum primer dalam penelitian ini akan dibandingkan satu sama lain mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta risalah lelang pasca berlakunya peraturan pelaksanaan lelang melalui internet. Wawancara secara langsung dengan notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia sebagai bahan untuk menjawab rumusan masalah. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.[44]

b. Sumber bahan hukum sekunder yang akan digunakan adalah jurnal, karya ilmiah, buku dan majalah. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan adalah yang relevan dengan objek penelitian, yaitu tentang kewenangan notaris dalam pembuatan akta risalah lelang dengan pelaksanaan lelang melalui internet.

[44] Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hlm. 81

5. Analisis Data

Data penelitian yang diperoleh dalam penelitian ini akan disajikan dalam bentuk diskriptif kemudian dianalisis dengan metode kualitatif yang dimulai dari mengidentifikasi data, kemudian langsung dianalisis dan dari analisis tersebut timbul suatu pemahaman yang member makna pengumpulan data, analisis dan evaluasi berlangsung secara bersama-sama. Penalaran yang digunakan dalam menganalisis data tersebut adalah penalaran induktif dimulai dengan mengemukakan pernyatan-pernyataan yang mempunyai ruang lingkup yang khas dan terbatas dalam penyusunan argument yang diakhiri dengan pernyataan yang bersifat umum.

G. Sistematika Penulisan

Untuk Mempermudah pembahasan terhadap masalah yang diangkat, maka pembahasannya disusun secara sistematis. Seluruh pembahasan dalam proposal terdiri dari 4 (empat) bab, pada setiap bab terdiri dari beberapa sub pembahasan. Adapun rincian pembahasannya sebagi berikut:

Bab I : merupakan bab pendahuluan, bab ini menjelaskan diantaranya yaitu latar belakang masalah yang merupakan penegasan terhadap apa yang ada pada latar belakang masalah. Tujuan penelitian, merupakan tujuan yang dicapai pada penelitian ini. Kerangka teoritik, terkait pemikiran atau kerangka penelitian, berisi penjelasan langkah-langkah yang diambil penulis untuk menyajikan data-data yang didapat dilapangan dan menyesuaikan data atau mengevaluasi data untuk dianalisis,

sistematik pembahasan, merupakan rangkaian pembahasan secara sistematik didalam penelitian ini.

Bab II : merupakan tinjauan teoritik tentang tinjauan umum tentang hukum mengenai notaris, wewenang dan kewajiban notaris, lelang, pengertian lelang, jenis lelang, peraturan pelaksanaan lelang, risalah lelang, lelang melalui internet.

Bab III : didalam bab ini penulis akan memaparkan hasil penelitian dilapangan dengan cara analisis data-data yang didapat penulis dilapangan dan mengkorelasikannya dengan refrensi-refrensi literatur yang terkait dengan tema penelitian.

Bab IV : adalah penutup yang membahas tentang kesimpulan dari hasil analisis data di bab ketiga secara sederhana dan sistematis sehingga dapat memberikan penyajian data dan informasi yang sesuai dengan rumusan masalah dibab pertama, serta memberikan saran-saran yang membangun menurut pemikiran penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS DAN LELANG

A. Notaris, Wewenang dan Kewajiban Notaris

1. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, notaris disefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangn lainya yang diatur oleh UUJN.[45]

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notary*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalulintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaries berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainya.[46]

Pengertian notaris sebagai pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta dalam rumusan PJN tidak lagi digunakan dalam UUJN. Penggunaan kata satu-satunya *(uitsluittend)* dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut pejabat lainya. Semua

[45] Salim HS, *Op.cit,* hlm. 12
[46] Salim HS, *Loc.cit,* hlm. 33

pejabat lainya mempunyai wewenang tertentu yang artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang.[47]

Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah, dan pemerintah sebagai organ negara mengangkat notaris bukan semata untuk kepentingan notaris itu sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat luas. Jasa yang diberikan oleh notaris terkait erat dengan persoalan *trust* (kepercayaan antara para pihak) artinya negara memberikan kepercayaan yang besar terhadap notaris.[48] Menurut Philipus M. Hadjon, pembentukan jabatan umum harus didasarkan pada Undang-Undang, karena Peraturan Pemerintah tidak boleh membentuk suatu jabatan umum tanpa delegasi Undang-Undang.[49]

Jabatan notaris merupakan suatu jabatan yang sangat mulia, mengingat peranan notaris sangat penting bagi lalu lintas kehidupan masyarakat, maka perilaku dan perbuatan notaris dalam menjalankan jabatan profesinya haruslah sesuai dengan kode etik seorang notaris.[50]

2. Wewenang Notaris

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *autohority* yang telah ditentukan dalam peraturan

[47] *Ibid*, hlm. 14-15
[48] Emma Nurita, *Cyber Notary*, PT. Rafika Aditama, Bandung, 2012, hlm 2
[49] Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2010) hlm. 74
[50] Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Mencari Hakikat Hukum Filsafat Hukum*, Universitas Sriwijaya, 2008, hlm. 226

perundang-undangan. Kewenangan notaris, yang dalam bahasa Ingrisnya disebut dengan *the notary of authority,* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit,* yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris.[51]

Kewenangan notaris, menurut Pasal 15 UUJN adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris memiliki wewenang pula untuk:[52]

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat -surat di bawah tang an berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi denan surat aslinya;

[51] Salim HS, *Ibid,* hlm. 47

[52] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia,* UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm 15-6

5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Buku lain juga menerangkan bahwa kewenangan notaris dalam sistem hukum Indonesia cukup luas, tidak hanya membuat akta autentik semata-mata, tetapi juga kewenangan lainnya. Kewenangan notaris telah ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Kewenangan itu, yaitu untuk membuat:[53]

1. akta autentik;
2. menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
3. menyimpan akta;
4. memberikan grosse;
5. salinan akta;
6. kutipan akta.
7. legalisasi akta di bawah tangan;
8. *waarmeking;*
9. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan;
10. pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
11. penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
12. akta pertanahan;

[53] Salim HS, *Op.cit,* hlm. 50

13. akta risalah le1ang; atau
14. kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Akta autentik yang dibuat oleh notaris, meliputi:[54]

1. semua perbuatan;
2. perjanjian;
3. penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan; dan/ atau
4. yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

Melalui pengertian notaris tersebut terlihat bahwa tugas seorang notaris adalah menjadi pejabat umum, sedangkan wewenangnya adalah membuat akta otentik. Sedangkan akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawaipegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta notaris sebagai akta otentik dibuat menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh UUJN.[55]

Rumusan UUJN dan PJN menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum *(openbaar ambtenaar).* Seseorang menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.

[54] *Ibid*
[55] Lihat Pasal 38-65 Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Karena itu notaris sebagai pejabat umum ikut serta melaksanakan kewibawaan *(gezag)* dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta otentik. Meskipun disebut sebagai pejabat umum namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris merupakan swasta yang terikat dengan peraturan jabatannya dan selanjutnya notaris bebas dalam menjalankan profesinya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah namun notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Pendapatan notaris diperoleh dari honorarium kliennya.[56]

Sehubungan dengan wewenang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris hanya diperbolehkan untuk melakukan jabatannya di dalam daerah tempat kedudukannya. Dengan demikian, notaris wajib mempunyai hanya satu kantor dan dengan hanya mempunyai satu kantor, berarti Notaris dilarang mempunyai kantor cabang, perwakilan, *dan/atau* bentuk lainnya. Selain itu notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukanya. Artinya akta notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali pembuatan aktaakta tertentu. Apabila hal ini dilanggar maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagaimana akta di bawah tangan.[57]

[56] Abdul Ghofur Anshori , *Loc.cit*, hlm. 16

[57] R. Sugondo Notodisoeryo, *Hukum Notaris di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 9

Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.[58]

3. Kewajiban Notaris

Hak dan kewajiban notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *rights and obligations of a notary,* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechten en plichten van notarissen,* diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hak atau *right* (bahasa Inggris) *recht* (bahasa Beanda) atau *richtin* (bahasa Jerman) dikonsepkan sebagai:[59]

Kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangn atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu.[60]

Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* atau *obligation* atau *responsibility* (bahasa Inggris) atau *verplichting* (Belanda) dikonsepkan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum

[58] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Asara Perdata Indonesia,* Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 142-143

[59] Salim HS, *Op.cit,* hlm. 42-43

[60] Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm 292

atau notaris di dalam melaksanakan kewenangannya. Hak dan kewajiban itu, meliputi:[61]

1. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
3. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
4. mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta:
5. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alas an untuk menolaknya;
6. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh gun a pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
7. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta terse but dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

[61] Salim HS, *Op.cit,* hlm. 43-44

9. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menu rut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
10. mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
11. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
14. menerima magang calon notaris; dan
15. kewajiban menyimpan min uta akta.

Kewajiban untuk menyimpan minuta akta tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta in originali.

B. Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu,* sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction,*[62] Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping, open bare veiling,* atau *open bare verkopingen,* yang berarti "lelang" atau "penjualan di muka umum"

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah "lelang" dijelaskan sebagai berikut: [63]

> *Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.*

Sementara itu dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah "melelangkan" atau mernperlelangkan" sebagai berikut:

> *Melelangkan atau memperlelangkan adalah:* [64]
>
> *1) menjual dengan jalan lelang;*
>
> *2) memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang;*
>
> *3) memborongkan pekerjaan (ransum makanan orang penjara dan sebagainya)*

Kemudian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, diberikan pengertian istilah "perlelangan" sebagai berikut: [65]

---

[62] Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,* PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm. 237

[63] Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1988, hlm. 510

[64] *Ibid*

Pelelangan adalah penjualan dengan jalan lelang. Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).

Berikutnya Kamus *Dictionary of Law Complete* dari M. Marwan dan Jimmy P., mengartikan lelang atau dalam bahasa Belanda disebut *Veiling*, sebagai berikut: [66]

Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Pada Kamus Hukum yang sarna dijelaskan pengertian "lelang umum", sebagai berikut: [67]

Lelang umum adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau lisan dengan harga makin naik atau menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.

Dari berbagai pengertian di atas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum

---

[65] *Ibid*

[66] M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, 2009, hlm. 403

[67] *Ibid*

secara tawarmenawar di hadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan "tender". Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru lelang.[68]

Pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetensi yang didahului dengan pengumuman lelang dan atau upaya mengumpulkan peminat. Unsur-unsur yang terkandung dalam pengrtian lelang adalah: [69]

a. cara penjualan barang;
b. terbuka untuk umum
c. penawaran dilakukan secara kompetisi;
d. pengumuman lelang dan atau adanya upaya mengumpulkan peminat;
e. cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut diatas harus dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang.

Lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-

[68] Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm 20

[69] Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Diroktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekertariat Jenderal Departemen Keuangan, *Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia,* disampaikan pada sosialisasi RUU Lelalang Medan, 2004, hlm. 15

turun dan atau tertulis. Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut: [70]

a. penjualan barang dimuka umum
b. didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman
c. dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang
d. harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan:

> *Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran hanya secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang*

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.[71]

[70] Purnama Tioria Sianturi, *Op.cit,* hlm. 54
[71] Rachmadi Usman, *Op.cit,* hlm. 21

Sebagai bahan pertimbangan dikemukakan beberapa definisi lelang dari ahli hukum berikut ini.

1. Richard L. Hirshberg menyatakan, bahwa:

   Lelang (auction) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.[72]

2. Polderman, seorang sarjana pada tahun 1913 dalam disertasinya *Het Open bare Aanbod* menguraikan pengertian dan makna "penjualan umum" seperti berikut:

   Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual, sebetulnya ada 3 (tiga) syarat, yaitu:

   (1) penjualan harus selengkap mungkin;

   (2) ada kehendak untuk mengikatkan diri; dan

   (3) bahwa pihak lainya (pembeli) yang akan mengadakan atau melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Tawar-menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam suatu jual beli.[73]

[72] Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Modul Pengetahuan Lelalang:Prenghapusan Barang Milik Negara,* Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta, 2007, hlm 6

[73] *ibid*

3. Roell, seorang sarjana hukum Belanda sebagai Kepala Inspeksi Lelang Jakarta pada tahun 1932 merumuskan pengertian "penjualan umum" sebagai berikut:

   Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli benda-benda yang ditawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap. Kesempatan itu lenyap pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.[74]

4. M. Yahya Harahap menyatakan, bahwa:

   Penjualan dimuka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.[75]

Dari uraian tersebut dapat diketahui unsure-unsur dari lelang atau penjualan umum, yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka

[74] Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm. 53

[75] M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, hlm. 115

untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu, dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang.[76]

2. Jenis Lelang

Jenis lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubunganya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang dilelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah Ielang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadi Ian atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundangundangan yang berIaku. Lelang non eksekusi adalah Ielang selain Ielang eksekusi yang meliputi Ielang non eksekusi wajib dan Ielang non eksekusi sukarela. Sifat lelang ditinjau dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, dibedakan antara Ielang yang sifatnya wajib, yang menurut peraturan perUndangUndangan wajib melalui Kantor Lelang dan lelang yang sifatnya sukarela atas permintaan masyarakat. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negaraldaerah dan kekayaan negara yang dipisahkan sesuai peraturan yang berlaku. Lelang Non Eksekusi

[76] Rachmadi Usman, *Op.cit,* hlm.24

Sukarela adalah Ielang untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan untuk menjual barang miliknya.[77]

Jenis lelang terdapat pada pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan lelang. Pengertian lelang Eksekusi, Noneksekusi Wajib dan Noneksekusi Sukarela terdapat pada pasal 1 ayat 4,5,6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan lelang yaitu:

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan. Lelang Eksekusi terdiri dari:

a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
b. Lelang Eksekusi pengadilan;
c. Lelang Eksekusi pajak;
d. Lelang Eksekusi harta pailit;
e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ;
f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) ;
g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;

[77] Punama Tioria Sianturi, *Op.cit*, hlm. 57

i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai;
j. Lelang Eksekusi barang temuan;
k. Lelang Eksekusi gadai;
l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 1 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 1 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan UndangUndang Nomor 20 Tahun 2001; dan
m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang Noneksekusi Wajib terdiri dari:

a. Lelang Barang Milik Negara/ Daerah;
b. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah;
c. Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
d. Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks kepabeanan dan cukai;
e. Lelang Barang gratifikasi;
f. Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan;

g. Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi;
h. Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset;
i. Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
j. Lelang Balai Barta Peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir;
k. Lelang aset Bank Indonesia;
l. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama; dan
m. Lelang lainnya sesuai ketentuan peraturan perundangundangan

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Lelang Noneksekusi Sukarela terdiri dari:

a. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah berbentuk persero;
b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
c. Lelang Barang milik perwakilan negara asing; dan
d. Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha swasta.

3. Peraturan Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Pengganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010

sebagaimana diganti PMK Nomor 106/PMK.06/2013). Dalam pelaksanaan lelang terdapat tahapan pelaksanaan lelang yaitu:

a. Penawaran Lelang

Dalam pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Terdapat beberapa cara Peawaran Lelang dilakukan seperti yang diatur dalam Pasal 64 tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Penawaran lelang dilakukan dengan cara lisan, semakin meningkat atau semakin menurun; lisan; tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.
2. Penawaran Lelang secara tertulis dilakukan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa kehadiran peserta lelang.
3. Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan melalui surat elektronik (email), melalui surat tromol pos,atau melalui internet.
4. Penawaran sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

Penawaran lelang melalui surat elektronik *(email)* atau surat tromol pos sebagaimana dimaksud di atas hanya dapat diajukan 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang. Bilamana hal terdapat peserta lelang yang mengajukan penawaran melalui surat elektronik *(email)* atau surat tromol pos lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang dengan nilai penawaran yang lebih rendah atau lebih tinggi dari penawaran

sebelumnya, maka nilai penawaran yang lebih tinggi dianggap sah dan mengikat.[78]

Selanjutnya penawaran lelang melalui surat elektronik *(email)* atau surat tromol pos dibuka pada saat pelaksanaan lelang, oleh Pejabat Lelang bersama dengan penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari penjual. Cara penawaran lelang mana yang akan dipergunakan itu merupakan kewenangan pemohon lelang atau penjual menentukannya. Dalam hal pemohon lelang atau penjual tidak menentukan cara penawaran lelang terhadap lelang yang akan dilakukan, Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelangnya.[79]

Secara khusus ditentukan bagi penjualan objek lelang yang terdiri atas beberapa bidang tanah dan/atau bangunan hanya dapat ditawarkan dalam 1 (satu) paket jika terletak dalam 1 (satu) hamparan atau bersisian. Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan harga lelang inklusif atau dengan harga lelang eksklusif, yang dilaksanakan dengan harga penawaran sudah termasuk bea lelang pembeli. Lelang dengan harga lelang eksklusif dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk bea lelang pembeli.[80]

Setiap peserta lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit sarna dengan nilai limit dalam hal lelang dengan

[78] Rachmadi Usman, *Op.cit,* hlm 148
[79] *Ibid*
[80] *Ibid*

nilai limit diumumkan. Penawaran yang telah disampaikan oleh peserta lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang. Dalam penawaran lelang yang dilakukan dengan kehadiran peserta lelang, jika peserta lelang tidak hadir atau hadir namun tidak melakukan penawaran, dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 (tiga) bulan di wilayah kerja Kanwil yang membawahi KPKNL yang melaksanakan lelang.[81]

Setiap peserta lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan Nilai Limit diumumkan. Penawaran yang telah disampaikan oleh pesera lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta Lelang, kecuali pada lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup *(close bidding)* yang dilakukan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.[82]

Peserta lelang yang sudah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang untuk setiap barang atau paket barang, wajib melakukan penawaran. Demikian pula peserta lelang yang sudah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang lebih dari 1 barang atau paket barang, wajib melakukan penawaran paling sedikit untuk 1 barang atau paket barang yang ditawarkan. Namun sebaliknya, dalam hal pelaksanaan lelang tidak ada yang menyetor uang jaminan penawaran lelang atau tidak ada penawaran, lelang dinyatakan sebagai lelang tidak ada peminat oleh Pejabat Lelang. Atas pelaksanaan lelang ini, Pejabat Lelang tetap membuat risalah lelang dengan menyebutkan lelang tidak ada peminat.[83]

---

[81] *Ibid*

[82] Pasal 67 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

[83] Rachmadi Usman, *Op.cit,* hlm 150.

b. Pemenang Lelang/Pembeli

Pada Pasal 74 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pejabat lelang mengesahkan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit dan mengesahkan penawaran tertinggi sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela yang tidak menggunakan nilai limit. Dikecualikan dari ketentuan ini, dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela berupa barang bergerak, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawaran tertinggi yang tidak mencapai nilai limit sebagai pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari pemilik barang. Dalam hal terdapat peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik *(email)*, Pejabat Lelang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai pembeli.

Pada Pasal 75 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga menerangkan bahwa pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah selainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

c. Pembayaran dan Penyetoran

Pembayaran dan penyetoran pada pelaksanaan lelang dilaksanakan setelah proses penawaran dan terdapat pemenang lelang. Pada Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai *(cash)* atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Pada Pasal 80 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Ke las II. Dalam hal Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan dengan eek atau giro, pembayaran harus sudah diterima efektif pada rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Selanjutnya setiap Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/ Pejabat Lelang KelasI/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Menurut Pasal 81 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Dalam hal Pembeli tidak melunasi Pembayaran Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 pada hari kerja berikutnya, Pejabat Lelang harus

membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan.

d. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Pengerhan dokumen kepemilikan barang pada lelang diatur dalam Pasal 84 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Pasal tersebur menyatakan Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

Sebaliknya bilamana penjual atau pemilik barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang lelang kepada Pejabat Lelang, penjual atau pemilik barang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 hari kerja setelah pembeli menunjukan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB.jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

e. Prosedur Lelang

Prosedur lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diantaranya yaitu:

1. Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang ke KPKNL secara tertulis disertai dokumen persyaratan lelang
2. KPKNL menetapkan jadwal dan tempat pelaksanaan lelang
3. Pemohon lelang (penjual) melakukan pengumuman lelang sesuai ketentuan
4. Peserta lelang menyerahkan/menyetorkan jaminan penawaran lelang sesuai ketentuan
5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL
6. Pemenang lelang membayar harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang
7. KPKNL menyetorkan hasil bersih lelang kepada pemohon lelang/penjual dan menyetorkan bea lelang ke kas negara
8. KPKNL memberikan dokumen dan barang kepada pemenang lelang/pembeli serta kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli setelah pemenang lelang/pembeli menunjukan bukti setor BPHTB
9. KPKNL menyerahkan salinan risalah lelang kepada pemohon lelang/penjual untuk laporan pelaksanaan lelang.

4. Risalah Lelang

Produk akhir yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik Pejabat Lelang kelas I maupun kelas II yaitu berupa Risalah Lelang. Sebagai bukti pelaksanaan lelang, pejabat lelang wajib untuk membuat berita asara

lelang, berita acara tersebut dimaksud dengan risalah lelang. Dalam kewajiban membuat risalah lelang terdapat dalam Pasal 85 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.

Risalah lelang itu harus memuat apa, mengapa, di mana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut. Hal ini penting sekali dijelaskan dalam lelang eksekusi. Kemudian di mana dilelangkan menjelaskan di mana dilaksanakan lelang tersebut dan kapan lelang dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang, Trakhir siap-siap yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar, dan siapa pembeli lelang[84]

Penandatanganan Risalah Lelang konvensional dapat dilihat dalam aturan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasla 90 yaitu:

(1) Minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang.
(2) Penandatanganan Minuta Risalah Lelang dilakukan oleh :
    a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar terakhir;

[84] Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasa/ahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm. 187

b. Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak; atau
c. Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.

(3) Dalam hal Lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang, jika Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan . usaha dengan objek lelang berupa barang tidak bergerak tidak menandatangani Risalah Lelang sampai dengan batas terakhir pelunasan harga lelang, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Pembeli.

(4) Dalam hal Penjual atau kuasa Penjual tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan t.ersebut pada Bagian Kaki Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual.

(5) Dalam hal Pejabat Lelang berhalangan tetap, penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan pembuatan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan oleh Kepala KPKNL untuk Pejabat Lelang Kelas I dan oleh Pengawas Lelang (Superintenden) untuk Pejabat Lelang Kelas II.

(6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4) dan ayat (5), tidak mengurangi legalitas kesepakatan para pihak dalam pelaksanaan lelang.

C. Tinjauan Umum Pelaksanaan Lelang Melalui Internet

1. Pelaksanaan Lelang Melalui Internet

Pelaksanaan lelang Melalui Internet diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Penjelasan lelang melalui internet terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet yaitu Lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran

peserta lelang melalui internet, yang selanjunya disebut lelang melalui internet, adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.

Pelaksanaan lelang melalui internet dimulai dengan adanya penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dimana tata cara penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang mengikuti ketentuan dimana untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup *(closed bidding)*, dilakukan sesuai dengan jadwal pembukaan daftar penawaran lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman, sedangkan untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka *(open bidding)*, dilakukan sesuai dengan jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Dalam pelaksanaan lelang melalui internet terdapat tahapan yang harus di lalui, tahapan pelaksanaan lelang melalui internet sebagai berikut.

a. Penawaran Lelang

   Dalam pengajuan penawaran Lelang Melalui Internet, peserta lelang mengikuti aturan yang sudah ditentukan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet pada Pasal 14 yaitu:

   a. Pada Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding),* pengajuan penawaran lelang oleh Peserta Lelang

dilakukan setelah penayangan objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.

b. Pada Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding),* pengajuan penawaran lelang oleh Peserta Lelang dilakukan setelah penayangan Kepala Risalah Lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang.

Dalam penyelenggara Lelang melalui internet dengan penawaran terbuka *(open bidding)* diatur juga dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut pada pasal 15 yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Penyelenggara Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding)* harus menyediakan waktu pengajuan penawaran lelang sekurang-kurangnya 2 (dua) Jam.
(2) Untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding)* yang diselenggarakan oleh KPKNL, waktu permulaan penawaran lelang mengacu pada Jam Kerja pada hari pelaksanaan lelang.

Sedangkan penawaran tertutup *(close bidding)* diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut pada pasal 14 yang berbunyi sebagai berikut:

a. Pada Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding),* pengajuan penawaran lelang oleh Peserta Lelang dilakukan setelah penayangan objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.
b. Pada Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding),* pengajuan penawaran lelang oleh Peserta Lelang dilakukan setelah penayangan Kepala Risalah Lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang.

b. Pemenang lelang/pembeli

Pemenang lelang/pembeli dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet diatur dalam pasal 17 dan 18, dalam peraturan tersebut pemenang lelang/pembeli diartikan menjadi pengesahan pembeli

lelang. Pasal tersebut menerangkan bagaimana pengesahan lelang dengan penawaran tertutup *(closed bidding)* dan penawaran lelang dengan terbuka *(open bidding),* bunyi dari pasal tersebut yaitu:

Pengesahan pembeli pada Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup *(closed bidding)* dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual, harus hadir di tempat pelaksanaan lelang pada saat pembukaan daftar penawaran lelang dan pengesahan Pembeli;
b. Pejabat Lelang membuka daftar penawaran lelang bersama dengan Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual;
c. Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit dalam daftar penawaran lelang sebagai Pembeli; dan
d. Dalam hal terdapat penawar tertinggi yang sama, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dahulu sebagai Pembeli.

Pengesahan pembeli pada Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding)* dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Penjual harus hadir di tempat lelang pada waktu penutupan penawaran dan pengesahan Pembeli;
b. Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit dalam daftar penawaran lelang sebagai Pembeli; dan
c. Dalam hal terdapat penawar tertinggi yang sama, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dahulu sebagai Pembeli.

c. Prosedur lelang melalui internet yang diadakan oleh DJKN (Direktorat Jendral Kekayaan Negara)

Prosedur atau tata cara lelang internet dapat kita lihat dalam web DJKN (Direktorat Jendral Kekayaan Negara) yaitu:[85]

1. Tata Cara Umum

[85] https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur?no-cache=Q3VceTg8r0s65kA, 11 Mei 2017 diakses pukul 15.15 WIB

Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi lelang internet. Aplikasi lelang internet dibuka dengan browser pada alamat domain https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/, dengan tata cara sebagai berikut:

1. Peserta lelang harus sign-in (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau sign-up (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain di atas untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa isian yang harus dilengkapi dalam proses registrasi ini. Pastikan agar alamat email yang didaftarkan valid.
2. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
3. Setelah aktif, peserta lelang memilih obyek lelang pada katalog yang tersedia.
4. Setelah memastikan obyek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk:
    a. Mendaftarkan nomor identitas/KTP dan NPWP serta dan mengunggah softcopy KTP dan NPWP.
    b. Mendaftarakan nomor rekening bank atas nama peserta lelang, guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta lelang tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang.

5. Peserta lelang akan memperoleh nomor Virtual Account (VA) yang digunakan sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. Nomor VA dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” (sesuai username masing-masing pada aplikasi).
6. Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan KPKNL sesuai ketentuan, dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang sesuai ketentuan, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang digunakan untuk menawar obyek lelang. Kode token dikirimkan ke alamat email masing-masing peserta lelang.
7. Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “Tawar (Bid)” dalam menu “Status Lelang”. Sebelum mengajukan penawaran, peserta lelang harus membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang dengan cara mencentang frasa “Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang ini”.
8. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas akhir penawaran lelang ditutup (closing time). Dalam mengajukan penawaran berkali-kali, penawaran berikutnya harus lebih tinggi daripada penawaran sebelumnya.
9. Setelah batas waktu penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh aplikasi sesuai nominal/angka penawaran dan waktu penerimaan penawaran

lelang. Rekapitulasi seluruh penawaran lelang dapat dilihat pada aplikasi (sesuai username masing-masing pada aplikasi). Rekapitulasi seluruh penawaran lelang juga dikirimkan ke alamat email masing-masing peserta lelang.

10. Seluruh peserta lelang (baik pemenang lelang maupun peserta lelang) juga akan mendapatkan informasi melalui alamat email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.
11. Setiap proses yang dilakukan peserta lelang dan memerlukan tindak lanjut/respon dari petugas (Pejabat Lelang maupun Bendahara Penerimaan) KPKNL dari aplikasi, dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL.

2. Uang Jaminan Penawaran Lelang
    1. Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan lelang dengan ketentuan sebagai berikut:
        a. Jumlah/nominal yang disetorkan harus sama dengan uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam pengumuman lelang ini, disetorkan sekaligus (bukan dicicil).
        b. Setoran uang jaminan lelang HARUS sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.
    2. Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang. Nomor VA akan dibagikan secara otomatis

dari aplikasi kepada masing-masing peserta lelang setelah mengikuti proses pendaftaran.

3. Penyetoran uang jaminan lelang dapat dilakukan melalui berbagai jalur, yaitu: ATM (sepanjang limit transaksi mencukupi), sms-banking, i-banking, dan teller bank. Peserta lelang harus memasukkan nomor VA masing-masing dalam menyetorkan uang jaminan melalui jalur apapun.
4. Setiap penyetoran dan/atau pengembalian uang jaminan dari dan ke peserta lelang dari bank yang sama dengan bank mitra KPKNL penyelenggara lelang tidak dikenai biaya apapun. Sedangkan setiap penyetoran dan/atau pengembalian uang jaminan dari bank yang berbeda dengan bank mitra KPKNL penyelenggara lelang, dikenai biaya transaksi perbankan (jumlahnya bervariasi, sesuai ketentuan bank masing-masing) dan ditanggung oleh peserta lelang.

3. Pelunasan

   Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang tersebut ditujukan ke nomor VA peserta lelang.

4. Layanan Informasi

   Bagi peminat dapat menghubungi KPKNL terkait atau Call Center DJKN di nomor (021) 500991.

2. Risalah Lelang Melalui Internet

Pengertian Risalah Lelang melalui Internet terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet pada pasal 1 ayat (18), Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang disebut oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sedangkan minuta Risalah lelang pengertianya terdapat pada Pasal 1 ayat (19), Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampiranya, yang merupakan dokumen atau arsip negara.

Ketentuan mengenai Minuta Risalah lelang melalui internet dapat dilihat dalam pasal 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet yaitu:

1) Minuta Risalah Lelang untuk Lelang Melalui Internet ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas, kecuali lembar yang terakhir.
2) Penandatanganan Minuta Risalah Lelang untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup *(closed bidding)* dilakukan oleh:
   a. Pejabat Lelang, Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual pada lembar terakhir, jika objek yang dilelang berupa barang bergerak;
   b. Pejabat Lelang, Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, 1 (satu) orang saksi dari Penjual, dan Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha pada lembar terakhir, jika objek yang dilelang berupa barang tidak bergerak.

3) Penandatanganan Minuta Risalah Lelang untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka *(open bidding)* dilakukan oleh:
   a. Pejabat Lelang dan Penjual pada lembar terakhir, jika objek yang dilelang berupa barang bergerak;
   b. Pejabat Lelang, Penjual, dan Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu baclan hukum atau baclan usaha pacla lembar terakhir, jika objek yang dilelang berupa barang tidak bergerak.
4) Jika Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan ayat (3) huruf b tidak menandatangani Minuta Risalah Lelang sampai dengan batas terakhir pelunasan harga lelang, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tancla tangan Pembeli.
5) Dalam hal Penjual ticlak mau menandatangani Minuta Risalah Lelang, maka Pejabat Lelang membuat catatan keaclaan tersebut pacla bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual.
6) Ketentuan sebagaimana climaksucl pada ayat (4) dan ayat (5), ticlak mengurangi legalitas kesepakatan para pihak dalam pelaksanaan Lelang Melalui Internet.

BAB III

PELAKSANAAN KEWENANGAN NOTARIS UNTUK MEMBUAT AKTA RISALAH LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG MELALUI INTERNET

A. Kewenangan Notaris dan Implementasi Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainya yang diatur oleh UUJN.[86]

Terminologi berwenang *(bevoegd)* dalam PJN dan UUJN diperlukan karena berhubungan dengan ketentuab pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat akta itu dibuat. Untuk pelaksanaan Pasal 1868 KUHPerdata tersebut pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para

[86] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perpektif Hukum dan Etika,* Tim UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 13-14

pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagi pejabat yang sedemikian berdasarkan PJN maupun UUJN.[87]

Pengertian notaris sebagai pejabat umum *satu-satunya* yang berwenang membuat akta dalam rumusan PJN tidak lagi digunakan dalam UUJN. Penggunaan kata *satu-satunya (uitsluitend)* dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa notaris adalah salah-satunya yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut pejabat lainya. Semua pejabat lainya hanya mempunyai wewenang *tertentu* yang artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang. Perkataan *uitsluiting* dengan dihubungkan dengan bagian kalimat terakhir PJN mempunyai arti *dengan mengecualikan setiap orang lain (met uitsluiting van ider ander.* Dengan perkataan lain, wewenang notaris bersifat umum sedangkan wewenang para pejabat lainya adalah pengecualian. Itulah sebabnya bahwa apabila di dalam peraturan perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta otentik maka hal itu hanya dapat dilakukan dengan suatu akta notaris, terkecuali peraturan perundang-undangan ada yang menyatakan dengan tegas bahwa selain dari notaris juga pejabat umum lainya turut berwenang atau sebagai yang satu-satunya berwenang untuk itu.[88] Dalam hal demikian berlaku asas *lex specialis derogate legi generali* yakni notaris

[87] G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris,* Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 33
[88] *Ibid,* hlm. 34.

sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta pengecualian ini dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan (khusus) lainya.[89]

Dalam UUJN terminologi *satu-satunya (uitsluitend)* tidak lagi dicantumkan. Meskipun demikian pengartian notaris tidak berubah secara radikal. Hal ini dikarenakan terminologi *uitsluitend* telah tercakup dalam penjelasan UUJN yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainya.[90]

Kewenangan notaris, menurut Pasal 15 UUJN adalah pembuatan akta otentik mengenai perubahan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkenpentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris memiliki wewenang pula untuk:

1. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

[89] Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit,* hlm. 15
[90] *Loc.cit*

3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
5. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan kata;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Melalui pengertian notaris tersebut terlihat bahwa tugas seorang notaris adalah menjadi pejabat umum, sedangkan wewenangnya adalah membuat akta otentik. Sedangkan akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Akta notaris sebagai akta otentik dibuat menurut bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh UUJN.[91] Rumusan UUJN dan PJN menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum *(openbaar ambtenaar).* Seseorang menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.[92]

Notaris dalam UUJN pasal 15 ayat (2) huruf g menyatakan notaris berwenang dalam membuat akta risalah lelang. Dari Undang-Undang tersebut notaris dapat membuat risalah lelang karena wewenang tersebut sudah di tentukan dalam UUJN.

[91] *Ibid*, hlm. 16
[92] *ibid*

Pasal tersebut member keluasan bahwa notaris dapat membuat akta risalah lelang, karena UUJN memberikan mandate kepada notaries untuk dapat membuat akta risalah lelang. Notaris sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan membuat akta otentik, dalam menjalankan tugasnya melekat pula kewajiban yang harus dipatuhi, karena kewajiban itu merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan.

1. Implementasi Notaris dalam membuat akta Risalah Lelang

Setiap melakukan suatu tindakan notaris wajib mematuhi aturan yang sudah ditentukan, tindakan yang harus dilakukan notaris sesuai dengan aturan yang berlaku mengenai wewenang notaris. Dalam pasal 15 pasal (1) juga menerangkan bahwa:

> Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyatakan dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris pada Pasal tersebut berwenang dapat membuat akta risalah lelang sesuai dalam pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta risalah lelang. Maka kewenangan tersebut dapat di jalankan oleh notaris. Notaris dapat berwenang juga dalam pada ayat (3) bahwa selsain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangn.

Namun dalam Rumusan Pasal 15 ayat (2) huruf g ini menimbulkan multipenafsiran, dan penafsiran terhadap pasal ini menimbulkan adanya dua pandangan tentang arti dalam kewenangan Notaris berkaitan dengan akta risalah lelang yaitu:[93]

a. *Pertama*, setiap Notaris secara serta merta berwenang untuk membuat akta risalah lelang artinya jabatan Notaris dengan jabatan pejabat lelang disatukan, begitu menjadi Notaris otomatis ia menjalankan pekerjaan-pekerjaan pejabat lelang. Dengan demikian jika seorang sudah diangkat menjadi Notaris ia tidak perlu diangkat menjadi pejabat lelang.
b. *Kedua*, tidak semua Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta risalah lelang walaupun Nptaris dan pejabat lelang mempunyai kualifikasi yang sama sebagai pejabat umum, hanya Notaris yang telah disahkan dan ditetapkan sebagai pejabat lelang kelas II yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang.

Memperhatikan adanya dua pendapat yang berbeda sebagaimana terurai di atas, dalam memahami suatu arti Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN tidaklah hanya dipahami dengan membaca secara harfiah kata-kata dalam Pasal tersebut, tetapi Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN itu harus dipahami sebagai suatu sistem yang tidak dipisahkan dengan pasal-pasal, penjelasan pasal-pasal dan penjelasan umum dari UUJN, maupun dengan hukum

[93] Sjaifurrachman & Habib Ajie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 85

nasional secara keseluruhan. Untuk memahami arti Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN maka haruslah dihubungkan dengan Pasal 35 Peraturan Lelang *(Vendu reglement)* Stb. 1908 No. 189 Jo Stb. 1940 No. 59 dan Pasal 7 Intruksi Lelang *(Vendu instructive)* Stb. 1908 No. 190, beserta Peraturan Pelaksanaanya seperti Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Undang-Undang Jabatan Notaris telah memberikan perluasan kewenangan kepada Notaris dalam menjalankan jabatanya sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 UUJN, salah satu kewenangan Notaris yang disebutkan dalam UUJN adalah kewenangan Notaris untuk membuat akta risalah lelang.[94]

Dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang pada ketentuan pasal 6 Jo Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang mengatur tentang Pejabat Lelang antara lain diurankan bahwa orang-orang tertentu yang dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris, penilai atau pensiunan pegawai negeri sipil, Direktorat Jendral Urusan Piutang dan Lelang (DJKN), diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I. dari uraian tersebut bahwa salah satu unsur syarat orang yang dapat diangkat menjadi pejabat lelang adalah Notaris.

[94] *Ibid*

Untuk dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II terdapat syarat yang harus di peroleh dan dilaksanakan, tidak terkecuali pada Notaris. Salah satunya pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II Pasal 2 berisi mengenai Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jendral atas nama Menteri dan harus memenuhi syarat diantaranya lulus pendidikan dan pelatihan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementrian Keuangan serata telah mengikuti praktik kerja (magang).

Wewenang Notaris untuk membuat akta risalah lelang dalam implementasinya tidak dapat langsung membuat akta risalah lelang karena dalam membuat akta risalah lelang oleh Notaris tidak otomatis Notaris dapat membuat akta risalah lelang, notaris harus dengan pengangkatan oleh Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan harus mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Kementrian Keuangan kemudian ada kewajiban untuk magang. Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN tidak secara otomatis dapat di laksanakan, namun harus disertai dengan ketentuan yang berlaku di Kementrian Keuangan.[95]

Dalam hal ini Undang-Undang Jabatan Notaris yang telah di tetapkan oleh pemerintah pada tanggal 15 Januari 2014 telah memberikan keleluasaan mengenai kewenangan kepada Notaris dalam menjalankan sebagai pejabat umum. Dalam pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa notaries

[95] Wawancara dengan Notaris-PPAT dan Pejabat Lelang Kelas II Kota Yogyakarta pada hari Kamis tanggal 18 Mei 2017.

merupakan pejabat umumdan mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Perluasan kewenangan notaris tersebut salah satunya diuraikan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g yaitu Notaris berwenang membuat akta risalah lelang.

Notaris dan pejabat lelang sama-sama merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk menjalankan sebagian kewenangan yang dimiliki oleh negara. Mereka mempunyai tugas dan wewenang masing-masing dalam menjalankan jabatanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun berkaitan dengan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN mengenai apakah Notaris dapat menjalankan wewenang yang diberikan menurut Pasal 15 UUJN untuk membuat akta risalah lelang.[96]

Dalam ilmu hukum memang terdapat berbagai jenis interprets atau penafsiran, salah satu jenis penafsiran yang secara konvensional dikenal dalam ilmu hukum adalah interpretasi sistematik. Substansi interpretasi ini adalah mengedepankan ketentuan yang sama bersama dengan premis-premisnya untuk dibuat suatu konklusi, apabila penafsiran ini digunakan, menurut Yusril Ihza Mahendra, maka kata-kata membuat akta risalah lelang sebagaimana terdapat dalam 15 ayat (2) huruf 9 UUJN harus dibaca sebagai berikut, kewena Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta risalah yang merupakan kewenangan pejabat lelang sehingga Notaris

[96] Sjaifurrachman & Habib Ajie, *Op.cit,* hlm. 87

juga mempunyai kewenangan sebagai pejabat lelang yang memimpin jalannya suatu pelelangan dan kewenangan lainnya diatur dalam *Vendu Reglement.* Dengan tegas dikatakan Yusril sebaiknya antara jabatan Notaris dengan jabatan Pejabat lelang disatukan, begitu menjadi Notaris otomatis ia menjalankan pekerjaan-pekerjaan pejabat lelang. Dengan demikian jika seseorang sudah diang menjadi Notaris, ia tidak perlu diangkat menjadi pejabat lelang.[97]

Pernyataan Yusril diatas kiranya berlebihan, karena apabila menggunakan penafsiran sistematis untuk menafsirkan yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf 9 UUJN tersebut, harus melihat ketentuan-ketentuan yang terkait dengan risalah Ielang sebagai satu kesatuan. Penafsiran atau interpretasi sistematis adalah suatu cara penafsiran undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan jalan menghubungkannya dengan undang-undang lain.[98] Oleh karena itu untuk menafsirkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) hurf g UUJN dengan menggunakan penafsiran sistematis, maka titik utamanya adalah risalah lelang.[99]

Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf 9 UUJN disebutkan, bahwa Notaris berwenang membuat akta risalah lelang. Pengertian risalah lelang tidak ditemukan dalam UUJN tersebut. Jadi yang digunakan adalah pengertian risalah lelang yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana

[97] Notaris otomatis PPAT, *Majalah Renvoi*, 03 Februari 2006, hlm. 15
[98] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 157
[99] Sjaifurrachman & Habib Ajie, *Op.cit*, hlm. 89

disebutkan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Yang dimaksud dengan pejabat lelang disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang. Menurut Peraturan Menteri tersebut yang berwenang membuat risalah lelang adalah orang yang diangkat oleh Menteri Keuangan.[100]

Dari penjelasan di atas, yang berwenang secara nyata Notaris untuk membuat akta risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN tidak dapat diterapkan begitu saja. Artinya seorang Notaris tidak dapat serta merta memangku jabatan sebagai pejabat lelang. Hal ini dikarenakan pengangkatan pejabat lelang dilakukan oleh Menteri Keuangan, sedangkan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.[101] UUJN telah memberikan perluasan kewenangan kepada Notaris dalam menjalankan jabatanya sebagai pejabat umum. Salah satunya mengenai kewenangan yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g, bahwa Notaris berwenang membuat akta risalah lelang namun peraturan tersebut tidak dapat diterapkan secara langsung tanpa adanya pengangkatan dari kementrian keuangan, karena dalam hal ini suatu pelelangan umum yang ditugaskan untuk membuat risalah lelang adalah pejabat lelang yang terdapat dalam peraturan *Vendu reglement*, maka

[100] *Ibid*
[101] *Ibid*

Notaris yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang adalah Notaris yang telah memenuhi persyaratan dan kualifikasi sebagai pejabat lelang serta telah diangkat dan ditetapkan oleh Meneri Keuangan untuk menjalankan jabatannya sebagai pejabat lelang kelas II.

Maksud yang terkandung pada pasal 15 UUJN yaitu, Notaris diberi keleluasaan merangkap jabatan menjadi pejabat lelang. Untuk dapan menjadi pejabat lelang Notaris wajib mengikuti aturan yang dibuat oleh Menteri Keuangan. Dimana notaris yang ingin menjadi pejabat lelang wajib untuk diangkat oleh Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan memenuhi semua syarat yang telah ditentukan.[102]

B. Kekuatan Hukum Akta Risalah Lelang pasca berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet

1. Kekuatan Hukum Akta Risalah Lelang Melalui Internet

Risalah lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sedangkan minuta Risalah Lelang adalah Asli

[102] Wawancara dengan Notaris-PPAT dan Pejabat Lelang Kelas II Kota Semarang pada hari Selasa tanggal 6 Juni 2017

Risalah lelang berikut lampiranya, yang merupakan dokumen atau arsip negara.

Kutipan Risalah lelang dalam pelaksanaan lelang melalui internet tidak serta-merta Kutipan Risalah lelang tersebut dapat diambil atau di undung dengan leluasa dalam internet. Kutipan Risalah Lelang dengan pelaksanaan lelang melalui internet apabila ingin mendapatkan tetap harus datang di KPKNL yang menyelenggarakan lelang tersebut. Pada lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, menyatakan bahwa Kutipan Risalah Lelang diambil oleh Pembeli atau kuasanya di KPKNL yang menyelenggarakan lelang. Dengan demikian bahwa kutipan Risalah Lelang apabila ingin mengambilnya tetap harus datang ke KPKNL yang menyelenggarakan lelang. Tidak serta merta dapat diambil atau di unduh melalui internet. Peserta lelang atau pembeli tetap harus datang ke KPKNL. Pelaksanaan lelang melalui internet hanya sebatas pelaksanaannya dengan cara melalui internet namun kekuatan hukum dan pembuatan Risalah Lelang maupun Kutipan Risalah Lelang tetap sama seperti lelang secara konvensional.

Kekuatan hukum Risalah Lelang melalui internet tetap sama seperti kekuatan hukum pada lelang konvensional. Pada Peraturan Menteri Keuangan baik pelelangan dengan pelaksanaan melalui internet maupun dengan Pelaksanaan Lelang secara konvensional menyebutkan bahwa

Risalah Lelang merupakan suatu Berita acara yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna disini dilihat dari unsur otentik itu sendiri. Pada Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

2. Pembuatan Akta Risalah Lelang Melalui Internet

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet mengenai pembuatan akta Risalah lelang tidak di tuliskan. Peraturan Menteri tersebut hanya menjelaskan mengenain pengertian risalah lelang, minuta risalah lelang dan bagaimana cara penandatanganan Minuta Risalah Lelang.

Pengaturan struktur bagian dalam akta risalah lelang terdapat dalam Peraturan Lelang Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia *(Vendu Reglement)* pada pasal 37 menyatakan bahwa Berita acara berisikan:

a. di bagian pokok:

1. tanggal dengan huruf;
2. nama kecil, nama dan tempat kedudukan juru lelang, serta nama kecil, nama dan tempat kediaman kuasanya jika penjualan dilakukan di hadapan kuasanya itu;

3. nama kecil, nama, pekerjaan dan tempat kediaman orang yang meminta perliualan dilakukan; jika ia tidak bertindak atas namanya sendiri, juga uraian tentang kedudukan di mana ia meminta diadakan penjualan, danjika berdasarkan pasal 20 juru lelang harus yakin bahwa pernjual berhak untuk menjual, juga pendapatnya tentang hal itu;
4. tempat penjualan;
5. keterangan umum tentang sifat barang yang dijual; tetapi dalam menurliukkan letak dan batas-batas barang-barang tidak bergerak, harus diterangkan bukti hak milik menurut bunyi katakatanya, dengan menyebut hak pengabdian pekarangan yang ada di atasnya dan beban yang diletakkan pada barang-barang tersebut;
6. syarat-syarat penjualan;

b. di bagian batang tubuh;

1. uraian tentang barang yang dilelangkan;
2. nama dan pekerjaan tiap-tiap pembeli; juga tempat kediamannya, jika ia tidak berdiam di tempat penjualan;
3. harga yang dikabulkan dengan angka;
4. harga yang dihentikan dengan angka;
5. *(s.d.t: dg.* S. *1940-56 jo.* S. *1941-3.*) dalam penjualan yang dilakukan menurut ketentuan alinea kelima pasal 9, tawaran atau persetujuan harga yang tetap mengikat, juga dengan angka; nama dan pekerjaan penawaratau orang yang menyetujui harga yang

bersangkutan, serta tempat kediamannya jika tidak berdiam di tempat penjualan;

c. pada bagian penutup:

1. jumlah barang lelang yang laku, dengan hurtle dan angka;
2. jumlah yang dikabulkan dan jumlah yang ditahan untuk itu, semuanya dengan huruf dan angka.

Syarat Risalah Lelang diatur sebagai berikut.[103]

a. Risalah Lelang dibuat dalam bahasa Indonesia
b. Setiap risalah lelang dibuat nomor urut per tahun anggaran
c. Perubahan sesudah risalah lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan. Apabila karena sesuatu hal terjadi kesalahan redaksional risalah lelang, maka dapat dilakukan pembetulan berupa pencoretan, penambahan dan/atau perubahan, yang dilakukan dengan pencoretan, kesalahan kata, huruf atau angka dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan/atau tambahan kata kalimat, ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar risalah lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki risalah lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu, apabila penulisan di pinggir kiri dari lembar risalah lelang tidak mencukupi. Jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret atau ditambahkan diterangkan pada sebelah

[103] Rachmadi Usman, *Op.cit.* hlm. 160

pinggir lembar risalah lelang, begitu pula banyaknya kata atau angka yang ditambahkan.

Dalam hal rencana pelaksanaan lelang dibatalkan dalam jangka waktu kurang dari 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, tidak perlu dibuat risalah lelang. Atas pembatalan dimaksud, dicatat pada buku register pembatalan sebelum lelang dengan nomor tersendiri yang berbeda dengan nomor pada buku register permohonan lelang.[104]

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang BAB VI mengenai Risalah lelang juga mengatur susunan dari risalah lelang. Pasal 85 ayat (2) Risalah lelang terdiri atas:

a. Bagian Kepala;
b. Bagian Badan; dan
c. Bagian Kaki

Risalah Lelang dibuat dalam bahasa Indonesia, setiap Risalah lelang diberi nomor urut. Pasal 86 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menerangkan bagian Kepala risalah lelang paling sedikit memuat:[105]

a. hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
b. nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
c. nomor dan tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;

[104] *Ibid*
[105] Lihat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 86

d. nomor dan tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I;
e. nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan atau domisili Penjual;
f. nomor atau tanggal surat permohonan lelang;
g. tempat pelaksanaan lelang;
h. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
i. dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:
    1. status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
    2. Nomor dan tanggal SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan; dan
    3. keterangan lain yang membebani, apabila ada;
j. dalam hal objek lelang berupa barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
k. cara Pengumuman Lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual;
l. cara penawaran lelang; dan
m. syarat dan ketentuan lelang.

Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat:[106]

a. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
b. nama/merek/ jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;

[106] Lihat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 87

c. nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/ orang lain;
d. bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli Lelang;
e. harga lelang dengan angka dan huruf; dan
f. daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan harga, nama, dan alamat Peserta Lelang yang menawar tertinggi.

Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:[107]

a. banyaknya barang yang ditawarkan ·atau dilelang dengan angka dan huruf;
b. banyaknya barang yang laku atau terjual dengan angka dan huruf;
c. jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
d. jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
e. banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
f. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
g. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang,

[107] Lihat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 87

Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan

h. tanda tangan saksi-saksi untuk lelang dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui surat elektronik *(emai)*, tromol pos atau internet *(closed bidding)*

3. Implementasi Pembuatan Risalah Lelang Melalui Internet

Pelaksanaan pembuatan risalah lelang melalui internet dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet tidak diatur, dalam peraturan tersebut mengenai risalah lelang hanya mengatur sebatas penandatanganan risalah lelang.

Pelaksanaan dalam membuat akta risalah lelang melalui internet sama seperti pembuatan akta risalah lelang dengan pelaksanaan konvensional. Perbedaaannya hanya sebatas pada pelaksanaanya, jika konvensional langsung dengan tatap muka namun jika melalui internet maka tanpa kehadiran peserta lelang.mengenai isi dan struktur akta dalam akta risalah lelang itu sendiri sama dari bagian pokok atau awal, bagian batang tubuh atau isi dan pada bagian penutup.[108] Dari pemaparan tersebut pembuatan dan bentuk akta risalah lelang baik melalui internet maupun melalui internet sama.

[108] Wawancara dengan Notaris-PPAT dan Pejabat Lelang Kelas II Kota Yogyakarta pada hari Kamis tanggal 18 Mei 2017

Aturan dalam pembuatan akta risalah lelang melalui internet tetap tunduk pada Peraturan Lelang *(Vendu Reglement)* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dimana akta risalah lelang harus mengikuti struktur bagian yang telah di tentukan. Bagian yang harus sesuai dalam pembuatan akta risalah lelang harus terdiri dari bagian kepala, bagian badan dan bagian kaki.

Pembuatan akta risalah lelang melalui internet harus sesuai dengan wilayah kerja yang telah ditentukan. Pada 2 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet menyetakan bahwa Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap barang yang berada di dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, sesuai dengan kewenangan masing-masing. Perlu dipahami bahwa pelaksanaan wilayah lelang dapat dilaksanakan apabila barang yang di lelang berada dalam wilayah kerja pejabat lelang itu sendiri.

Wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II dari Notaris mengikuti wilayah kerja dari Notaris itu sendiri dan berkantor di kantor Notaris. Pada Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa Pejabat Lelang Kelas II yang diangkat dari Notaris mempunyai tempat kedudukan yang sama dengan tempat kedudukan Notaris.

Direktur Jendral Kekayaan Negara selaku Pengawas Lelang melakukan pembinaan dan pengawasan kepada seluruh Pejabat Lelang Kelas II, dalam hal ini dilakukan oleh Direktur Lelang.[109] Kepala Kantor Wilayah DJKN selaku Pengawas Lelang Pejabat Lelang Kelas II melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan diwilayahnya. Pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Kantor Wilayah DJKN tersebut, meliputi:[110]

a. Melakukan penilaian kinerj;
b. Melakukan pemeriksaan langsung atau tidak langsung dan melaporkan hasil pemeriksaan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara;
c. Melakukan pemantauan pelaksanaan sanksi yang dijatuhkan kepada Pejabat Lelang;
d. Melakukan pengawasan pelaksanaan lelang;
e. Melakukan pembimbingan teknis dan administrasi lelang;
f. Menjatuhkan sanksi peringatan tertulis

Pengawasan Lelang Pejabat Lelang Kelas II dimaksud di atas dapat menunjuk pejabat atau pegawai di lingkunganya untuk melakukan pemeriksaan langsung terhadap Pejabat Lelang Kelas II. Dalam pemeriksaan langsung terhadap Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat Lelang Kelas II yang diperiksa wajib memperlihatkan Risalah Lelang, buku, catatan, dokumen dan memberikan keterangan yang diperlukan atas

[109] Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 106
[110] *Ibid*

pelaksanaan lelang yang dilaksanakanya.[111] Dalam pengawasan pelaksanaan lelang melalui internet tetap mengacu pada aturan lelang konvensional tidak ada yang membedakan baik lelang konvensional maupun dalam lelang melalui internet.[112]

Notaris tetap dapat membuat akta risalah lelang baik konvensional maupun melalui internet dengan catatan harus mengikuti seluruh aturan yang dibuat oleh Menteri Keuangan. Tidak serta merta notaris dapat membuat akta risalah lelang tanpa pengangkatan oleh Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan memenuhi semua syarat yang telah ditentukan.

[111] *Ibid*, hlm. 107

[112] Wawancara dengan Notaris-PPAT dan Pejabat Lelang Kelas II Kota Semarang pada hari Selasa tanggal 6 Juni 2017

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis terhadap permasalahan, kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan ketentuan Pada Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta risalah lelang baik secara konvensional maupun melalui Internet. Berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut tidak ada pemisahan antara Notaris dengan Pejabat Lelang, sehingga seorang yang sudah mempunyai kewenangan Notaris sekaligus dapat menjadi Pejabat Lelang. Mekanisme yang disyaratkan oleh Peraturan Menteri Keuangan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
2. Kekuatan hukum Risalah Lelang melalui internet tetap sama seperti kekuatan hukum pada lelang konvensional. Pada Peraturan Menteri Keuangan baik pelelangan dengan pelaksanaan melalui internet maupun dengan Pelaksanaan Lelang secara konvensional menyebutkan bahwa Risalah Lelang merupakan suatu Berita acara yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pelaksanaan dan peraturan dalam membuat akta risalah lelang melalui internet sama seperti pembuatan akta risalah lelang

dengan pelaksanaan konvensional. Perbedaaannya hanya sebatas pada pelaksanaanya, jika konvensional langsung dengan tatap muka namun jika melalui internet maka tanpa kehadiran peserta lelang. Mengenai isi dan struktur bagian akta dalam akta risalah lelang itu sendiri sama dari bagian pokok atau awal, bagian batang tubuh atau isi dan pada bagian penutup. Sedangkan apabila pembeli atau kuasanya ingin mengambil kutipan risalah lelang tetap diambil di KPKNL. Dengan demikian bahwa kutipan Risalah Lelang apabila ingin mengambilnya tetap harus datang ke KPKNL yang menyelenggarakan lelang. Tidak serta merta dapat diambil atau di unduh melalui internet.

B. **Saran**

1. Sebaiknya antara jabatan Notaris dengan jabatan Pejabat lelang disatukan, begitu menjadi Notaris otomatis dapat menjalankan pekerjaan pejabat lelang. Dan diperlukan pembuatan peraturan pelaksana dari Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Thun 2014.
2. Perlu pengedukasian kepada masyarakat mengenai penjualan dimuka umum atau lelangan baik pelaksanaan lelang konvensional maupun pelaksanaan lelang melalui internet, pejabat lelang dalam praktiknya banyak yang tidak melaksanakan lelang karna minimnya dalam pengajuan jual-beli melalui lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia,* UII Press, Yogyakarta, 2009

Abdul Halim Barkatullah, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi E-commerce Lintas Negara Indonesia,* Pascasajana FH UII, Yogyakarta, 2009

Atip Latifulhayat, *Perlindungan Data Pribadi dalam Perdagangan Secara Elektronik (e-commerce),* Jurnal Hukum Bisnis, Vol 8, 2002

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989

Emma Nurita, *Cyber Notary*, PT. Rafika Aditama, Bandung, 2012

G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris,* Erlangga, Jakarta, 1983

Habib Ajie, *Hukum Notaris Indonesia,* PT. Refika Aditama, Bandung, 2008

Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013

Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati,ed, *Hukum Perlindungan Konsumen,* Mandar Maju, Bandung, 2002

Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris,* (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2010)

Imam Mawardi, *E-Commerce Revolusi Baru Dunia Bisnis*, PT. Akana Press, Surabaya, 2000, hlm. 13-14

Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Pustaka Prima,Yogyakarta,2015

Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Mencari Hakikat Hukum Filsafat Hukum,* Universitas Sriwijaya, 2008

M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, 2009

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989

Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani, *Lelang Teori dan Praktik*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2009

Nurmayani, *Hukum Administrasi Daerah*., Universitas Lampung Bandarlampung, 2009

. Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke_9, Kencana,Jakarta, 2014

_____, *Penelitian Hukum,* cet,kedua, Media Grup, Jakarta, 2006

Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013

Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*,Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2016

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013

R. Sugondo Notodisoeryo, *Hukum Notaris di Indonesia,* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,* PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2004

_____, *Teknik Pembuatan Akta Satu,* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar,* Liberty, Yogyakarta, 1999

_____, *Hukum Asara Perdata Indonesia,* Liberty, Yogyakarta, 1998

Sjaifurrachman & Habib Ajie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta,* CV. Mandar Maju, Bandung, 2011

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1988

Vijay Krishna, *Auction Theory*, Academic Press, Florida USA, 2002

Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasa/ahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994

B. Jurnal, Modul

Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Diroktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekertariat Jenderal Departemen Keuangan, *Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia*, disampaikan pada sosialisasi RUU Lelalang Medan, 2004

Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekertaris Jenderal Departemen Keuangan, *Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia*, disampaikan pada Sosialisasi RUU Lelang, Medan, 9 Desember 2004

Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Modul Pengetahuan Lelalang:Prenghapusan Barang Milik Negara*, Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta, 2007

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Pengganti Undang-Undang nomor 32 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Lelang (*Vendu Reglement)*

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 159/PMK.06/2013

D. Media Elektronik

http://www.antaranews.com/berita/593726/39-kendaraan-dinas-pemkot yogyakarta-dilelang-secara-online, 26 November 2016 diakses pukul 01.05 WIB

https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur?nocache=Q3VceTg8r0s65kA, 11 Mei 2017 diakses pukul 15.15 WIB