

**KONSTRUKSI RISALAH LELANG *E-AUCTION* SEBAGAI AKTA
AUTENTIK DALAM PEMBUKTIAN HUKUM ACARA PERDATA**

(Tesis)

Oleh

EZZAH NARISWARI LUPIANTO



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

ABSTRAK

KONSTRUKSI RISALAH LELANG *E-AUCTION* SEBAGAI AKTA AUTENTIK DALAM PEMBUKTIAN HUKUM ACARA PERDATA

Oleh

EZZAH NARISWARI LUPIANTO

Risalah Lelang menurut PMK 213/2020 ialah suatu akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Lelang menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Akta tersebut dibuat atas dasar permintaan pihak atau penghadap, yakni Pihak Penjual. Adanya pelaksanaan lelang secara elektronik (*E-Auction*) maka terjadi pembuatan akta Risalah Lelang tanpa sepengetahuan para pihak secara utuh atau lengkap, di mana pada saat pelaksanaan *E-Auction* tidak dihadiri peserta lelang secara langsung (kehadiran fisik). Hal tersebut tentunya telah menghilangkan esensi dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai akta autentik tentang “penghadapan”. Ketidakhadiran peserta lelang ini dimaknai sebagai ketidakhadiran secara fisik, namun dapat dihadiri melalui media elektronik. Penelitian ini akan mengkaji apakah Konstruksi Risalah Lelang dengan pelaksanaan *E-Auction* masih memenuhi unsur-unsur esensial dari Akta Autentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bagaimanakah status pembuktian atas akta Risalah Lelang *E-Auction* tersebut bagi para pihak? Atas pemikiran tersebut, penulis akan meneliti dengan menggunakan metode pendekatan undang-undang, selain itu penulis juga meneliti pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin berkenaan dengan akta autentik sebagai produk pejabat umum, khususnya dengan pejabat umum Notaris yang lebih matang konsepsinya dibandingkan dengan materi bidang lelang sebagai suatu kajian. Hasil penelitian menyatakan bahwa Risalah Lelang *E-Auction* dapat diakui sebagai akta autentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna secara lahiriah, formil dan materiil. Namun jika dikaitkan dengan ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris terdapat keraguan di dalam keautentikan Risalah Lelang yang tidak dibacakan bagian Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.

Kata Kunci: Akta Autentik, Pembuktian Sempurna, Risalah Lelang *E-Auction*.

ABSTRACT

CONSTRUCTION OF E-AUCTION MINUTES AS AN AUTHENTIC DEED IN PROVING CIVIL PROCEDURAL LAW

By

EZZAH NARISWARI LUPIANTO

Minutes of Auction according to PMK 213/2020 is an authentic deed made by or before the Auction Officer according to the form and procedure stipulated in the law. The deed is made at the request of the party or confronter, namely the Selling Party. The implementation of an electronic auction (E-Auction), there is a deed of Minutes of Auction without the knowledge of the parties as a whole or complete, where at the time of the E-Auction implementation the auction participants were not attended directly (physical presence). This certainly has eliminated the essence of Article 1868 of the Civil Code regarding authentic deeds regarding "face to face". The absence of bidders is interpreted as physical absence, but can be attended through electronic media. This research will examine whether the Construction of Minutes of Auction with the implementation of E-Auction still fulfills the essential elements of an authentic deed based on Article 1868 of the Civil Code and what is the evidentiary status of the E-Auction Minutes deed for the parties? For this reason, the author will be doing a research using the statutory approach method, besides that the author also examines the views and doctrines regarding authentic deeds as a product of public officials, especially with Notary public officials who are more mature in conception compared to the material of the auction field as a study. The results of the study state that the Minutes of E-Auction can be recognized as an authentic deed based on Article 1868 of the Civil Code which has perfect evidentiary power outwardly, formally and materially. However, if it is associated with the provisions in the Undang-Undang Jabatan Notaris, there are doubts in the authenticity of the Minutes of Auction that the Head of the Minutes of Auction is not read by the Auction Officer.

Keywords: Authentic Deed, Perfect Proof, E-Auction Minutes.

**KONSTRUKSI RISALAH LELANG *E-AUCTION* SEBAGAI AKTA
AUTENTIK DALAM PEMBUKTIAN HUKUM ACARA PERDATA**

Oleh

EZZAH NARISWARI LUPIANTO

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
MAGISTER HUKUM**

Pada

**Program Pascasarjana Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PROGRAM PASCASARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

Judul : **Konstruksi Risalah Lelang *E-Auction* sebagai Akta Autentik dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata**

Nama Mahasiswa : **Ezzah Nariswari Jupianto**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2122011125**

Program Khususan : **Hukum Bisnis**

Program Studi : **Magister Ilmu Hukum**

Fakultas : **Hukum**



Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP. 19601228 198903 1 001

Rohaini, S.H., M.H., Ph.d.
NIP. 19810215 200812 2 001

MENGETAHUI

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung



Dr. Eddy Rifai, S.H., M.H.
NIP. 196109121986031003

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

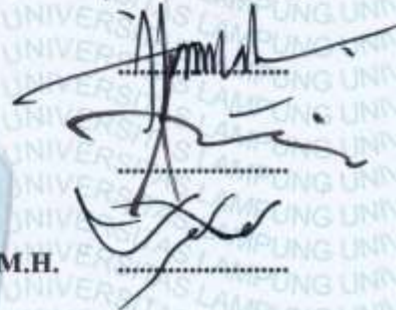
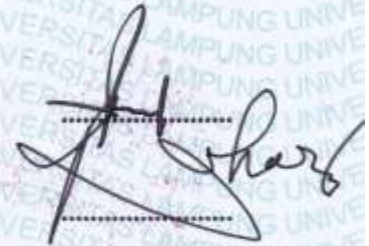
Ketua : Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Rohaini, S.H., M.H., Ph.d.

Penguji Utama : Prof. Dr. Hamzah, S.H., M. H.

Anggota : Dr. M. Fakh, S.H., M.S.

Anggota : Dr. Zulkarnain Ridlwan, S.H., M.H.



2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakh, S.H., M.H.
NIP. 196412181988031002



3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung

Prof. Dr. Ir. Ahmad Saudi Samosir, S.T., M.T.
NIP. 197104151998031005

4. Tanggal Lulus Ujian : 11 Januari 2023

HALAMAN PERNYATAAN BEBAS ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, dengan sebenarnya menyatakan bahwa karya ilmiah berupa tesis dengan judul:

KONSTRUKSI RISALAH LELANG *E-AUCTION* SEBAGAI AKTA AUTENTIK DALAM PEMBUKTIAN HUKUM ACARA PERDATA

adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Ezzah Nariswari Lupianto

NPM : 2122011125

Tanda tangan :



Tanggal : 11 Januari 2023

RIWAYAT HIDUP PENULIS



Ezzah Nariswari Lupianto, lahir di Semarang pada hari Selasa, tanggal 1 Juni 1993. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari Ayahanda Mugianto dan Ibunda Rr. Retno Palupi (Alm). Penulis adalah seorang Pegawai Negeri Sipil di Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang sedang ditugaskan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung. Riwayat pendidikan penulis dimulai dari SD Islam Siti Sulaechah II (1999-2005), SMP Negeri 7 Semarang (2005-2008), SMA Negeri 5 Semarang (2008-2011), Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, diterima pada tahun 2011 dan lulus pada tanggal 20 Maret 2015. Setelah lulus sebagai Sarjana Hukum, penulis bekerja pada salah satu Bank Swasta di Indonesia, Bank Tabungan Pensiunan Nasional pada tahun 2016-2017. Pada akhir tahun 2017, penulis mencoba mengikuti tes CPNS Pusat, yang pada akhirnya mengantarkan penulis pada salah satu cita-citanya untuk bekerja di Kementerian Keuangan, dan diangkat menjadi Pegawai Negeri Sipil pada tahun 2018. Seraya bekerja dan berdomisili sementara di Bandar Lampung, penulis memutuskan melanjutkan pendidikan Strata Dua (S2) Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung, diterima pada tahun 2021 dan dinyatakan lulus ujian Tesis pada tanggal 11 Januari 2023.

Selain berperan sebagai seorang pegawai dan pelajar, penulis juga merupakan istri seorang pelaut dan ibu dari kedua malaikat kecil yang sampai dengan hari ini masih berusia tiga tahun tiga bulan dan sebelas bulan. Menjalani dan membersamai semua peran ini merupakan suatu nikmat yang harus disyukuri setiap detik, menit, jam, hari, minggu, bulan, tahun dan selamanya. Semangat yang tinggi untuk segera menyelesaikan pendidikan S2 dengan tepat waktu merupakan motivasi penulis dalam setiap penyelesaian tesis ini walaupun banyak cobaan silih berganti terus dihadapi demi mencapai suatu tujuan yakni terus mencari ilmu.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT dan kepada diri sendiri yang sudah hebat, kokoh, terus berjuang dan terus semangat untuk dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Konstruksi Risalah Lelang *E-Auction* sebagai Akta Autentik dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata” dengan tepat waktu. Semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan pembaca.

MOTO

Sebab dengan ilmu dapat mengantarkan seseorang menuju kepada kebajikan dan ketaqwaan. Dan sebab ketaqwaan itu, seseorang dapat memperoleh kemuliaan di sisi Allah subhanahu wa ta'ala..

Tuliskan cita-citamu setinggi-tingginya, lalu gantungkan pada asa yang tertinggi. Simpanlah dalam doa, dan percayalah Allah akan melepaskan doamu satu persatu di waktu yang paling tepat, dan menjadi hal yang terindah yang akan dimiliki. Yakinlah, tiada hasil yang mengkhianati proses. Dan hanya kepada Allah SWT, aku berserah..

-Ezzah Nariswari Lupianto

PERSEMBAHAN



Ya Allah..

Alhamdulillah, dengan penuh rasa syukur atas segala rahmat, karunia, dan juga kesempatan yang Engkau berikan dalam menyelesaikan Tesis ini dengan segala kekurangannya. Dengan segala kerendahan hati penulis mempersembahkan karya tulis ini kepada:

Kedua orang tuaku tercinta sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada Papa dan Almarhumah Mama atas segala ucap, harap dan doa yang engkau panjatkan untukku.

Suamiku tercinta, terima kasih atas kasih sayang, dukungan, kebaikan, perhatian, dan kebijaksanaan. Terima kasih telah memberi rasa nyaman dan kebahagiaan bersama keluarga kecil kita.

Kedua anakku tercinta.

Dan juga adik-adikku tersayang.

SANWACANA

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, karunia, dan hidayah-Nya kepada penulis atas kesempatan dan kelancaran dalam menyelesaikan tesis ini sebagai syarat untuk meraih gelar Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung dengan judul tesis “KONSTRUKSI RISALAH LELANG *E-AUCTION* SEBAGAI AKTA AUTENTIK DALAM PEMBUKTIAN HUKUM ACARA PERDATA”.

Tesis ini merupakan penutupan dari proses pendidikan penulis dan bukanlah hasil karya penulis semata. Banyak pihak telah memberikan inspirasi, kontribusi, serta dukungan dalam bentuk doa dan semangat dalam menyelesaikannya. Oleh karena itu, ucapan terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada pihak yang telah membimbing dan membantu kelancaran akan terselesaikannya tesis ini, yaitu:

1. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum. dan Rohaini, S.H., M.H., Ph.d., sebagai dosen pembimbing penulis dengan dedikasi yang tinggi membimbing dan menyumbangkan ilmu dalam pengembangan dan penyelesaian tesis ini.
2. Prof. Dr. Hamzah, S.H., M. H., Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., dan Dr. Zulkarnain Ridlwan, S.H., M.H., sebagai penguji tesis ini, telah bersedia meluangkan

waktu untuk memberikan ide dan kontribusi yang membangun untuk menyempurnakan penyelesaian tesis ini.

3. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung segenap civitas akademika, dan staf pengelola PSMIH Universitas Lampung, yang telah bekerja sama dan membantu penulis selama masa pendidikan maupun pengurusan administrasi terkait penyelesaian ujian tesis.
4. Mugianto dan Rr. Retno Palupi (Alm.), kedua orang tua penulis yang telah membesarkan dan mendidik sejak penulis lahir ke dunia. Orang tua yang memberikan dukungan moril, spiritual, doa, bimbingan dan arahan agar penulis selalu menjadi orang yang lebih baik. Terima kasih telah memberikan pelajaran hidup yang sangat berharga di dalam kehidupan penulis.
5. Bachtiar Yunus, suami yang sangat penulis cintai yang selalu tulus menyayangi, mengayomi, memberikan dukungan, pengertian dan semangat kepada penulis agar dapat menyelesaikan pendidikan dan khususnya tesis ini agar terselesaikan secepatnya.
6. Layla Banafsha Yunus dan Kareem Arthufail Yunus, putri dan putra kesayangan penulis yang selalu menjadi penyemangat dalam menyelesaikan pendidikan dan tesis ini, yang telah merelakan waktunya untuk sering ditinggal dan berbagi antara pekerjaan dan pendidikan penulis sebagai bundanya. Terima kasih telah tumbuh dan berkembang menjadi anak yang shalih/shalihah yang sehat, kuat, pintar dan bahagia.
7. E. Suhendi, dan segenap pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung yang telah banyak membantu penulis dalam

memberikan ide dan juga dukungan selama masa pendidikan dan dalam penyusunan tesis ini.

8. Mertua, adik, segenap saudara, dan teman-teman yang turut menyumbangkan doanya kepada penulis dalam penyelesaian pendidikan dan penyusunan tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rezeki, kesehatan, kebahagiaan dan karunia-Nya kepada semua pihak yang telah berperan dalam kehidupan saya dan turut membantu menyelesaikan pendidikan ini. Akhir kata, penulis menyadari masih banyak ketidaksempurnaan dalam karya tulis ini, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dalam bidang ilmu hukum khususnya.

Bandar Lampung, 11 Januari 2023
Penulis

Ezzah Nariswari Lupianto

DAFTAR ISI

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Masalah dan Ruang Lingkup	15
1. Permasalahan.....	15
2. Ruang Lingkup Penelitian.....	16
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	16
1. Tujuan Penelitian.....	16
2. Kegunaan Penelitian.....	16
D. Kerangka Pemikiran.....	17
1. Alur Pikir.....	17
2. Kerangka Teoritis	20
3. Kerangka Konsepsi	25
E. Metode Penelitian.....	27
1. Pendekatan Masalah	27
2. Sumber dan Jenis Data	28
3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	30
4. Analisis Data	30

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Lelang	32
1. Pengertian Lelang.....	32
2. Lelang sebagai Perikatan Jual Beli.....	37
3. Transformasi Pelaksanaan Lelang Konvensional Menjadi <i>E-Auction</i>	40

B. Konsepsi <i>Cyber Notary</i> di Indonesia	47
C. Tinjauan Umum Akta Autentik yang Dibuat oleh Pejabat Umum	51
1. Pengertian dan Fungsi Akta Aumentik	51
2. Pengertian dan Kewenangan Pejabat Umum	56
3. Risalah Lelang	62
D. Tinjauan Umum Pembuktian	70
1. Pengertian dan Tujuan Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata	70
2. Kekuatan Pembuktian (<i>Vis Probandi</i>)	77

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Risalah Lelang <i>E-Auction</i> sebagai Akta Autentik	83
B. Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang Sebagai Akta Autentik dari Pelaksanaan Lelang Elektronik (<i>E-Auction</i>)	106

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan	123
B. Saran	125

DAFTAR PUSTAKA

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Abraham Maslow dalam "*A Theory of Human Motivation*" menyebutkan bahwa salah satu kebutuhan yang paling mendasar dari kebutuhan-kebutuhan dasar (*the basic needs*) adalah *physiological need* (kebutuhan fisiologis), termasuk di dalam jenis kebutuhan ini adalah kebutuhan akan pangan (makanan) atau rasa lapar. Maslow menjelaskan bahwa:

*"..... that in the human being who is missing everything in life in an extreme fashion, it is most likely that the major motivation would be the physiological needs rather than any others. A person who is lacking food, safety, love, and esteem would most probably hunger for food more strongly than for anything else."*¹

Upaya untuk memenuhi kebutuhan akan rasa lapar (*hunger*), mendorong manusia untuk melakukan kegiatan produksi sehingga dapat menghasilkan bahan makan. Semakin meningkatnya kemampuan produksi manusia hingga pada satu titik, mampu menghasilkan hasil produksi yang melebihi jumlah kebutuhan pribadinya. Pada saat itu, manusia menggunakan kelebihan produksinya untuk ditukarkan dengan barang

¹ Abraham Maslow (1943), *A Theory of Human Motivation*, (Originally Published in *Psychological Review*, 50 (4), 370-396 Posted August 2000, Washington, DC: American Psychological Association), hlm. 373.

yang diproduksi oleh manusia lainnya untuk memenuhi kebutuhan lainnya, misalnya kebutuhan sandang, kondisi ini melahirkan mekanisme “barter”. Barter secara sederhana dapat didefinisikan *“as the process by which there is the direct exchange of goods and services without money changing hands”*.² Menurut barternewyork.net, bukti catatan penggunaan mekanisme barter dalam perdagangan ditemukan pada 6.000 Sebelum Masehi di Mesopotamia. Pada masa itu mekanisme barter dipergunakan untuk barang dagangan antara lain senjata, makanan dan teh. Barang dagangan yang paling populer pada masa itu adalah garam.³ Beberapa kesulitan penerapan mekanisme barter adalah: (i) belum adanya satuan nilai standar yang digunakan sebagai dasar pertukaran antar barang, (ii) sulitnya menemukan dua pihak pemilik barang yang saling membutuhkan yang akan melakukan barter.

Kesulitan dalam penerapan mekanisme barter tersebut yang kemudian mendorong lahirnya suatu alat tukar, yaitu uang. Uang memiliki banyak bentuk bukan hanya terbatas pada koin atau kertas seperti masa sekarang, Glyn Davies menyebutkan uang juga meliputi:

“... amber, beads, cowries, drums, eggs, feathers, gongs, hoes, ivory, jade, kettles, leather, mats, nails, oxen, pigs, quartz, rice, salt, thimbles, umiaks, vodka, wampum, yarns and zappozats, which are decorated axes – to name but a minute proportion of the enormous variety of primitive moneys; and none of this alphabetical list includes

² Colin C. Williams, *The New Barter Economy: An Appraisal of Local Exchange and Trading Systems (LETS)*, (Cambridge University Press, Journal of Public Policy, Vol. 16, No. 1), hlm. 85.

³ <https://id.wikipedia.org/wiki/Barter>, diakses pada 01 Juni 2022.

modern examples like gold, silver or copper coinage nor any of the 230 or so units of paper currency."⁴

Lebih lanjut Glyn Davies merinci fungsi uang dengan dua pendekatan fungsi khusus (*specific functions-mostly micro-economic*) dan fungsi umum (*general functions-mostly macro-economic*). Fungsi khusus (*micro-economic*) uang meliputi: (i) *unit of account*, (ii) *Common measure of value*, (iii) *medium of exchange*, (iv) *means of payment*, (v) *standard for deferred payments*, dan (vi) *Store of value*. Sementara fungsi uang secara umum (*macro-economic*) meliputi: (i) *liquid asset*, (ii) *framework of the market allocative system (prices)*, (iii) *a causative factor in the economy*, dan (iv) *controller of the economy*.⁵ Penggunaan uang sebagai alat tukar ini yang kemudian melahirkan mekanisme jual beli. Pemilik barang sebagai penjual dan pemilik uang sebagai pembeli. Mekanisme jual beli ini yang belakangan menggeser popularitas barter sebagai mekanisme dalam perdagangan.

Semakin meningkatnya kemampuan produksi manusia secara relatif, seringkali tidak diimbangi dengan pasar yang mampu menyerap hasil produksi tersebut. Karenanya muncul permasalahan daya serap pasar atas hasil produksi, ditambah lagi dengan heterogennya kebutuhan masyarakat yang dibatasi dengan kemampuan daya belinya. Agar dapat menjual hasil produksi tersebut dengan cepat diperlukan adanya situasi berkumpulnya para calon pembeli yang memiliki minat yang sama atas hasil produksi, dalam suatu tempat dan waktu tertentu. Pasar situasional ini diharapkan

⁴ Glyn Davies, *A History of Money: from Ancient Times to Present Day*, (Cardiff: University Of Wales Press, 2002), hlm. 27.

⁵ *Ibid*, hlm. 27-28.

akan menciptakan kompetisi pembelian terhadap hasil produk sehingga produk yang dihasilkan dapat diserap dengan baik. Usaha untuk mengumpulkan para calon pembeli yang memiliki minat yang sama terhadap produk yang akan dijual memerlukan langkah-langkah pengumuman yang memadai yang dapat menarik para calon pembeli untuk berkumpul dan mengajukan penawaran terhadap produk yang akan dijual. Mekanisme jual beli inilah yang kemudian dikenal dengan istilah lelang (*auction*).

Menurut catatan Herodotus pada sekitar tahun 440 Sebelum Masehi, lelang telah digunakan digunakan dalam adat Babylonia sebagai mekanisme penawaran bagi wanita yang akan dijadikan istri.⁶ Pada masa itu, istilah lelang ini disebut juga dengan istilah "*wedding auction*", di mana seorang anak perempuan tidak boleh dijual selain dengan cara lelang. Lelang dilakukan dengan cara *descending*, yaitu dimulai dengan harga tertinggi dan dilanjutkan dengan penawaran harga yang semakin menurun sampai penawar ditetapkan sebagai pembeli, dengan catatan harga penawaran tersebut paling sedikit sama dengan harga minimum (limit) yang ditetapkan oleh penjual. Pada *wedding auction* ini, perempuan yang berwajah menarik akan memperoleh banyak penawaran dengan harga tinggi. Sementara perempuan yang kurang menarik seringkali harus menambahkan mas kawin atau menawarkan barang berharga kepada peserta agar bersedia mengajukan penawaran sesuai dengan nilai limit sehingga dapat terjual lelang.

⁶ Barbara A. Somerville, *Empire of Ancient of Mezopotamia: Great Empires of The Past*, (USA: Chealsea House, 2010), hlm. 114.

Sementara di Indonesia, mekanisme lelang dalam jual beli dilakukan pertama kali untuk menjual barang-barang perabot (*inboedel*) para pegawai Pemerintah Belanda yang berpindah tugas atau kembali ke Belanda. Bahkan ketentuan tentang penjualan barang-barang perabot tersebut diatur secara khusus dalam legal basis pengaturan lelang (*Vendu Reglement*) *Staatsblad* 1908 Nomor 189, untuk selanjutnya disebut *Vendu Reglement*. Dalam Pasal 5 *Vendu Reglement*, disebutkan “.....penjualan eksekusi dan penjualan perabot rumah tangga (*inboedel*) orang yang akan pindah mempunyai hak didahulukan.” *Vendu Reglement* adalah aturan tertinggi tentang lelang di Indonesia, yang setara dengan Undang-Undang. Adapun pengaturan lelang didasarkan pada *reglement* bukan *ordonantie*⁷, hal ini disebabkan pada tahun 1908 belum dibentuk *volksraad* (semacam Dewan Perwakilan Rakyat).⁸ Selain itu sesuai Pasal I *Aglemene Bepalingen van Wetgeving* (AB), disebutkan “Ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Raja atau oleh *Gouverneur Generaal* (Gubernur Jenderal) atas namanya, berlaku sebagai Undang-Undang di Indonesia, setelah diumumkan dalam

⁷ Perubahan konsitusi di Belanda ikut mempengaruhi jenis peraturan perundang-undangan yang diberlakukan di Hindia Belanda (Indonesia). Di Indonesia, Ratu diwakili oleh Gubernur Jenderal yang bersama Dewan Rakyat (*Volksraad*) dan menerbitkan *Ordonantie*. *Ordonantie* adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Gubernur Jenderal (*Gouverneur Generaal*) bersama-sama Dewan Rakyat (*Volksraad*) di Jakarta dan berlaku bagi wilayah Hindia Belanda. Sementara, Pemerintah bisa menetapkan *Reglement* melalui *Gouvernement Besluit* atau Keputusan Pemerintah.

Ordonantie dan *Reglement* adalah peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan lebih lanjut ketentuan Undang-Undang Dasar yang berlaku di Hindia Belanda. Tetapi *Reglement* dalam istilah *Regerings Reglement* (Perubahan Aturan) adalah setingkat UUD, yang kemudian bersalin nama menjadi *Indische Staatsregeling* (IS). Selain *Ordonantie* dan *Reglement*, pada masa Hindia Belanda dikenal juga *wet*, *regeringsverordening*, dan sebagainya. *Reglement* dalam konteks *Regerings Reglement* lebih tinggi kedudukannya dari pada *Ordonantie*.

⁸ Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang, Rekonstruksi Pemahaman Peraturan Lelang di Indonesia: Tinjauan Historis*, oleh Hasan Basri, (Jakarta: Kiswah, 2004), hlm. xii.

bentuk yang ditetapkan dalam peraturan tentang kebijaksanaan Pemerintah.”⁹ Dan *Vendu Reglement* telah diumumkan dalam bentuk *staatsblad*, yang mana *staatsblad* adalah merupakan suatu lembaga pengumuman untuk peraturan setingkat Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal I AB.¹⁰ Dengan demikian dapat dikatakan bahwa *Vendu Reglement* adalah Undang-Undang Lelang.

Adapun terkait keberlakuannya, sesuai Pasal I Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, baik sebelum maupun sesudah amandemen disebutkan: “*Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.*” Demikian halnya dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 104/PUU-XII/2013 dalam perkara Pengujian Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Di dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 104/PUU-XII/2013 tersebut pada intinya menyatakan bahwa Ordonansi Lelang yang dibuat pada masa pemerintahan Hindia Belanda, menurut Mahkamah Agung berdasarkan Aturan Peralihan Pasal II Undang-Undang Dasar Nasional Republik Indonesia Tahun 1945 baik sebelum maupun setelah perubahan

⁹ Peraturan Umum Mengenai Perundang-Undangan Untuk Indonesia, *Algemene Bepalingen van wetgeving voor Indonesie* (AB), S. 1847-23, diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1847. Pasal 1.

¹⁰ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2011), hlm. 437-438.

menentukan bahwa segala peraturan yang ada tetap berlaku selama belum diadakan yang baru, sehingga Ordonansi Lelang masih berlaku. Dalam hal ini yang dimaksud Ordonansi Lelang yang kemudian ditafsirkan sebagai Undang-Undang Lelang dalam perkara tersebut adalah *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3.¹¹

Mekanisme penjualan secara lelang dalam jual beli sangat diminati masyarakat, karena di dalamnya mengandung nilai prestise, kompetisi, bahkan karena sifatnya yang terbuka lelang dapat menjadi hiburan bagi masyarakat yang hadir untuk menonton pelaksanaan lelang. Secara rinci terdapat beberapa keunggulan penjualan secara lelang dibandingkan penjualan pada umumnya, karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik. Dikatakan “*built in control*”, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Pengumuman lelang memungkinkan adanya pihak yang berkeberatan untuk mengajukan *verzet*. Pelaksanaan lelang di depan umum, menciptakan adanya pengawasan oleh umum dan meminimalisasi terjadinya penyimpangan saat pelaksanaan lelang. Disebut “objektif”, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara peserta/calon pembeli lelang. Terhadap mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama sebagai peserta/calon pembeli lelang. Dikatakan “kompetitif”, karena lelang menciptakan mekanisme penawaran dengan persaingan

¹¹ Mahkamah Konstitusi, Putusan Mahkamah Konstitusi tentang Pengujian Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Cara Perpajakan dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) terhadap Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Nomor 104/PUU-XII/2013.

yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Selanjutnya disebut “otentik”, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, dan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan dasar balik nama.¹² Pengertian Risalah Lelang dapat ditemukan di dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020) adalah suatu berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pengertian tersebut menjadikan risalah lelang sebagai sebuah akta autentik.

Adapun kelebihan penjualan secara lelang menurut F.X. Ngadijarno dkk, dapat diuraikan sebagai berikut:¹³

1. **Adil**, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. **Aman**, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Oleh karena itu, pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan

¹² Rachmadi Usman, Hukum Lelang, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 26.

¹³ F.X Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, Lelang: Teori dan Praktik, (Jakarta: BPPK, 2006), hlm. 40.

Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan objek lelang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Oleh karena itu, penjualan secara lelang adalah penjualan yang aman.

3. **Cepat dan efisien**, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai.
4. **Mewujudkan harga yang wajar**, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. **Memberikan kepastian hukum**, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Ditinjau dari perspektif prosedur, keluaran (*output*) akhir dari penjualan secara lelang adalah Risalah Lelang. Berdasarkan keunggulan penjualan secara lelang di atas, Risalah Lelang adalah akta autentik, karenanya memberikan kepastian hukum kepada pihak penjual dan pihak pembeli tentang telah terjadinya penjualan secara lelang. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang*”

untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Lebih lanjut, pada Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, bahwa: *“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para 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.”* Dengan pembuktian Risalah Lelang yang demikian, Risalah Lelang dapat digunakan bagi:¹⁴

1. Bagi kantor pertanahan, sebagai dasar peralihan hak atas tanah (balik nama);
2. Bagi bendahara barang sebagai dasar penghapusan atas barang yang dilelang dari daftar inventaris;
3. Bagi Kejaksaan atau Pengadilan Negeri sebagai bukti bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang;
4. Bagi Bank, sebagai dasar untuk meroya atau mencoret hipotik;
5. Bagi pembeli sebagai akta jual beli, yang merupakan bukti sah bahwa ia telah melakukan pembelian;
6. Bagi penjual sebagai bukti bahwa penjual telah melakukan penjualan sesuai dengan prosedur lelang;
7. Bagi administrasi lelang sebagai dasar perhitungan bea lelang dan uang miskin.

Selain itu, termasuk kekhususan penjualan secara lelang, ditetapkan suatu besaran pengenaan pajak berupa Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan Hak

¹⁴ F.X. Ngadijarno, *op.cit*, hlm. 365.

Atas Tanah dan/atau Bangunan¹⁵ dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), didasarkan pada harga lelang yang terbentuk bukan dari harga pasar. Karenanya pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari lelang untuk keperluan balik nama tidak perlu melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu.¹⁶

Ditinjau dari perspektif subjek hukum lelang, penjualan lelang sedikitnya melibatkan Pejabat Lelang, Penjual, dan Pembeli Lelang. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat Lelang terdiri dari:¹⁷

1. Pejabat Lelang Kelas I, yaitu Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berwenang melaksanakan semua jenis lelang, yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
2. Pejabat Lelang Kelas II, yaitu Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangundangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang

¹⁵ PP Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya, Pasal 2 ayat (2) huruf b.

¹⁶ PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) disebutkan "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"

¹⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 8.

secara lelang. Sementara Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.¹⁸ Yang dimaksud dengan masyarakat yang berminat terhadap penjualan lelang pada pemaparan di muka, adalah pihak Penjual dan Pembeli Lelang. Penjual berminat menggunakan mekanisme penjualan lelang, dengan pertimbangan diantaranya karena barang yang dijual dapat segera terjual dengan harga yang optimal. Sementara Pembeli berminat memanfaatkan penjualan lelang, dengan pertimbangan diantaranya berharap dapat memperoleh barang dengan kualitas baik, dengan harga yang relatif murah dibandingkan harga pasar. Namun dalam praktik, yang disebut masyarakat peminat lelang adalah pihak Pembeli, karena umumnya pihak penjual, menjual barang secara lelang dikarenakan prosedur hukum mengharuskan demikian, seperti misalnya lelang yang berasal dari lelang eksekusi (sebagai tindak lanjut Hak Tanggungan, Gratifikasi, Sitaan Pengadilan/Kejaksaan, dan sebagainya) yang secara prosedur harus dijual melalui lelang.

Guna mendukung dan mempertahankan lelang sebagai media penjualan, Pemerintah melalui Kementerian Keuangan telah melakukan beberapa langkah, antara lain perubahan regulasi berupa penyederhanaan proses bisnis, kecepatan dan kepastian layanan, serta kemudian akses informasi terhadap barang-barang yang akan dilelang. Upaya untuk mendukung perubahan regulasi dimaksud, pemanfaatan teknologi informasi berupa pengembangan sistem aplikasi dengan basis internet adalah pilihan yang dapat mempercepat akselerasi komunikasi unit lelang dengan masyarakat.

¹⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1.

Bentuk konkrit pemanfaatan teknologi berbasis internet dalam penjualan secara lelang, diantaranya pelaksanaan lelang dengan mekanisme lelang elektronik (*electronic auction*) untuk selanjutnya disebut *E-Auction*. Dengan *E-Auction* calon Pembeli Lelang dapat mengikuti lelang tanpa harus hadir, di mana saja, kapan saja sepanjang kurun waktu yang telah ditetapkan dalam pengumuman lelang.

Sebagaimana telah diuraikan terdahulu pada bagian keunggulan lelang, Risalah Lelang adalah akta autentik. Sesuai Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “*Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.*” Sesuai pasal tersebut secara kumulatif akta menjadi autentik apabila memenuhi syarat:

1. dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
2. dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang;
3. akta dibuat di tempat/wilayah kerja pejabat umum tersebut berwenang.

Autentik atau otentik dapat diartikan sebagai:¹⁹

“Bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat): khususnya dalam akta: authentike akte, para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah; akan tetapi juga beberapa pejabat Negara yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya.”

¹⁹ M. Holidi, *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata di Pengadilan Negeri Yogyakarta*, Tesis Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 8.

Secara harfiah, akta autentik memiliki makna sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga dapat pula ditentukan bahwa siapapun terkait dengan akta tersebut sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*). Bahwa akta autentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, pejabat umum pembuat akta autentik pada umumnya adalah seorang notaris, namun ada pejabat umum lain misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta Pejabat Lelang.

Akta autentik memiliki fungsi sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Terkait pembuktian dengan tulisan, dapat berupa tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.²⁰ Tulisan-tulisan autentik berupa akta autentik, yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pejabat umum (pegawai umum) yang telah diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat. Tulisan-tulisan di bawah tangan atau disebut juga dengan akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa peraturan yang baku dan/atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang. Baik akta autentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan dipergunakan sebagai alat bukti.

²⁰ Lihat Pasal 138,165,167, H.I.R., 164, 285-305 R.Bg, Stb. 1867 Nomor 29 tentang kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, Pasal 1867-1894 B.W. yang menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan putusan tanggal 10 April 1957, Nomor 213 K/SIP/1955 bahwa penglihatan hakim dalam persidangan atas alat bukti tersebut, adalah merupakan pengetahuan hakim sendiri yang merupakan usaha pembuktian.

Perkembangan teknologi tak terasa saat ini terjadi dan berkembang sangat cepat dan mempengaruhi kehidupan manusia dalam berbagai aspek. Masuknya pengaruh teknologi dalam bentuk elektronisasi telah masuk ke dalam segala ranah kehidupan. Di dunia Kenotariatan misalnya, notaris telah memanfaatkan teknologi dalam melakukan pekerjaannya dengan menggunakan konsep *e-notary*, adapula yang menyebutnya dengan *cyber notary*, yakni notaris dapat menjalankan tugas atau kewenangan jabatannya dengan berbasis teknologi informasi yang berkaitan dengan tugas dan fungsi notaris, khususnya dalam pembuatan akta autentik. *Cyber notary* sendiri mampu menciptakan dunia baru, yaitu dunia maya (*cyber space*).

Berkaitan dengan pemanfaatan teknologi dalam kehidupan sehari-hari, bersamaan dengan hal tersebut DJKN *c.q.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan tugas fungsinya untuk melaksanakan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas I, kini lelang telah hadir melalui internet atau lelang elektronik yang dapat diakses pada laman <https://lelang.go.id/> dan diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020).

B. Masalah dan Ruang Lingkup

1. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan permasalahan dalam rencana tesis ini adalah:

- 1) Apakah Risalah Lelang dalam pelaksanaan lelang secara elektronik (*E-Auction*) masih memenuhi kualifikasi sebagai akta autentik?

- 2) Bagaimanakah kekuatan pembuktian Risalah Lelang sebagai akta autentik dari pelaksanaan lelang elektronik (*E-Auction*)?

2. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan, ruang lingkup dalam penelitian tesis ini memiliki substansi ilmu hukum perdata, dengan objek penelitiannya adalah keberlakuan Risalah Lelang dalam pelaksanaan lelang elektronik (*E-Auction*) berdasarkan ketentuan akta autentik yang ada di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta kekuatan pembuktian Risalah Lelang dalam Hukum Acara Perdata berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis apakah Risalah Lelang dalam pelaksanaan lelang elektronik (*E-Auction*) masih memenuhi kualifikasi sebagai akta autentik terkait dengan adanya pelaksanaan lelang yang memungkinkan tanpa dihadiri oleh para pihak secara keseluruhan.
- b. Untuk menganalisis bagaimanakah kekuatan pembuktian Risalah Lelang sebagai akta autentik dari pelaksanaan lelang elektronik (*E-Auction*).

2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara Teoritis

Secara Teoritis penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya yang berkaitan dengan keberlakuan Risalah Lelang *E-Auction* berdasarkan ketentuan akta autentik yang ada di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta status Risalah Lelang dalam penerapan konsepsi pembuktian yang sempurna pada Risalah Lelang *E-Auction*.

b. Secara Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan referensi para peneliti hukum yang penelitiannya terkait dengan tesis ini, guna terkait dengan keberlakuan Risalah Lelang *E-Auction* berdasarkan ketentuan akta autentik yang ada di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang status Risalah Lelang dalam penerapan konsepsi pembuktian yang sempurna pada Risalah Lelang *E-Auction*.

D. Kerangka Pemikiran

1. Alur Pikir

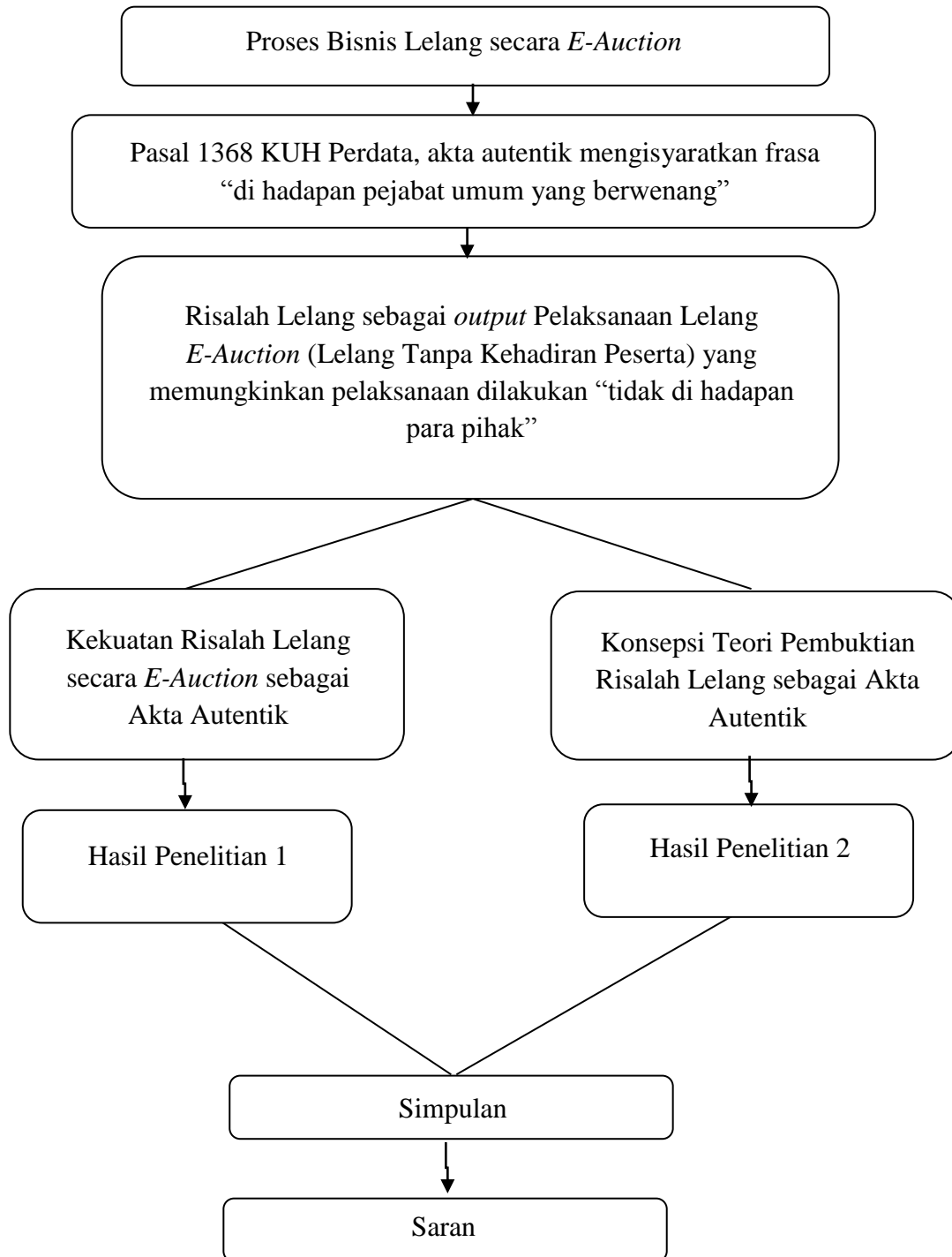
Alur pikir dalam penelitian ini membahas beberapa hal yang akan dilakukan oleh peneliti terhadap penelitiannya, diantaranya: *Pertama*, terkait pelaksanaan lelang *E-Auction* yang memungkinkan pembelian lelang (oleh pembeli lelang) dilakukan di tempat yang berbeda dengan para pihak lainnya (Pejabat Lelang sebagai Pejabat

Umum dan pihak Penjual). Mengingat Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang, maka Risalah Lelang dibuat serta merta setelah terjadinya penunjukan pembeli lelang oleh Pejabat Lelang. Dengan demikian, ketidakhadiran pembeli lelang secara fisik dalam satu ruangan dengan pihak penjual dan Pejabat Lelang, menunjukkan bahwa Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang tanpa dihadiri oleh para pihak (pembeli dan penjual) secara keseluruhan.

Dalam redaksional lain, kondisi ini menunjukkan pula bahwa Risalah Lelang tidak dibuat “di hadapan” Pejabat Lelang. Jika demikian kondisinya apakah Risalah Lelang *E-Auction* masih memenuhi syarat sebagai akta autentik? Demikian pentingkah keautentikan Risalah Lelang tersebut, mengapa Risalah Lelang disebut akta autentik? Apabila Risalah Lelang bukan akta autentik, apakah mengurangi atau menghilangkan kekuatan pembuktian Risalah Lelang sebagai berita acara penjualan secara lelang yang mengikat pihak penjual dan pembeli sebagai bukti bagi pihak ketiga, khususnya berkenaan dengan balik nama?

Kedua, sesuai dengan Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “*Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna*”, bahwa sebagai alat bukti Risalah Lelang memiliki pembuktian yang sempurna, dengan demikian apakah dengan tidak autentiknya Risalah Lelang menjadikan Risalah Lelang tidak dapat menjadi alat bukti yang sempurna? Apakah yang dimaksud pembuktian yang sempurna? Dan bagaimana status Risalah Lelang sebagai

alat bukti yang sempurna? Dari alur pikir di atas maka dituangkan di dalam bagan alur pemikiran sebagai berikut:



2. Kerangka Teoretis

Di dalam penelitian ini, kerangka teoretis yang akan digunakan sebagai pisau analisis adalah berdasarkan pada Teori Pembuktian. Pembuktian dalam bahasa Inggris menggunakan dua kata, yaitu *proof* dan *evidence*. Adapun dalam bahasa Belanda disebut “*bewijs*”. Menurut *Black’s Law Dictionary* “*proof*” (n) diartikan “(1) *establishment or refutation of an alleged fact by evidence; the persuasive effect of evidence in the mind of a fact-finder; (2) evidence that derrmines the judgment of a court (3) an attested document that contitutes legal evidence.*” Sementara *evidence* (n) diartikan:

“(1) *Something (including testimony, documents and tangible objects) that tends to prove or disprove the existence of an alleged fact <the bloody glove is the key piece of evidence for the prosecution>; (3) The collective mass of things, esp. testimony and exhibits, presented before a tribunal in a given dispute <the evidence will show that the defendant breached the contract>; (4) the body of law regulating the admissibility of what is offered as proof into the record of a legal proceeding <under the rules of evidence, the witness’s statement is inadmissible hearsay that is not subject to any exception>”.*²¹

Dari pengertian tersebut, “*proof*” adalah hasil atau simpulan dari “*evidence*”. Kiranya pemahaman tersebut yang digunakan Milton C. Jacobs dalam membedakan “*proof*” dan “*evidence*” sebagai berikut: “*Evidence is the medium of proof, proof is*

²¹ Bryan A. Garner, *Blacks’s Law Dictionary*.

the effect of evidence.”²² Karenanya istilah yang digunakan untuk pembuktian adalah “*evidence*”.

Menurut rangkuman Eddy O.S Hiariej²³ (mengutip sudut pandang Ian Denis) bahwa kata “*evidence*” lebih dekat dengan arti pembuktian dalam hukum positif, sedangkan kata “*proof*” diartikan sebagai pembuktian yang mengarah pada suatu proses. *Evidence* atau bukti (pendapat Max. M. Houck) memberikan informasi yang kurang lebih bersifat faktual dalam suatu penyidikan yang efektif.

Menurut Subekti yang dimaksud dengan “membuktikan” ialah meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Dengan demikian pembuktian hanya diperlukan dalam persengketaan atau perkara di muka Hakim atau pengadilan.²⁴

Menurut Henry T. Terry, pembuktian diartikan: “(1) *Something directly presented to the sense of the triers*²⁵, *on perceiving which they become aware of a fact.* (2) *A probative fact.*”²⁶ Selanjutnya Terry membagi *evidence* dalam tiga kelas, yaitu:

1. *Oral evidence; spoken words; presented to the triers’ sense of hearing;*
2. *Written evidence; written words; presented to the triers’ sense of sight;*

²² Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-asas Hukum: Pembuktian Perdata*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 20.

²³ Eddy OS. Hiariej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 2-3.

²⁴ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2010), hlm. 1.

²⁵ Bryan A. Garner, *Black’s Law Dictionary*, *op.cit.* hlm. 525. *triers* adalah *fact-finder* yaitu “*one or more persons – such as juror in a trial or administrative-law judges in hearing – who hear testimony and review evidence to rule on a factual issue.*” Sesuai tradisi *common law fact-finder* adalah para juri yang bertugas menguji barang bukti – yang telah melalui uji validasi oleh hakim -- untuk kemudian memberikan rekomendasi “*guilty*” atau “*not-guilty*”, sementara pada tradisi *civil law fact-finder* adalah hakim.

²⁶ Henry T. Terry, *The Theory of Evidence*, (*The Yale Law Journal*, Vol. 13, No. 4 (Feb., 1904), hlm. 192.

3. *Real evidence; other objects introduced as evidence, such as photographs, models, etc.; presented to various senses of the triers.*²⁷

Menurut Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Pasal 164 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (*Herzien Inlandsch Reglement/H.I.R*) dan Pasal 284 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Recht Reglement voor de Buitengewesten/R.Bg.*) alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas:

1. bukti tertulis (KUH Perdata Pasal 1867 - 1894);
2. bukti saksi (KUH Perdata Pasal 1895-1912);
3. persangkaan (KUH Perdata Pasal 1915-1922);
4. pengakuan (KUH Perdata Pasal 1923-1928);
5. sumpah (KUH Perdata Pasal 1929-1945).²⁸

Menurut R. Subekti, dilihat dari tata urutan penyebutan alat-alat bukti dalam perkara perdata, alat bukti yang (paling) utama adalah alat bukti tulisan. Karena dalam lalu lintas keperdataan, yaitu dalam jual-beli, utang-piutang, sewa-menyewa dan lain sebagainya, orang-orang yang bertransaksi tersebut dengan sengaja membuat alat-alat bukti, mengingat adanya kemungkinan diperlukannya bukti-bukti itu dikemudian hari. Orang yang membayar utangnya minta diberikan tanda pembayaran, orang yang membuat suatu perjanjian piutang dengan orang lain, minta dibuatkan perjanjian itu hitam di atas putih, dan lain sebagainya. Dan dengan sendirinya, dalam suatu

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), Pasal 1866.

masyarakat yang sudah maju, tanda-tanda atau bukti-bukti yang paling tepat memanglah tulisan.²⁹

Kekuatan pembuktian (*vis probandi*) dari alat bukti tertulis, dapat dibedakan dalam lima jenis kekuatan pembuktian atau daya bukti dari alat bukti, yaitu:³⁰

1. Kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap (*volledig bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian sempurna adalah kekuatan yang memberikan kepastian yang cukup kepada hakim, kecuali kalau ada pembuktian perlawanan (*tegenbewijs*) sehingga hakim akan memberi akibat hukumnya;

2. Kekuatan pembuktian lemah, yang tidak lengkap (*on-volledig bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian lemah atau tidak lengkap ini adalah tidak memberikan kepastian yang cukup, sehingga hakim tidak memberikan akibat hukum hanya atas dasar alat bukti yang lemah;

3. Kekuatan pembuktian sebagian (*gedeeltelijk bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian sebagian ini mirip dengan kekuatan pembuktian lemah, hanya saja dalam pembuktian sebagian ini, tergugat mengakui sebagian bukti dan menolak bagian lainnya;

4. Kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian yang menentukan adalah kekuatan pembuktian yang tidak memungkinkan pembuktian perlawanan sama sekali;

5. Kekuatan pembuktian perlawanan (*tegenbewijs atau kracht van tegen bewijs*)

²⁹ R. Subekti, Hukum Pembuktian, *op. cit.*, hlm. 19-20.

³⁰ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *op.cit.*, hlm. 80-85.

Kekuatan pembuktian perlawanan kekuatan dari alat bukti yang melumpuhkan pembuktian dari pihak lawan.

Asasnya semua bukti tulisan itu merugikan atau memberatkan orang yang menuliskan atau membuatnya. Suatu kekecualian terhadap asas ini terdapat dalam Pasal 7 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), berkenaan dengan hal pembukuan, yang mana sesuai pasal tersebut dikatakan bahwa "*Hakim adalah bebas untuk kepentingan masing-masing akan memberi kekuatan bukti sedemikian rupa kepada pemegang buku setiap pengusaha, sebagaimana menurut pendapatnya dalam tiap-tiap kejadian khusus harus diberikannya.*" Demikian halnya dalam Pasal 167 H.I.R disebutkan bahwa, "*Hakim dapat memberikan kekuatan bukti yang demikian syah pada pembukuan seseorang, buat keuntungan orang itu, sebagaimana patut menurut pikirannya, sehingga dapat dihargakan dalam tiap-tiap hal yang istimewa.*"³¹

Lebih lanjut dalam Pasal 296 R.Bg. disebutkan bahwa, "*Hakim bebas memberikan kekuatan pembuktian untuk keuntungan seseorang kepada pembukuannya yang dalam hal khusus dipandang patut.*"³² Ketentuan tentang Pasal 7 KUHD, 167 H.I.R, dan 296 R.Bg. adalah menunjukkan pengecualian asas bukti tulisan itu memberatkan orang yang membuatnya.

Menurut Sudikno Mertikusumo ialah "*segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan*

³¹ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *op.cit.*, hlm. 80 – 85.

³² Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*), Pasal 296.

buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian”.³³ Alat bukti tulisan menurut Subekti dibagi menjadi 2 (dua), yaitu akta dan tulisan-tulisan lain. Akta menurut Achmad Ali adalah *“alat bukti tertulis yang diberi tanda tangan serta memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perikatan, atau menjadi dasar dari suatu hak dengan ketentuan bahwa sejak semula akta ini sengaja dibuat untuk pembuktian”*.³⁴ Dengan demikian 3 (tiga) unsur yang terdapat pada suatu akta, yaitu:

1. tanda tangan;
2. memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perikatan atau menjadi dasar dari suatu hak; dan
3. sejak dibuatnya sengaja dimaksudkan untuk pembuktian.

Selanjutnya akta dibagi menjadi 2 (dua), yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Sesuai Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa akta autentik adalah *“suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”*

3. Kerangka Konsepsi

Kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin

³³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka, 2013), hlm. 157.

³⁴ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *op.cit.*, hlm. 91.

atau yang akan diteliti.³⁵ Kerangka konseptual yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

- a. Lelang adalah penjualan umum (*openbare verkoping*) atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.
- b. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Turunan dari Risalah Lelang terdiri dari:
 - (i) Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen atau arsip Negara;
 - (ii) Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang;
 - (iii) Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang; dan
 - (iv) *Grosse* Risalah Lelang salinan dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

³⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: Rajawali, 1985), hlm. 37

- c. Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.
- d. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.
- e. *E-Auction* atau *electronic auction* atau digitalisasi lelang adalah mekanisme penawaran lelang dengan menggunakan aplikasi *web-base*.
- f. Lelang Dengan Kehadiran Peserta adalah Lelang yang dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau melalui media elektronik yang memungkinkan para Peserta Lelang dapat saling melihat dan mendengar secara langsung dalam pelaksanaan lelang.
- g. Lelang Tanpa Kehadiran Peserta adalah Lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau *Platform e-Marketplace Auction*.

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan berbagai produk regulasi yang berkenaan dengan isu hukum yang dipaparkan dalam penelitian ini, karenanya penulis menggunakan pendekatan undang-undang. Selain itu, penulis juga akan meneliti pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin berkenaan dengan akta autentik sebagai produk pejabat umum, khususnya dengan pejabat umum notaris dan PPAT yang lebih matang konsepsinya dibandingkan dengan materi bidang lelang sebagai

suatu kajian. Untuk itu penulis juga menggunakan pendekatan konseptual dalam penulisan karya tulis ini.³⁶

2. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Berdasarkan sumbernya menurut Soerjono Soekanto, data bersumber dari data lapangan dan data kepustakaan. Data lapangan adalah data yang diperoleh dari lapangan penelitian. Sedangkan data kepustakaan adalah data yang diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan.³⁷ Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan data kepustakaan.

b. Jenis Data

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) klasifikasi bahan hukum, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat berupa perundang-undangan yang terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) *Vendu Reglement Staatsblad* Nomor 189 Tahun 1908;
- 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 103 dan 112.

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1986), hlm. 82.

- 5) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
- 6) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 8) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik;
- 9) Peraturan Pelaksanaan Lelang, dan peraturan perundang-undangan yang terkait lainnya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu, sebagai bahan yang menjelaskan bahan hukum primer, terdiri dari bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti: buku-buku mengenai hukum perdata, hukum perjanjian, akta, buku-buku yang berkaitan dengan lelang dan pejabat umum lainnya, khususnya notaris, serta buku-buku lainnya yang terkait dalam pembahasan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang fungsinya melengkapi dari bahan hukum primer dan sekunder agar dapat menjadi lebih jelas, seperti kamus hukum,

bibliografi, literatur-literatur yang menunjang dalam penelitian ini, media masa dan sebagainya.

3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

a. Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara telaah kepustakaan (*library research*) yaitu dilakukan dengan cara untuk mendapatkan data sekunder, yaitu melakukan serangkaian kegiatan studi dokumentasi, dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip buku-buku atau literatur serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai hubungan dengan judul penelitian tersebut.

b. Prosedur Pengolahan Data

Data yang diperoleh kemudian diolah melalui kegiatan seleksi, yaitu:

- 1) Identifikasi data, yaitu memeriksa kembali mengenai kelengkapan, kejelasan dari kebenaran data yang diperoleh serta relevansinya dengan penulisan.
- 2) Klasifikasi data, yaitu pengelompokan data sesuai dengan pokok bahasan sehingga memperoleh data yang benar-benar diperlukan.
- 3) Sistematisasi data, yaitu semua data yang telah masuk dikumpul dan disusun dengan urutannya.

4. Analisis Data

Analisis data adalah untuk menyederhanakan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan dipahami serta dimengerti. Analisis data dalam penelitian ini

menggunakan analisis kualitatif, yaitu analisis data dengan obyek yang alamiah serta dilakukan dengan cara menguraikan dan menjelaskan data yang diteliti dan diolah secara rinci ke dalam bentuk kalimat supaya memperoleh gambaran yang jelas dan mudah menelaahnya, sehingga akhirnya dapat ditarik kesimpulan.³⁸ Kesimpulan dari hasil analisis ini menggunakan metode induktif sebagai untuk menarik kesimpulan pada penulisan ini. Metode induktif adalah suatu pengertian-pengertian dalam menjawab permasalahan dari kesimpulan tersebut. Diperoleh dengan berpedoman pada cara berpikir induktif, yakni suatu cara berpikir dalam mengambil kesimpulan berdasarkan data-data yang bersifat khusus dan kemudian disimpulkan secara umum.

³⁸ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, (Bandung: ALFABETA, 2013), hlm. 38.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Lelang

1. Pengertian Lelang

Kata “lelang” yang dalam Bahasa Inggris disebut *auction*, dalam bahasa Belanda disebut *vendu*, berasal dari Bahasa Latin *augere* yang artinya naik-naik (*to increase or augment*), yang merupakan bagian dari kata *auctus* yang artinya kenaikan (*increasing*).³⁹ Sedangkan, lelang menurut *Vendu Reglement* (Ordonasi 28 Pebruari 1908 stb. 08-189) adalah:

“Openbare verkooping” verstaan veilingen en verkooping van zaken, walke in het openbaar bij opbod, afslag of inschrijving worden met de veiling of verkooping in kennis gesteloe, dan wel tot die veilingen of verkooping toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te bieden, te mijnen of in te scrijven.”

Yang diterjemahkan sebagai :

“Yang dimaksud dengan "penjualan umum", ialah adalah pelelangan dan penjualan barang di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, atau di

³⁹ Vijay Krishna, *Auction Theory*, (USA : Academic Press, 2009), hlm. 2.

mana orang-orang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Khrisna menjelaskan lelang dengan uraian sebagai berikut :

*“There are hybrid Dutch-English⁴⁰ auctions in which the price is lowered until there is an interest bidder and then other bidders are allowed to outbid this amount. There are what may be called “deadline” auctions – commonly used by internet auctions sites – in which the person with highest standing bid before a fixed stopping time, say, noon on Sunday, is declared the winner. There are “candle” auctions, with a random stopping time, in which the person with the highest bid standing before the wick of a candle burns out wins”.*⁴¹

Lebih lanjut pengertian lelang menurut pendapat pakar lelang dalam buku peraturan dan instruksi lelang karangan Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., antara lain:⁴²

- a. menurut Polderman dalam disertasinya tahun 1913 berjudul *Het Operbare Aan Bod* berpendapat bahwa: “Penjualan Umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.”

⁴⁰ *English auction* menurut Krisna (2002) adalah pola penawaran lelang yang dimulai dengan harga terendah kemudian peserta lelang menawar semakin meningkat sampai terdapat satu penawar tertinggi yang ditunjuk sebagai pemenang lelang. *Dutch auction* adalah pola penawaran lelang yang dimulai dengan harga tertinggi yang semakin menurun sampai diperoleh peserta yang menyatakan menyetujui harga yang ditawarkan untuk kemudian penawar tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang.

⁴¹ Vijay Krishna, *op.cit.* hlm. 6.

⁴² Ngadijarno FX. dkk., *Lelang: Teori dan Praktik*, (Departemen Keuangan: BPPK), 2006.

- b. Menurut Roell, Kepala Inspeksi Lelang tahun 1932 berpendapat bahwa:
“Penjualan Umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual suatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, member kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang- barang yang ditawarkan sampai kepada saat di mana kesempatan lenyap.”
- c. Menurut M.T.G. Meulenberg, seorang ahli lelang Belanda dari Departement of Marketing and Agricultural Market Reserarch, University of Wageningen, dalam *Paper Auction in Nettherlands Experineces and Developments*, berpendapat bahwa: “*Auction is an intermediary between buyers and sellers, their main objective is price discovery.*”
- d. Menurut Wennek, Balai Lelang Rippon Bosewll and Compay Swiss, berpendapat bahwa: “*An Auction is a system of selling to the public, a number of individual items, one at a time, commancing at a set time on a set day. The Auctioneer conducting the auction invites offer of prices for the item from the attenders.*”
- e. Menurut Christoper L. Allen, *Auctioneer* dari Australia, berpendapat bahwa: “*The sale by auctions involves an invitation to the public for the purchase of real or personal property offered for sale by making successive increasing offers until, subject to the seller reserve price the property is knock down to the higest bidder.*”

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa “*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.*” Mencermati uraian tersebut di atas dapat dirumuskan unsur-unsur lelang yang terdiri dari:

- a. pihak yang terlibat: Penjual/pemilik barang, peserta lelang, pemenang/pembeli lelang, dan pejabat lelang/pelelang (*vendumeester/ auctioneer*), kantor lelang;
- b. didahului dengan pengumuman ke publik;
- c. teknis penawaran naik-naik dan teknis penawaran turun-turun.

Dengan pendekatan sistematika hukum maka unsur-unsur lelang tersebut dapat diurai menjadi:

- a. Subjek hukum

Subjek hukum (*persoon*) berarti pembawa hak, yaitu sesuatu yang mempunyai hak dan kewajiban. Subjek hukum dibagi menjadi dua yaitu: manusia (*natuurlijk person*) dan badan hukum (*rechtspersoon*).⁴³ Subjek hukum *natuurlijke person* dalam lelang adalah pihak Penjual/pemilik barang, peserta lelang, pemenang atau pembeli lelang, dan Pejabat Lelang/pelelang (*vendumeester/auctioneer*). Sedangkan untuk *rechtspersoon* adalah kantor lelang.

⁴³ C.S.T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 117.

b. Objek hukum

Objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subyek hukum dan dapat menjadi obyek sesuatu perhubungan hukum.⁴⁴ Objek hukum berupa benda berwujud maupun tidak berwujud. Berwujud meliputi benda bergerak (tidak tetap) maupun benda tidak bergerak (benda tetap) yang dalam terminologi lelang sering disebut sebagai objek lelang atau barang lelang.

c. Perbuatan hukum

Perbuatan hukum yaitu segala perbuatan manusia (subyek hukum) yang sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak kewajiban-kewajiban (misalnya: membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan), yang meliputi perbuatan hukum yang sepihak dan perbuatan hukum dua pihak.⁴⁵ Adapun perbuatan hukum dalam lelang adalah perbuatan hukum lebih dari satu pihak berupa pelaksanaan lelang yang melibatkan penjual dan pembeli di hadapan pejabat lelang, yang tersurat dalam berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

d. Hak

Menurut L.J. van Apeldoorn, hak (*ius, recht, droit*) ialah “hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subyek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan” dan suatu hak timbul apabila hukum mulai bergerak. Hak dibedakan antara hak mutlak (hak absolut) dan hak nisbi (hak relatif). Hak mutlak ialah hak yang memberikan

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 118.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 119.

wewenang kepada seorang untuk melakukan sesuatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan sebaliknya setiap orang juga menghormati hak tersebut (hak asasi manusia, hak publik mutlak, dan hak keperdataan). Hak nisbi ialah hak yang memberikan wewenang kepada seorang tertentu atau beberapa orang tertentu untuk menuntut agar supaya seseorang atau beberapa orang lain tertentu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu (misalnya hak yang timbul dari persetujuan jual beli).⁴⁶ Dari terminologi hak, maka lelang adalah termasuk hak nisbi yang terdapat dalam hukum perikatan.

e. Peristiwa hukum

Peristiwa hukum (*rechtsfeit*) adalah peristiwa-peristiwa kemasyarakatan yang dapat menimbulkan akibat-akibat hukum dan akibat itu dikehendaki oleh yang bertindak. Peristiwa hukum terdiri dari: perbuatan subyek hukum (manusia dan/atau badan hukum) dan peristiwa lain yang bukan perbuatan subyek hukum. Perbuatan hukum dikenal dua macam perbuatan yaitu: perbuatan hukum yang bersegi satu (*eenzijdig*) dan perbuatan hukum yang bersegi dua (*tweezijdig*).⁴⁷ Sedangkan Lelang adalah peristiwa hukum berupa perbuatan hukum bersegi dua (*tweezijdig*).

2. Lelang sebagai Perikatan Jual Beli

Di Indonesia, Lelang termasuk ke dalam perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian khusus (*benoemd*), karena mempunyai nama sendiri yakni “lelang” yang

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 120-121.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 121-122.

kemudian diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang, yaitu di dalam *Vendu Reglement*. Lelang tidak secara khusus diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi termasuk di dalam “perjanjian bernama” di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innoominaat*) atau perjanjian khusus (*benoemd*) dan perjanjian umum (*onbenoemb*). Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari di masyarakat.

Secara garis besar, perjanjian yang diatur atau yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut: Perjanjian Jual Beli (Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Perjanjian Sewa-Menyewa (Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Tukar Menukar (Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Perjanjian Kerja (Pasal 1601a Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Persekutuan Perdata (Pasal 1618 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Hibah (Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Penitipan Barang (Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Pinjam Pakai (Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Pinjam Pakai Habis (Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Perjanjian Bunga Tetap Atau Bunga Abadi (Pasal 1770 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Persetujuan Untung-Untungan (Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Pemberian Kuasa (Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dan Penanggungan Utang (Pasal 1820 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata). Di dalam teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian di atas disebut dengan perjanjian *nominaat*.

Perjanjian khusus diatur di dalam Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di luar perjanjian khusus tumbuh perjanjian umum yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi terdapat didalam masyarakat, yang lahir dalam praktek berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku di dalam Hukum Perjanjian, contohnya perjanjian sewa beli. Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan. Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: "*semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.*"

Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli sebagaimana diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga berlaku dalam lelang. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Lelang adalah perjanjian jual beli, hubungan hukum yang terdapat di lelang adalah hubungan hukum jual beli antara penjual lelang dengan pembeli lelang dengan perantaraan Pejabat Lelang.

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri dibandingkan penjualan pada umumnya, yang kemudian pelaksanaannya diatur secara khusus di dalam *Vendu Reglement*, yaitu lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

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

Dengan demikian yang membedakan lelang dari jual beli individual adalah cara melakukan penjualan harus dilakukan dengan cara di muka umum, di hadapan Pejabat Lelang, dengan pengumpulan peminat sebelumnya dan adanya pembentukan harga naik-naik atau turun-turun untuk mencapai harga. Lelang sebagai perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsensuil artinya lelang sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat, atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli lelang mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga lelang, yang terjadi pada saat Pejabat Lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang.

3. Transformasi Pelaksanaan Lelang Konvensional Menjadi *E-Auction*

Sesuai dengan tujuan dari lelang, yakni barang akan terjual dengan harga optimal melalui mekanisme penjualan melalui lelang. Tujuan ini akan terwujud apabila asumsi utama dalam lelang terpenuhi, yaitu seluruh peserta lelang memiliki niat

(*willingness*) yang sama untuk membeli barang yang sedang dilelang. Dengan mempertimbangkan kemampuan daya beli masing-masing (*budget constraint*), seluruh peserta lelang harus berkompetisi untuk membeli barang dengan satu titik akhir “barangsiapa peserta lelang yang menawar dengan harga tertinggi, dialah yang memenangkan lelang”. Fakta di lapangan sejauh ini, tidak selalu menunjukkan keadaan sebagaimana yang diasumsikan.

Sebelum lahirnya inovasi mengiringi perkembangan teknologi dan informasi, lelang dilaksanakan secara konvensional di mana peserta lelang berkumpul pada suatu tempat dan waktu tertentu untuk saling mengajukan penawaran lelang, baik secara lisan maupun tertulis. Hal ini tak lepas dari ketentuan lelang yang mewajibkan seluruh peserta lelang harus hadir pada saat pelaksanaan lelang. Pertemuan antar peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, pada satu sisi, memunculkan harapan lahirnya penawaran yang semakin naik untuk mencapai harga jual yang optimal. Pada sisi lain, berkumpulnya para peserta lelang ini justru dimanfaatkan para peserta lelang untuk bekerja sama ataupun mengintimidasi peserta lelang lain, sehingga harga jual menjadi tidak optimal atau bahkan barang tidak laku terjual. Independensi dan kebebasan peserta lelang dalam mengajukan penawaran lelang tidak sepenuhnya terpenuhi pada lelang konvensional. Berdasarkan hal tersebut, permasalahan pokok tidak optimalnya harga jual terhadap barang yang dijual lelang adalah tidak adanya independensi dan keleluasaan peserta lelang, karena ketentuan lelang mewajibkan para peserta lelang hadir di tempat pelaksanaan lelang. Lelang konvensional mengharuskan setiap pihak yang terlibat berkumpul di suatu tempat pada satu waktu.

Berkaca dari sejumlah kendala yang ditemui dalam pelaksanaan lelang konvensional sebagaimana dipaparkan di atas, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) *c.q* Direktorat Lelang berupaya memecahkan masalah dari pelaksanaan lelang secara konvensional di mana para peserta lelang berkumpul dalam suatu tempat tertentu untuk memberikan penawaran. Solusi yang ditawarkan adalah pelaksanaan lelang di mana peserta lelang tidak harus hadir pada saat pelaksanaan lelang. Kini telah lahir varian-varian baru dalam mengajukan penawaran lelang salah satunya lelang elektronik (*E-Auction*) dalam hal ini lelang melalui internet dan/atau *e-mail*. Inisiasi tersebut lahir dari hasil keputusan pembahasan bersama unit teknis terkait (unit teknis dalam hal ini adalah Direktorat Lelang). Sebagai langkah awal adalah dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Semangat untuk menciptakan terpenuhinya asumsi lelang efisien dan kompetitif diwujudkan melalui perubahan ketentuan lelang yang memungkinkan dilaksanakannya lelang tanpa kehadiran peserta lelang. Lelang *e-mail* merupakan terobosan agar asumsi lelang tersebut dapat terpenuhi. Adanya kemungkinan terjadinya intimidasi antar peserta lelang, diminimalisasi melalui penghilangan kontak fisik antar peserta lelang, sehingga peserta lelang memiliki keleluasaan dan independensi untuk mengikuti dan mengajukan penawaran lelang sesuai *budget constraints* masing-masing. Langkah ini sejalan dengan upaya menciptakan

pelaksanaan lelang yang praktis, efisien, dan aman. Sebagai tahap awal lelang elektronik ini, DJKN memperkenalkan lelang *e-mail* terlebih dahulu.

Pada tahap berikutnya, lelang elektronik lebih dikembangkan kepada varian lain yakni pelaksanaan *E-Auction* dengan menggunakan media internet dengan mengakses alamat domain <https://lelang.go.id/>. *E-Auction* adalah sebuah aplikasi yang berbasis *e-marketplace website* ditujukan untuk mengakomodasi pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta. *E-Auction* juga merupakan mekanisme lelang tanpa menghilangkan tujuan utamanya yaitu optimalisasi harga jual.⁴⁸

Selain itu, tidak dapat dihindari lagi teknologi informasi dan transaksi elektronik menjadi ujung tombak di era globalisasi yang kini melanda hampir seluruh negara di dunia. Kemajuan dan perkembangan teknologi pada akhirnya yang akan mengubah tatanan organisasi dan hubungan sosial kemasyarakatan karena berkembangnya teknologi digital telah mengakibatkan terjadinya keterpaduan ataupun konvergensi dalam perkembangan teknologi informasi, media dan telekomunikasi.⁴⁹

Seperti yang telah disebutkan terdahulu bahwa kebutuhan dasar manusia adalah *physiological need* (kebutuhan fisiologis), yang mana kebutuhan ini adalah kebutuhan akan pangan (makanan) atau rasa lapar. Saat ini semenjak perkembangan abad 21 (dua puluh satu) dengan mengusung era modern yang berbasis teknologi, kebutuhan bukan hanya meliputi masalah pemenuhan akan “rasa lapar” saja, melainkan

⁴⁸ Begiyama Fahmi Zaki, *Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*, *Fiat Justisia Journal of Law* Volume 10 Issue 2, April-June 2016, hlm. 375.

⁴⁹ Didik M. Arif Mansur dan Elisatris Gultom, *Cyber Law, Aspek Hukum Teknologi Informasi*, (Bandung: Refika Aditama, cetakan ke-2, 2009), hlm. 122.

kebutuhan akan “teknologi”, baik itu teknologi informasi maupun telekomunikasi. Teknologi menjadi kebutuhan yang sangat tinggi dari mulai golongan menengah kebawah hingga golongan menengah ke atas. Tidak dipungkiri, pergeseran kebutuhan masyarakat masa kini semula adalah pemenuhan akan rasa lapar namun kini bergeser dengan kebutuhan akan teknologi untuk mempercepat perkembangan atau meningkatkan pembangunan baik pembangunan individu maupun kelompok. Perkembangan teknologi yang saat ini sangat cepat adalah teknologi komunikasi, yang menghadirkan beragam pilihan bentuk teknologi dan kecanggihannya. Perkembangan komunikasi itu sendiri sebenarnya sejalan dengan kehidupan serta keberadaan dari manusia itu sendiri.

Marshall McLuhan (1962), dalam “*Teory Determinisme Technology*” di dalam tulisannya yang berjudul “*The Guttenberg Galaxy: The Making of Typographic Man*” yang memuat pokok gagasan dari teori ini adalah bahwa perubahan yang terjadi dalam berbagai macam cara berkomunikasi akan membentuk pula keberadaan manusia itu sendiri. Teknologi membentuk individu bagaimana cara berpikir, berperilaku dalam masyarakat dan teknologi tersebut akhirnya mengarahkan manusia untuk bergerak dari satu abad teknologi ke abad teknologi yang lain.

Pada pelaksanaan lelang melalui *E-Auction*, antar peserta lelang, bahkan Pejabat Lelang sekalipun, tidak saling mengetahui angka penawaran masing-masing peserta lelang. Setelah batas waktu yang ditentukan (*closing time*) terlewati dan pejabat lelang mengesahkan/menetapkan pemenang lelang, maka secara otomatis rekapitulasi seluruh angka penawaran lelang akan terbuka dan disampaikan melalui *e-mail*

seluruh peserta lelang. Guna membuka kesempatan terbentuknya harga jual lelang yang optimal, lelang *E-Auction* memberikan kesempatan bagi para peserta lelang untuk mengajukan penawaran lelang berkali-kali (*multiple-bidding*) sampai *closing time* berakhir. Selain itu, pelaksanaan lelang *E-Auction* ini memiliki sejumlah keunggulan, antara lain:

a. Mudah

Pelaksanaan lelang *E-Auction* terbukti mudah karena dapat diikuti kapanpun dan di manapun peserta lelang berada, sepanjang terdapat obyek lelang yang sedang dijual melalui penayangan pada laman <https://lelang.go.id/>.

b. Cepat

Setiap transaksi penyetoran uang jaminan maupun penawaran lelang dengan cepat diterima oleh petugas KPKNL. Selain itu, uang jaminan secara cepat segera dikembalikan kepada peserta yang kalah lelang melalui pemindahbukuan.

c. Efisien

Dengan lelang *E-Auction*, peserta lelang dapat mengikuti lelang di seluruh KPKNL pada saat yang bersamaan tanpa harus hadir di lokasi lelang. Tidak sedikit biaya transportasi dan akomodasi yang dihemat dari lelang *E-Auction* ini, sementara peserta lelang masih dapat memanfaatkan pilihan waktu yang dimiliki untuk keperluan lain.

d. Aman

Setiap pembeli lelang berhak memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai bukti yang autentik dan dapat digunakan untuk kepentingan proses balik nama ke instansi terkait.

e. Optimal

Meskipun terlalu dini untuk menyimpulkan bahwa harga jual pada lelang *E-Auction* lebih optimal dibanding lelang konvensional, fakta sejauh ini berpotensi mendukung hal tersebut.

Pelaksanaan lelang saat ini diklasifikasikan menjadi 2 (dua) jenis pelaksanaan, yakni:

a. Lelang dengan Kehadiran Peserta

Pelaksanaan lelang ini dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau melalui media elektronik yang memungkinkan para Peserta Lelang dapat saling melihat dan mendengar secara langsung dalam pelaksanaan lelang.

b. Lelang Tanpa Kehadiran Peserta

Pelaksanaan lelang tanpa dihadiri peserta ini merupakan pelaksanaan lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang (dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau *Platform e-Marketplace Auction*). Penawaran lelang ini dilakukan secara tertulis tanpa kehadiran peserta, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet atau disebut lelang melalui Aplikasi Lelang (<https://lelang.go.id>) atau yang biasa disebut dengan *E-Auction*. Pelaksanaan lelang ini juga dapat dihadiri melalui media

elektronik atau disebut dengan Lelang Dengan Kehadiran Peserta melalui media elektronik.

B. Konsepsi *Cyber Notary* di Indonesia

Revolusi industri 4.0 atau juga yang biasa dikenal dengan istilah “*cyber physical system*” merupakan sebuah fenomena di mana terjadinya kolaborasi antara teknologi siber (*cyber*) dengan teknologi otomatisasi. Teknologi informasi terus dibangun dan semakin berkembang kesegala ranah kehidupan, terlebih sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Bisnis dan transaksi elektronik (*e-business*) menjadi suatu tren yang menjanjikan, karena dunia perdagangan saat ini tidak lagi bersifat konvensional. Sehingga konsep jual beli dapat dilakukan secara lebih cepat seperti pembelian barang melalui *e-commerce*.⁵⁰ Di dalam dunia kenotariatan, *e-commerce* diaplikasikan ke dalam suatu konsep bernama “*e-notary*” atau “*cyber notary*”. Konsep *cyber notary* atau *e-notary* telah menjadi wacana di Indonesia sejak tahun 1995, namun ketiadaan dasar hukum dalam pengembangan konsep ini maka gagasan mengenai *cyber notary* terhambat dan sedikit terlambat untuk di aplikasikan di Indonesia. Namun, semenjak UU ITE disahkan maka wacana mengenai *cyber notary* mulai kembali bergulir,

Asal-usul konsep *cyber notary* terdapat di dalam 2 (dua) sistem hukum, yakni *common law* dan *civil law*. Diketahui bahwa terdapat dua istilah hukum yang sering

⁵⁰ Joshua Purba, Rohaini, dan Dewi Septiana, Penyelesaian Sengketa *Online Marketplace* antara Penjual dan Pembeli Melalui *Online Dispute Resolution*, *Pactum Law Journal* Vol 2 No. 01, 2018 ISSN: 2615-7837 Edisi 01 Oktober 2018 – 31 Desember 2018, hlm. 539.

dipersamakan, yaitu antara “*Electronic Notary (e-notary)*” dan “*Cyber notary*”. Keduanya memiliki pemahaman yang berbeda. Pada konsep *e-notary*, yang dikenalkan pertama kali delegasi Perancis dalam sebuah forum TEDIS legal *workshop* yang diselenggarakan oleh Uni Eropa pada tahun 1989 di Brussel, Belgia. Konsep *e-notary* ini esensinya adalah bahwa notaris sebagai suatu pihak yang menyajikan *independent record* terhadap suatu transaksi elektronik yang dilakukan kepada para pihak. Sedangkan, istilah *cyber notary* yang dikenalkan pertama kali oleh *American Bar Association Information Security Comitte (ABA)* pada tahun 1994 mengandung makna bahwa seorang notaris dapat melaksanakan kegiatan *cyber notary* jika mempunyai spesialisasi kemampuan dalam bidang hukum dan komputer. Lebih lanjut, dalam konsep ini dipersepsikan bahwa *cyber notary* akan melakukan autentikasi dokumen secara elektronik, bahkan *cyber notary* juga diharapkan dapat memverifikasi kapasitas hukum hingga tanggungjawab keuangan.⁵¹ Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

<i>E-Notary</i>	<i>Cyber Notary</i>
diusulkan oleh Perancis mewakili cara pandang sistem hukum <i>civil law</i> atau Eropa Kontinental.	<i>cyber notary</i> diusulkan oleh ABA yang merupakan perspektif sistem <i>common law</i> atau Anglo-Amerika.

Tabel 1
Perbandingan konsepsi awal antara *E-Notary* dengan *Cyber Notary*

⁵¹ Edmon Makarim, Modernisasi Hukum Notaris Masa Depan: Kajian Hukum Terhadap Kemungkinan *Cybernotary* di Indonesia, Jurnal Hukum dan Pembangunan: Fakultas Hukum UI, No. 3 Juli-September 2011, hlm. 472.

Dengan demikian, pada prinsipnya Indonesia sebagai negara yang menganut sistem *civil law* lebih tepat untuk mengadopsi konsepsi *E-notary*, namun senyatanya pada penjelasan Pasal 15 ayat (3) UUJN justru secara eksplisit mencantumkan istilah *cyber notary*. Berdasarkan fakta tersebut, Wijaya berpendapat bahwa seharusnya Indonesia tidak mengadopsi konsep *cyber notary* secara apa adanya, kemudian beliau juga memberikan saran kepada Indonesia untuk mengkonsepsikan sendiri apa yang dimaksud dengan *cyber notary* itu dalam konteks Indonesia dan menerapkan pembatasan-pembatasan penggunaan teknologi guna menjaga keabsahan dari sebuah akta autentik agar tetap sejalan dengan semangat utama adanya profesi notaris sebagai seorang pejabat umum.⁵²

Di dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) pada batang tubuh UUJN mengatur mengenai adanya kewenangan-kewenangan lain yang dimiliki oleh notaris selain yang telah diatur dalam UUJN itu sendiri. Pada Penjelasan Pasal 15 ayat (3) UUJN barulah kemudian diterangkan mengenai kewenangan-kewenangan lain seorang notaris yaitu “*kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (cyber notary), membuat Akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang*”. Bunyi Penjelasan tersebut dianggap sebagai pintu masuk berlakunya konsep *cyber notary* dalam sistem hukum Indonesia. Namun, di dalam memaknai konsep *cyber notary* di Indonesia belum timbul adanya kesepahaman mengenai manakah yang dilakukan secara elektronik, apakah sertifikasi transaksinya atau transaksinya? Untuk menjawab pertanyaan ini, terdapat sebuah pendapat yang menyatakan bahwa yang dilakukan

⁵² <https://vivajusticia.law.ugm.ac.id/2018/11/29/konsep-dasar-cyber-notary-keabsahan-akta-dalam-bentuk-elektronik/>, diakses pada 30 November 2022.

secara elektronik adalah transaksinya, bukan kewenangan sertifikasinya. Pendapat ini mendasarkan pada metode interpretasi menurut bahasa (gramatikal). Soeroso di dalam bukunya menegaskan bahwa dalam melaksanakan penafsiran peraturan perundang-undangan, hal pertama yang dilakukan adalah penafsiran gramatikal, karena pada hakikatnya untuk memahami teks peraturan perundang-undangan harus dimengerti terlebih dahulu adalah arti daripada kata-katanya.⁵³ Selain melalui metode interpretasi gramatikal, menurut pendapat Hadyan Iman Prasetya (Pegawai DJKN) melalui interpretasi hukum sistematis, maka sejatinya UUJN memiliki semangat yaitu menghendaki bahwa yang dilakukan secara elektronik itu adalah transaksinya. Sehingga dapat dipahami bahwa proses sertifikasi tidak dilakukan secara elektronik, namun sertifikasi itu dilaksanakan terhadap sebuah transaksi yang dilakukan secara elektronik.⁵⁴ Hal ini didasarkan pada pengaturan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf “c” UUJN yang mengatur bahwa para penghadap wajib melekatkan surat dan dokumen sidik jari pada minuta akta, artinya pengaturan tersebut menghendaki adanya kehadiran fisik para penghadap secara langsung dihadapan notaris. Hal tersebut tentu tidak dapat dilakukan jika prosesnya dilaksanakan secara elektronik.

Selain itu, jika memang yang dimaksud dilakukan secara elektronik adalah proses sertifikasinya, maka produknya adalah sebuah dokumen elektronik yang menurut UU ITE disebut sebagai sertifikat elektronik. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 10 UU ITE, bahwa: *“Penyelenggara Sertifikasi Elektronik adalah badan hukum yang*

⁵³ Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 99.

⁵⁴ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13397/Memaknai-Implementasi-Konsep-Cyber-Notary-Dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>, diakses pada 14 Desember 2022.

berfungsi sebagai pihak yang layak dipercaya, yang memberikan dan mengaudit Sertifikat Elektronik.” Sehingga, apabila mengacu pada ketentuan tersebut maka notaris jelas tidak dapat melakukan sertifikasi elektronik karena notaris bukan termasuk badan hukum.⁵⁵

Konsep *cyber notary* tidak hanya membawa perubahan pada UUJN saja, melainkan membawa perubahan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya di dalam Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1870. Dengan adanya pembaharuan di bidang ilmu hukum terhadap perubahan Pasal di atas akan membuat keanekaragaman dalam sejarah pembuatan akta secara elektronik, karena di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kita kenal dan pedomani hingga saat ini belum ada perubahan semenjak zaman pendudukan kolonial Belanda hingga sekarang.

C. Tinjauan Umum Akta Autentik yang Dibuat oleh Pejabat Umum

1. Pengertian dan Fungsi Akta Autentik

Akta ialah surat yang dibubuhi atau diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵⁶ Sesuai dengan fungsinya, suatu akta memiliki fungsi antara lain sebagai berikut:

- a. *Formalitas causa* (fungsi formal) adalah merupakan syarat untuk adanya sesuatu. Untuk lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum, harus dibuat suatu akta. Dalam hal ini akta merupakan syarat formal

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ Laila dan Herinawati, *Hukum Acara Perdata*, (Lhokseumawe: Unimal Press, 2015), hlm. 77.

akan adanya sesuatu, dengan kata lain tanpa adanya akta tersebut maka tidak ada suatu keadaan hukum atau hubungan hukum tertentu.

- b. *Probationes causa* (satu-satunya alat bukti), yang berarti bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari.
- c. Alat bukti, yakni setidaknya-tidaknya suatu akta merupakan (salah satu) alat bukti.

Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari.⁵⁷

Akta juga merupakan suatu alat bukti tertulis (surat) yang kemudian digolongkan ke dalam 3 (tiga) jenis, yakni:

- a. Akta autentik.
- b. Akta di bawah tangan.
- c. Surat-surat lain yang bukan akta.

Jika berbicara mengenai akta autentik, maka tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan pengertian mengenai akta autentik. Akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu akta yang di buat dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang, yang dibuat oleh/atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, dan pada tempat di mana akta itu dibuatnya. Lebih lanjut, akta autentik di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung makna:

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 80.

- a. **akta yang dibuat**, pegawai yang bersangkutan membuat akta itu, jenisnya bisa berupa *proces verbal akte* atau *ambtelijke akte*;
- b. **di hadapan**, artinya yang membuat (isi akta) adalah pihak-pihak yang bersangkutan, sedang pegawai umum (notaris, pejabat pembuat akta tanah, pejabat lelang) hanya menyaksikan, menuliskan dalam bentuk akta dan kemudian membacakan isinya kepada para pihak;
- c. **oleh**, akta dibuat oleh, maksudnya akta autentik yang bersangkutan berisi keterangan pejabat pembuat akta mengenai fakta, peristiwa, dan/atau keadaan.

Akta autentik yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pegawai umum terdapat perbedaan pokok, yaitu:⁵⁸

- a. pada akta autentik yang dibuat “oleh (*door*)” pegawai umum, inisiatif datang dari pihaknya, dan pihaknya mengetahui benar tentang hal-hal yang dikemukakan dalam akta (isi akta);
- b. Pada akta autentik yang di buat “di hadapan (*ten overstaan*)” pegawai umum, pegawai umum tersebut tidak pernah memulai inisiatifnya, sehingga pegawai umum tidak tahu benar kebenaran dari hal-hal yang dikemukakan oleh kedua belah pihak yang hadir di hadapannya (isi dari akta).

Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. seorang Guru Besar Fakultas Hukum di Universitas Gajah Mada (UGM), akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang

⁵⁸ Teguh Samudra, S.H., Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata, (Alumni, Bandung, 1992), hlm. 41

mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Suatu alat bukti termasuk sebagai alat bukti tertulis atau surat jika memenuhi tiga unsur berikut ini:

- a. harus memuat tanda-tanda bacaan;
- b. bermaksud untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang;
- c. sengaja dibuat untuk digunakan sebagai pembuktian.

Autentik atau tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat saja. Namun bagaimana cara membuat akta autentik harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. 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 autentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam akta autentik, pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut, maka isi dari akta autentik itu dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat oleh pejabat itu, sampai dibuktikan selanjutnya. Menurut Pasal 165 H.I.R (Pasal 285 R.Bg., 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) akta autentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya, yang berarti bahwa akta autentik itu masih juga dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan.

Kemudian lebih lanjut jenis akta autentik dibagi menjadi 2 (dua), yakni:

- a. *Partij akte* (akta pihak), yaitu akta yang memuat keterangan (berisi) apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya pihak-pihak yang bersangkutan mengatakan menjual/membeli selanjutnya pihak notaris merumuskan kehendak para pihak tersebut dalam suatu akta. *Partij akte* ini mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak-pihak yang bersangkutan termasuk para ahli warisnya dan orang-orang yang menerima hak dari mereka itu. Di dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianggap berlaku bagi *partij akte* ini. Mengenai ketentuan pembuktian terhadap pihak ketiga tidak diatur.
- b. *Ambtelijke akte* atau *relaas akte* atau disebut juga *procesverbaal akte* (akta pejabat), yaitu akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Akta ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang. Contohnya adalah akta kelahiran, kartu tanda penduduk, keterangan bebas G 30 S/PKI, surat keterangan kelakuan baik, akta nikah, dan sebagainya.

Perbedaan antara akta pihak (*partij akte*) dengan akta pejabat (*ambtelijke akte*), antara lain:

<i>Partij akte</i>	<i>Ambtelijke akte</i>
1. Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan; 2. Berisi keterangan para pihak.	1. Inisiatif ada pada pejabat; 2. Berisi keterangan tertulis dari pejabat (<i>ambtenaar</i>) pembuat akta.

Tabel 2
Perbedaan antara *Partij akte* dengan *Ambtelijke akte*

2. Pengertian dan Kewenangan Pejabat Umum

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat di dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*, Ordonansi 11 Januari 1860, S. 1860-3) dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa:⁵⁹

“De Notarissen zijn openbare ambtenaren, uitsluitend bevoegd, om authentieke op te maken wegens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene verordening gebiedt of de belanghebbenden verlangen, dat bij authentiek geschrift bkijken zal, daarvan de dagteekening te verzekeren, de akten in bewaring te houden en daarvan grossen, afschriften en uittreksels uit te geven; alles voorzoover het opmaken dier akten door eene algemeene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voorhehouden is.”

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai:⁶⁰

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta

⁵⁹ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. i.

⁶⁰ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia: Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 12.

itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain.”

Pasal 1868 *Burgelijk Wetboek* (BW), menyebutkan:

“Eene authentieke acte is de zoodanige welke in de wettelijken vorm is verleden, door of ten overstaan van openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn ter plaatse alwaar zulks is geschied. (Suatu akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat).”

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Pejabat Umum ialah suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang notaris diberi wewenang oleh aturan hukum di dalam pembuatan akta autentik. Seorang notaris yang berwenang sebagai Pejabat Umum, maka kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Oleh sebab itu, maka Notaris sudah pasti Pejabat Umum, namun Pejabat Umum belum tentu adalah notaris, karena Pejabat Umum dapat disandang pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang. Di dalam *Wet op het Notarisambt* yang mulai berlaku tanggal 03 April 1999, di dalam Pasal 1 huruf a disebutkan bahwa Notaris: *“de ambtenaar”*, sehingga Notaris tidak lagi disebut *“Openbaar Ambtenaar”*, sebagaimana tercatum di

dalam Pasal 1 *Wet op het Notarisambt* yang lama (diundangkan pada Juli 1842, Stb. 20). Dalam hal ini, istilah *Openbare Ambtenaren* atau *Openbaar Ambtenaar* dalam konteks ini tidak bermakna umum, namun bermakna publik.⁶¹

Dari pernyataan tersebut di atas, maka dijadikan rujukan untuk memberikan pengertian yang sama terhadap ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN. Maka Pejabat Umum yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 UUJN harus dibaca sebagai Pejabat Publik atau Notaris sebagai Pejabat Publik yang berwenang untuk membuat akta autentik sesuai dengan bunyi Pasal 15 ayat (1) UUJN dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN. Notaris adalah menjalankan sebagian tugas negara, khususnya yang berkaitan dengan keperdataan, yang dilindungi oleh undang-undang.⁶²

Soegondo Notodisoerjo, memberikan pengertian mengenai pejabat umum. Menurutnya, pejabat umum adalah seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah serta diberikan wewenang dan kewajiban untuk dapat melayani publik. Dalam hal-hal tertentu, pejabat umum tersebut juga dapat ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan dari pemerintah, sehingga dalam

⁶¹ Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005), hlm. 80.

⁶² <https://www.jimlyschool.com/baca/9/Notaris-openbare-ambtenaren-syafran-sofyan>, diakses pada 02 Desember 2022.

jabatannya tersimpul suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya bagi masyarakat.⁶³

Berbeda dengan Soegondo Notodisoerjo, N. G. Yudara, yang menyatakan bahwa pejabat umum merupakan suatu organ negara yang memiliki kewenangan hukum untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat, khususnya dalam pembuatan akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna dan berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan.⁶⁴

Di dalam kamus hukum, arti daripada *ambtenaren* atau *ambtenaar* adalah Pejabat, dengan demikian istilah *Openbare Ambtenaren* dapat dimaknai sebagai pejabat yang memiliki tugas yang bertalian dengan kepentingan umum/publik. Di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri tidak menjelaskan pengertian akta autentik secara detail, sehingga untuk mempermudah untuk mendefinisikan makna dari masing-masing ketiga unsur di atas, dapat kita kaitkan dengan Pasal-Pasal yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN). Unsur pertama, dikaitkan dengan Pasal 38 ayat (1) sampai dengan ayat (4) UUJN mengenai isi daripada akta yang dibuat oleh Notaris. Kemudian unsur kedua, dikaitkan dengan Pasal 1 angka 1 UUJN yang secara tegas mengatakan bahwa: “*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik*

⁶³ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 44.

⁶⁴ N.G. Yudara, *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-Pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta: *Majalah Renvoi*, Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006, hlm. 72.

dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Bunyi Pasal tersebut di atas menjelaskan mengenai penjelasan Notaris yang dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, namun kualifikasi Pejabat Umum tidak hanya terbatas untuk Notaris saja, karena sekarang ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁶⁵ dan Pejabat Lelang⁶⁶ juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum kepada pejabat lain selain kepada Notaris, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan begitu juga bagi Pejabat Lelang yang hanya membuat akta Risalah Lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang.⁶⁷ Sedangkan unsur yang ketiga dikaitkan dengan Pasal 15 UUJN tentang kewenangan yang dimiliki Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tentang batasan wilayah di mana Notaris dapat menjalankan jabatannya.

Pejabat umum yang dimaksudkan dalam Pasal tersebut, secara umum diketahui yakni adalah Notaris. Di dalam UUJN mengartikan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Dengan demikian dapat dipahami bahwa secara umum yang berwenang

⁶⁵ Pasal 1 angka (4) Undang-undang (UU) tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

⁶⁶ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

⁶⁷ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 13.

membuat akta autentik adalah Notaris, namun dalam konteks pelaksanaan lelang akta autentik yang dimaksud adalah berupa akta Risalah Lelang yang juga dapat dibuat oleh pejabat lelang yang terdapat pada KPKNL (Pejabat Lelang Kelas I) dan juga Notaris atau pihak swasta lain (Pejabat Lelang Kelas II). Pada konstruksi pemahaman yang demikian maka dapat diketahui bahwa dalam pembuatan Risalah Lelang, Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL pada hakikatnya melaksanakan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris. Secara eksplisit, di atur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN yang juga memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta Risalah Lelang.

Wewenang Pejabat Umum	Wewenang Pejabat Lelang
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya; 2. Sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; 3. Sepanjang di mana/tempat akta dibuat; 4. Sepanjang waktu/kapan akta itu dibuat. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sepanjang akta yang dibuat adalah Risalah Lelang; 2. Sepanjang Risalah Lelang dibuat dalam wilayah kerjanya; 3. Sepanjang Pejabat Lelang menjabat sebagai Pejabat Lelang; 4. Pejabat Lelang hanya berwenang membuat Risalah Lelang bagi pengguna jasa lelang.

Tabel 3
Perbedaan wewenang Pejabat Umum dengan Pejabat Lelang

Berkaitan dengan adanya kesamaan kewenangan ini, maka di dalam PMK 213/2020 kemudian mengatur bahwa Pejabat Lelang pada KPKNL adalah Pejabat Lelang Kelas I, sedangkan Notaris atau pihak swasta lain yang memenuhi persyaratan untuk diangkat menjadi pejabat lelang oleh Menteri Keuangan disebut dengan Pejabat Lelang Kelas II. Dengan demikian, kewenangan Notaris untuk membuat Akta Risalah Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN adalah Notaris yang dalam kapasitasnya juga ditetapkan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Merujuk pada uraian di atas, maka dapat dilihat bahwa antara Pejabat Lelang Kelas I dan Notaris memiliki kesamaan kewenangan, dalam konteks pembuatan Risalah Lelang sebagai sebuah akta autentik. Dengan adanya kesamaan tersebut, baik Pejabat Lelang maupun Notaris yang dalam melaksanakan kewenangannya saat ini sama-sama memanfaatkan teknologi maupun perangkat elektronik dalam melaksanakan tugas dan fungsinya.

3. Risalah Lelang

Menurut Pasal 35 *Vendu Reglement*: “*Tiap penjualan dimuka umum oleh juru lelang atau kuasanya dibuat berita acara tersendiri*” yang kemudian bentuknya ditetapkan seperti yang dimaksud di dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*.

Dalam perkembangannya, istilah berita acara lelang tersebut berubah menjadi Risalah Lelang dan Juru Lelang menjadi Pejabat Lelang. Sejak kapan penggunaan istilah tersebut secara resmi belum diketahui, namun menurut Pedoman Administrasi Umum Kementerian Keuangan diartikan sebagai berikut:

- a. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan

kedinasan, disusun secara teratur, dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bila diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

- b. Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggung-jawabkan oleh si pembuat dan atau pertemuan itu sendiri sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebut didalamnya.

Dari pengertian akta dan risalah yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa: “Risalah Lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum/lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjual dan pembeli) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat.”

Adapun definisi Risalah Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni: *“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”* Melihat dari pengertian Risalah Lelang tersebut dan membandingkan dengan pengertian akta, bahwa Risalah Lelang merupakan akta dengan ciri-ciri:

- a. Setiap Risalah Lelang harus ditanda tangani pejabat lelang dan para pihak.
- b. Isi Risalah Lelang merupakan suatu perikatan/peristiwa penjualan dimuka umum.
- c. Risalah lelang dibuat sebagai alat bukti.

Menandatangani secara etimologi berarti memberi tanda di bawah sesuatu atau yang berarti membuat sesuatu dan sesuatu itu adalah tulisan. Cap jempol di Indonesia disamakan dengan tanda tangan (Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Menurut Mr.C.I.I. De Johncheere dalam disertasinya bahwa: “*Secara hukum penandatanganan merupakan fakta hukum suatu pernyataan kemauan dari pembuat tanda tangan bahwa ia dengan membubuhi tanda tangan dibawah suatu tulisan menghendaki agar tulisan itu dalam hukum dianggap sebagai tulisan sendiri*”. Di dalam Pasal 38 *Vendu Reglement* disebutkan bahwa setiap Risalah Lelang harus ditandatangani oleh para pihak. Penandatanganan dimaksud dilakukan dengan ketentuan:

- a. Tiap lembar pada sudut kanan atas harus ditandatangani oleh Pejabat Lelang kecuali pada lembar terakhir, karena lembar terakhir merupakan bagian kaki atau penutup dari Risalah Lelang yang harus ditandatangani oleh Pejabat Lelang.
- b. Risalah Lelang ditandatangani oleh Penjual, Pejabat Lelang dan Pembeli.
- c. Dalam hal Penjual tidak menandatangani Risalah Lelang, dicatat pada bagian kaki yang berlaku sebagai tanda tangan.

Dasar hukum pembuatan Risalah Lelang terdapat pada:

- a. Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*;
- b. Pasal 87 sampai dengan Pasal 96 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- c. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- d. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang.

Adapun akta Risalah Lelang yang dibuat di hadapan atau oleh Pejabat Lelang bentuknya telah ditentukan di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Bab VIII Pasal 87 sampai dengan Pasal 90. Terdapat beberapa aturan umum yang harus diperhatikan dalam pembuatan Risalah Lelang, antara lain:

- a. Terhadap setiap pelaksanaan lelang Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang.
- b. Pelaksanaan lelang yang tidak ada penawaran dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai Lelang Tidak Ada Penawaran (TAP). Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang dengan menyebutkan Lelang Tidak Ada Penawaran (TAP).
- c. Pelaksanaan lelang yang harga penawaran tertinggi belum mencapai harga limit dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai lelang ditahan. Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang dengan menyebutkan Lelang Ditahan.
- d. Risalah Lelang terdiri dari:⁶⁸
 - 1) bagian kepala;
 - 2) bagian badan; dan
 - 3) bagian kaki.
- e. Risalah Lelang dibuat dalam bahasa Indonesia.

⁶⁸ Pasal 87 ayat (2) PMK 213/2020.

- f. Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut sesuai standar penomoran Risalah Lelang.
- g. Bagian Kepala Risalah Lelang isinya mengandung arti yang luas, bahwa yang menghadap itu mempunyai kecakapan untuk bertindak (*recht bekwam*) dan juga mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan *hukum* (*recht bevoeg*). Bagian Kepala Risalah Lelang menjadi sangat penting dikarenakan sah atau tidaknya akta atau Risalah Lelang sangat bergantung pada Bagian Kepala. Pada Bagian Kepala Risalah Lelang, memuat:⁶⁹
- 1) hari, tanggal, dan waktu pelaksanaan lelang ditulis dengan huruf dan angka;
 - 2) nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
 - 3) nama lengkap, pekerjaan, tempat kedudukan atau domisili, dan mekanisme kehadiran Penjual;
 - 4) tempat pelaksanaan lelang;
 - 5) sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
 - 6) dalam hal Objek Lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus diuraikan:
 - (i) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - (ii) Nomor dan tanggal Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan; dan

⁶⁹ Pasal 88 PMK 213/2020.

- (iii) keterangan lain yang membebani, apabila ada;
- 7) dalam hal Objek Lelang berupa barang bergerak harus diuraikan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
 - 8) dalam hal Objek Lelang berupa Hak Menikmati, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada;
 - 9) dalam hal Objek Lelang berupa hak tagih, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada; dan
 - 10) syarat dan ketentuan Lelang.
- h. Bagian Badan Risalah Lelang, memuat:⁷⁰
- 1) identitas Pembeli yang meliputi nama, pekerjaan dan alamat, atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;
 - 2) lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli;
 - 3) Harga Lelang dengan angka dan huruf terbilang; dan
 - 4) uraian barang yang laku terjual.
- i. Bagian Kaki Risalah Lelang, memuat:⁷¹
- 1) jumlah barang yang ditawarkan atau dilelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - 2) jumlah barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;

⁷⁰ Pasal 89 PMK 213/2020.

⁷¹ Pasal 90 PMK 213/2020.

- 3) jumlah harga barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - 4) jumlah harga barang yang ditahan, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - 5) banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - 6) tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal Lelang atas barang bergerak;
 - 7) tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
 - 8) tanda tangan saksi untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib atas barang tidak bergerak dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui tromol pos, surat elektronik (*e-mail*), atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (*closed bidding*).
- j. Risalah Lelang ditandatangani setelah lelang ditutup dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) Penandatanganan Risalah Lelang dilakukan oleh:
 - Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar yang terakhir;
 - Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak; atau
 - Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang

tidak bergerak.

- 2) Dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib atas barang tidak bergerak dengan penawaran melalui Aplikasi Lelang secara tertutup (*closed bidding*), selain Pejabat Lelang, Penjual atau Kuasa Penjual, dan Pembeli atau Kuasa Pembeli, pada lembar terakhir Minuta Risalah Lelang juga ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi dari Penyelenggara Lelang dan/ atau dari Penjual.
- 3) Dalam hal Lelang Tanpa Kehadiran Peserta atau Lelang Dengan Kehadiran Peserta melalui media elektronik dengan objek lelang berupa barang tidak bergerak Pembeli tidak menandatangani Risalah Lelang sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian kaki Risalah Lelang dan catatan tersebut berlaku sebagai tanda tangan.
- 4) Dalam hal Penjual atau kuasa Penjual hadir secara fisik di tempat lelang tetapi tidak menandatangani Risalah Lelang sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada kolom Penjual pada Bagian Kaki Risalah Lelang dan catatan tersebut berlaku sebagai tanda tangan.
- 5) Dalam hal Penjual atau kuasa Penjual hadir melalui sarana media elektronik dan tidak menandatangani Risalah Lelang sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian kaki Risalah Lelang dan catatan tersebut

berlaku sebagai tanda tangan.

- 6) Dalam hal lelang melalui Aplikasi Lelang secara tertutup (closed bidding) saksi dari Penjual hadir melalui sarana media elektronik dan tidak menandatangani Risalah Lelang, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian kaki Risalah Lelang dan catatan tersebut berlaku sebagai tanda tangan.
- 7) Minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang
- 8) Pejabat Lelang hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Risalah lelang, ahli warisnya atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam setiap pelaksanaan lelang, baik lelang yang terlaksana maupun lelang batal karena sebab tertentu tetap dibuatkan suatu berita acara yang disebut dengan Risalah Lelang (*vide* Pasal 1 angka 32 PMK 213/2020).

D. Tinjauan Umum Pembuktian

1. Pengertian dan Tujuan Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata

Di dalam Hukum pembuktian Perkara Perdata, pembuktian termuat di dalam H.I.R (*Herziene Indonesische Reglement*) yang berlaku untuk wilayah Jawa dan Madura terdapat di dalam Pasal 162 sampai dengan Pasal 177, R.Bg. (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) berlaku untuk luar wilayah Jawa dan Madura yang terdapat di dalam Pasal 282 sampai dengan Pasal 314, *Stb.* 1867 No. 29 tentang kekuatan

pembuktian akta di bawah tangan, dan BW (*Burgerlijk Wetboek*) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku IV Pasal 1865 sampai dengan Pasal 1945. Berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Pasal 164 H.I.R, alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tulisan/tertulis/surat, ditempatkan dalam urutan pertama. Hal ini bersesuaian dengan kenyataan bahwa dalam perkara perdata, surat/dokumen/akta memegang peranan yang penting.

Dalam setiap penyelesaian sengketa yang diajukan ke persidangan, hakim memerlukan pembuktian terhadap setiap peristiwa yang diajukan oleh para pihak. Berdasarkan teori hukum pembuktian, Munir Fuady berpendapat bahwa hukum pembuktian harus dengan tegas menetapkan bahwa beban pembuktian (*burden of proof, burden of producing eviden*) harus dipikul di pundak siapa. Dalam hal ini dikatakan di pundak siapa beban pembuktian diletakkan oleh hukum, maka akan menentukan secara langsung bagaimana akhir dari suatu proses hukum di pengadilan. Misalnya, dalam suatu kasus perdata di mana para pihak sama-sama tidak dapat membuktikan perkaranya. Oleh karena itu, jika beban pembuktian ada pada penggugat, tetapi penggugat tidak dapat memberikan bukti, bahkan jika tergugat tidak dapat memberikan bukti, maka penggugat dianggap kalah dalam perkaranya. Sebaliknya, jika beban pembuktian dipikul oleh tergugat dan ternyata tergugat tidak dapat membuktikannya, maka tergugat akan kalah perkara walaupun mungkin penggugat tidak dapat membuktikannya. Oleh karena itu, dalam menentukan siapa

yang menanggung beban pembuktian, prinsip kehati-hatian dan keadilan perlu diperhatikan penerapannya.⁷²

Adil, yang dimaknai bahwa lembaga peradilan dalam hal ini hakim dalam setiap memutus perkara harus memiliki prinsip *“fair trial”*, tidak berat sebelah, dan imparsialitas. Dalam hal ini hakim harus cukup arif dalam menerapkan asas-asas hukum pembuktian. Dinyatakan dalam Pasal 283 R.Bg. bahwa: *“barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu.”* Redaksi lain di dalam Pasal 163 H.I.R menyebutkan bahwa: *“Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”* Lebih lanjut, menurut ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa: *“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”*

Pembuktian dalam Perkara Perdata merupakan upaya untuk memperoleh kebenaran formil (*formeel waarheid*). Kebenaran formil didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sehingga akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Sempurna berarti hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus

⁷² Munir Fuady, Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata), (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 45.

perkara selain berdasarkan alat bukti autentik dimaksud. Sedangkan mengikat berarti hakim terikat dengan alat bukti autentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. G. W. Paton, menyatakan bahwa:⁷³

“In a civil case a reasonable preponderance of propability is suicient for a ferdict, but in criminal case the crown must prove the guilt of the prisoner beyond reasonable doubt.....”

Oleh karena keterikatan hakim perdata akan alat-alat bukti itulah, sehingga peranan alat bukti dalam proses perdata sangat menentukan, berbeda dengan hakim pidana yang *“beyond reasonable doubt”*. Klasifikasi alat bukti menurut G. W. Paton terbagi menjadi 3 (tiga), antara lain:⁷⁴

- a. Oral, yang dimaksudkan oleh Paton mengenai alat bukti yang bersifat oral adalah alat bukti yang diucapkan secara lisan. Yakni termasuk kesaksian dan sumpah.
- b. *Documentary*, atau alat bukti yang di dalam hukum Indonesia dinamakan dengan “alat bukti tertulis”.
- c. *Material*, alat bukti ini diwujudkan dalam bentuk benda konkret, selain pada alat bukti tertulis. Mengenai alat bukti “material” ini, bahwa terkadang suatu surat pun bisa tergolong di dalamnya, dalam hal surat itu bukan dalam hal fungsi alat bukti tertulis, melainkan dalam fungsi benda biasa. Sebagai contohnya, jika dalam kasus pidana misalnya selembar surat yang berlumuran

⁷³ Achmad Ali, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, (Jakarta: Kecana, 2012), hlm. 69.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 74.

darah korban dalam hal ini fungsi surat tersebut akan dijadikan sebagai alat bukti “material”, bukan selaku alat bukti “*documentary*”.

Mengenai alat bukti (*bewijsmiddel*), terdapat beberapa bentuk atau jenisnya. Dikemukakan oleh M. Yahya Harahap bahwa hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia hingga saat ini masih berpegang kepada beberapa jenis alat bukti tertentu saja. Dan di luar itu, tidak dibenarkan diajukan alat bukti lain. Dengan kata lain, bahwa alat bukti yang diajukan di luar yang ditentukan oleh undang-undang maka tidak sah atau tidak diakui sebagai alat bukti, oleh sebab tersebut maka alat bukti tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk menguatkan kebenaran dalil atau bataan yang dikemukakan.⁷⁵

Di era sekarang ini, semenjak dunia telah memasuki era berteknologi informasi menurut penulis telah terjadi pergeseran terhadap pengaturan alat-alat bukti perkara perdata di Indonesia. Sehingga, pengaturan mengenai alat-alat bukti yang diatur di dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto*. Pasal 164 H.I.R *juncto*. Pasal 284 R.Bg. telah mengalami perubahan dan menjadi bertambah dengan sejumlah alat bukti yang sebelumnya telah diatur di dalam sejumlah peraturan perundang-undangan. Tanda tangan (*signature*) misalnya yang merupakan alat bukti penting di dalam bukti surat, di mana tanda tangan dibubuhkan oleh para pihak di dalam surat perjanjian atau kontrak jual-beli, sewa-menyewa, dan lain sebagainya. Dalam perkembangannya telah dikenal pula yang dinamai dengan “tanda tangan elektronik”, yang menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008

⁷⁵ M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 554.

tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dirumuskan bahwa: *“Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.”*

Kemudian, di dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, mengisyaratkan mengenai tanda tangan elektronik yang dianggap memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah dengan ketentuan:

“Tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah selama memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. data pembuatan Tanda Tangan Elektronik terkait hanya kepada Penanda Tangan;*
- b. data pembuatan Tanda Tangan Elektronik pada saat proses penandatanganan elektronik hanya berada dalam kuasa Penanda Tangan;*
- c. segala perubahan terhadap Tanda Tangan Elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui;*
- d. segala perubahan terhadap Informasi Elektronik yang terkait dengan Tanda Tangan Elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui;*
- e. terdapat cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa Penandatanggannya; dan*
- f. terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa Penanda Tangan telah memberikan persetujuan terhadap Informasi Elektronik yang terkait.”*

Mengenai pembuktian, Sudikno Mertokusumo seorang Guru Besar Fakultas Hukum di Universitas Gajah Mada (UGM) berpendapat bahwa “membuktikan” mengandung beberapa pengertian, antara lain yaitu:

- a. Pertama, membuktikan dalam arti logis atau ilmiah. Membuktikan disini bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan. Berdasarkan suatu aksioma, yaitu asas-asas umum yang dikenal dalam ilmu pengetahuan, dimungkinkan adanya pembuktian yang bersifat mutlak yang tidak memungkinkan bukti lawan. Berdasarkan aksioma pula dapat diketahui bahwa dua garis yang sejajar tidak mungkin bersilang, sehingga hal ini dapat dibuktikan bahwa dua kaki dari sebuah segi tiga tidak mungkin sejajar. Terhadap pembuktian ini, maka tidak dimungkinkan adanya bukti lawan. Kecuali pembuktian ini berlaku bagi setiap orang.
- b. Kedua, membuktikan dalam arti konvensional. Disini membuktikan berarti juga memberikan kepastian, hanya saja bukan kepastian mutlak, melainkan kepastian yang nisbi atau relatif sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan berupa:
 - i) kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka, kepastian ini bersifat intuitif dan disebut *conviction intime*;
 - ii) kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal, maka oleh hakim disebut *conviction raisonnee*.
- c. Ketiga, membuktikan dalam arti hukum acara mempunyai arti yuridis. Pembuktian dalam arti yuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka. Dengan demikian

pembuktian dalam arti yuridis tidak menuju kepada kebenaran mutlak. Ada kemungkinannya bahwa pengakuan, kesaksian, atau surat-surat itu tidak benar atau palsu atau dipalsukan. Maka dalam hal ini dimungkinkan adanya bukti lawan.

2. Kekuatan Pembuktian (*Vis Probandi*)

Di dalam ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada hakekatnya sama dengan ketentuan dalam Pasal 165 H.I.R. dan Pasal 285 R. Bg., yang menentukan bahwa akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak yang disebut dalam akta beserta para ahli waris dan para penerima hak dari mereka. Adapun mengenai kekuatan pembuktian akta autentik dikenal dengan 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:

a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah dari suatu akta autentik merupakan kemampuan dari akta itu untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta autentik. Dalam Bahasa Latin kenyataan tersebut diungkapkan sebagai berikut: "*acta publica probant sese ipsa*", yang berarti bahwa suatu akta yang tampak lahirnya sebagai akta serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Tobias Michael Carel Asser atau Mr. C. Asser menyatakan:⁷⁶

⁷⁶ Fred B.G. Tumbuan, Beberapa Catatan Mengenai Kekuatan Pembuktian Akta Otentik, Jurnal Hukum & Pembangunan *Issue* No.2 Vol.6, April 1976, hlm. 124.

“Ziet een ter tafel gebracht stuk er uitwendig als een authentiek stuk iut en voldoet het aan de vereisten, die voor ieder stuk soortelijk naar de aard dier stukken zijn geregeld, dan geldt hert stuk als authentiek, totdat het tegendeel zal zijn vastgesteld. Die bewijslast rust dus in deze geheel op hem, die de authenticiteit betwist”.

Yang dalam artian bebas mengandung arti bahwa:

“Jika suatu keping yang dibawa ke meja tampak secara lahiriah sebagai kepingan otentik dan jika memenuhi syarat-syarat yang diatur untuk masing-masing keping menurut sifat kepingnya, maka kepingan tersebut dianggap autentik sampai ditetapkan sebaliknya. Beban pembuktian dalam hal ini karena itu terletak sepenuhnya pada dia yang membantah keasliannya”.

Suatu akta dikatakan sebagai akta autentik bilamana dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang. Kesimpulan dari pernyataan tersebut adalah bahwa tanda-tangan yang terdapat di bawah suatu akta autentik harus diterima sebagai tanda-tangan yang sesungguhnya berasal dari pegawai umum yang membuatnya. Dengan demikian, beban pembuktian ada pada mereka yang menyanggahnya. Akhirnya perlu dicatat di sini bahwa kekuatan pembuktian lahiriah tersebut berlaku terhadap siapa saja.

b. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskrecht*)

Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian formil yang berarti bahwa segala sesuatu yang tertulis di atas tanda tangan pegawai umum yang membuat akta yang bersangkutan, harus dianggap sah sebagai akta autentik. Siapa saja yang menyanggah hal itu, misalnya apabila terdapat perubahan teks

sesudah penandatanganan, harus membuktikan hal itu. Dalam arti formil akta autentik membuktikan mengenai kebenaran tanggal dari akta, identitas dari para yang hadir (*comparanten*) beserta saksi-saksi, tanda tangan yang terdapat dalam akta dimaksud, dan juga tempat di mana akta itu dibuat.⁷⁷

Selanjutnya dalam hal akta pihak (*partij akte*), akta yang bersangkutan secara formil membuktikan bahwa para pihak benar-benar telah menerangkan apa yang termuat dalam akta dimaksud. Misalnya, dalam hal perjanjian sewa-menyewa yang dibuat dihadapan seorang notaris, akta itu secara formil membuktikan bahwa para pihak dengan benar-benar telah menerangkan kepada Notaris bahwa mereka mengadakan perjanjian sewa-menyewa atas sebidang tanah dengan ukuran tertentu, dengan harga sewa dan dengan perjanjian-perjanjian sebagaimana dimuat dalam akta yang bersangkutan.

Dalam arti akta autentik membuktikan kebenaran dari pada apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat. Ini adalah pembuktian tentang kebenaran dari pada keterangan pejabat mengenai apa yang dilakukan dan dilihatnya. Dengan demikian akta autentik secara formil membuktikan kepada siapa saja bahwa pegawai umum yang bersangkutan, dan para pihak dalam hal suatu akta pihak (*partij akte*), telah menerangkan perihal apa yang tercantum/tertulis di atas tanda-tangan mereka dalam akta itu.

c. Kekuatan pembuktian materiil (*materielle bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian materiil merupakan kekuatan pembuktian yang diakui oleh Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni bersandar pada

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 125.

pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) para pihak itu sendiri. Para sarjana hukum sepakat bahwa akta autentik, selain membuktikan bahwa para pihak benar telah menerangkan perihal apa yang tertulis di dalamnya, juga membuktikan bahwa apa yang diterangkan itu adalah benar. Kekuatan pembuktian materiil inilah yang dimaksudkan oleh undang-undang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870, 1871 dan 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu bahwa antara para pihak beserta para ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari mereka suatu akta autentik merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, dengan pengecualian dari apa yang termuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka dan yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok dari akta tersebut.⁷⁸

Di dalam proses pembuktian hukum acara perdata kebenaran merupakan hal yang dicari dan diwujudkan oleh hakim, cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*).⁷⁹ M. Yahya Harahap menjelaskan mengenai hal ini, bahwa: “*dari diri dan sanubari hakim, tidak dituntut keyakinan. Para pihak yang berperkara dapat mengajukan pembuktian berdasarkan kebohongan dan kepalsuan, namun fakta yang demikian secara teoritis harus diterima hakim untuk melindungi atau mempertahankan hak perorangan atau hak perdata pihak yang bersangkutan.*”⁸⁰

⁷⁸ *Ibid.*, hlm 126-128.

⁷⁹ Kebenaran formil (*formeel waarheid*) diartikan sebagai kebenaran yang didapatkan berdasarkan bukti-bukti formal yang diajukan ke dalam persidangan yang kebenarannya hanya dibuktikan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan.

⁸⁰ M. Yahya Harahap, *op.cit.* hlm. 498.

Menurut Ali dan Wiwie Heryani, kekuatan pembuktian (*vis probandi*) alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam 5 (lima) jenis kekuatan pembuktian atau daya bukti dari alat bukti, yaitu:⁸¹

- a. Kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap (*volledig bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian sempurna adalah kekuatan yang memberikan kepastian yang cukup kepada hakim, kecuali kalau ada pembuktian perlawanan (*tegenbewijs*) sehingga hakim akan memberi akibat hukumnya;

- b. Kekuatan pembuktian lemah, yang tidak lengkap (*on-volledig bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian lemah atau tidak lengkap ini adalah tidak memberikan kepastian yang cukup, sehingga hakim tidak memberikan akibat hukum hanya atas dasar alat bukti yang lemah;

- c. Kekuatan pembuktian sebagian (*gedeeltelijk bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian sebagian ini mirip dengan kekuatan pembuktian lemah, hanya saja dalam pembuktian sebagian ini, tergugat mengakui sebagian bukti dan menolak bagian lainnya;

- d. Kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian yang menentukan adalah kekuatan pembuktian yang tidak memungkinkan pembuktian perlawanan sama sekali;

- e. Kekuatan pembuktian perlawanan (*tegenbewijs atau kracht van tegen bewijs*)

Kekuatan pembuktian perlawanan kekuatan dari alat bukti yang melumpuhkan pembuktian dari pihak lawan.

⁸¹ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *op.cit.*, hlm. 80-85.

Dengan demikian terhadap terhadap ketiga macam kekuatan pembuktian akta autentik tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa atas ketiganya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) atau mengikat. Dengan kata lain, terhadap pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) dimungkinkan dengan menggunakan alat-alat pembuktian biasa yang diperbolehkan menurut undang-undang. Dengan demikian akta autentik tidak pernah mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan menentukan (*beslissende bewijskracht*), yaitu kekuatan pembuktian yang tidak memungkinkan diajukannya pembuktian sebaliknya.

Sesuai dengan bunyi Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.*” Maka, jika merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 44, pengertian Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang. Sebagai pejabat umum, Pejabat Lelang dalam setiap pelaksanaan lelang membuat produk berupa Risalah Lelang. Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian terdahulu, maka penulis memberikan kesimpulan bahwa:

1. Konstruksi Risalah Lelang dengan konsep pelaksanaan lelang elektronik (*E-Auction*) telah sah memenuhi unsur-unsur akta autentik sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:
 - a. *Unsur pertama*, bahwa “akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang”, unsur ini jelas dibuktikan bahwa bentuk Risalah Lelang *E-Auction* telah sesuai dengan Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement Staatsblad* 1908 Nomor 189 *juncto* Pasal 87 PMK 213/2020.
 - b. *Unsur kedua*, yakni “dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum”. Bahwa Risalah Lelang *E-Auction* merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Lelang yang termasuk ke dalam jenis Akta Relaas atau Akta Pejabat berdasarkan apa yang dilihat, didengar, dan disaksikan baik secara langsung maupun melalui media, dan adanya tanda tangan para pihak bukan menjadi syarat mutlak.

- c. *Unsur ketiga*, yakni “akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat, maka Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang, di mana Pejabat Lelang terbagi menjadi 2 (dua) golongan, yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai wilayah jabatan tertentu.

Namun, jika dihubungkan dengan ketentuan pembacaan akta yang terdapat pada Peraturan Jabatan Notaris dan UUJN, maka berdasarkan asas *lex superior derogate legi inferiori*, keautentikan Risalah Lelang dalam pelaksanaan *E-Auction* menjadi diragukan karena secara tidak langsung bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, dalam hal ini Peraturan Jabatan Notaris dan UUJN yang lebih lengkap mengupas permasalahan keautentikan sebuah akta yang dibuat oleh notaris sebagai Pejabat Umum.

2. Terkait kekuatan pembuktian Risalah Lelang sebagai Akta Autentik dari Pelaksanaan Lelang Elektronik (*E-Auction*) adalah bahwa Risalah Lelang *E-Auction* memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna baik secara lahiriah, formil dan materiil. Karena semua yang melekat pada Risalah Lelang telah diatur secara lengkap di dalam *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/KN.06/2020.

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Bahwa Konstruksi Risalah Lelang *E-Auction* telah memenuhi unsur-unsur akta autentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan kata lain akta tersebut dapat membuktikan dirinya sebagai akta autentik.

b. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*)

Bahwa Konstruksi Risalah Lelang *E-Auction* telah membuktikan kejadian yang sebenarnya sebagaimana yang telah dilihat, disaksikan, didengar dan kemudian dicatat dan dibuat oleh Pejabat Lelang. Dengan demikian, Pejabat Lelang menjamin kebenaran dari tanggal, tempat akta dibuat, identitas para pihak beserta orang-orang yang hadir, hingga tanda tangan yang terdapat dalam Risalah Lelang.

c. Kekuatan pembuktian materiil (*materielle bewijskracht*)

Bahwa Konstruksi Risalah Lelang *E-Auction* memuat keterangan yang benar dan menjadi sah di antara para pihak, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan dan hakim tidak perlu meminta tanda bukti lainnya karena kekuatan pembuktian Risalah Lelang itu sendiri sudah cukup.

B. Saran

Atas kesimpulan di atas, penulis berpendapat bahwa peraturan yang terdapat di dalam *Vendu Reglement Staatsblad* 1908 Nomor 189 sebagai aturan tertinggi tentang lelang di Indonesia, yang setara dengan undang-undang peninggalan kolonial Hindia Belanda sudah tidak aplikatif terhadap pelaksanaan lelang saat ini. Yang kemudian peraturan pelaksanaan lebih lanjut diatur di dalam PMK 213/2020 yang merupakan peraturan yang lebih adaptif dengan perkembangan era berbasis teknologi informasi dan digitalisasi. Saat ini penggunaan PMK 213/2020 sebagai landasan hukum pelaksanaan lelang lebih dijadikan pedoman daripada apa yang ada di dalam *Vendu*

Reglement. Jika menurut hierarki tata perundangan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan antara *Vendu Reglement* dengan PMK 213/2020 adalah jenis peraturan perundangan yang berbeda.

Dengan demikian, perlu adanya Undang-Undang Lelang baru untuk menggantikan *Vendu Reglement* agar semua pihak yang terlibat di dalam pelaksanaan lelang khususnya bagi Pejabat Lelang dapat memperoleh kepastian dan kemanfaatan hukum yang bisa memberikan keadilan bagi penjual dan pembeli lelang. Dengan demikian, diharapkan Undang-Undang Lelang dapat menjadi sebuah adaptasi atas perkembangan hukum dan mekanisme lelang di era baru, dapat menjelaskan lebih lanjut mengenai status keautentikan Risalah Lelang *E-Auction*, serta sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Pemerintah juga perlu mengatur lebih lanjut terkait hukum positif di Indonesia, keberadaan dan ketergunaan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya di bidang pembuktian keperdataan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengakomodir alat bukti berupa dokumen elektronik/informasi elektronik/surat elektronik dan/atau yang dipersamakan dengan alat bukti yang berhubungan dengan elektronik. Hingga dibutuhkan adanya peraturan perundang-undangan baru yang mengatur lebih spesifik mengenai akta autentik khususnya akta autentik yang dapat

dibuat secara elektronik (akta elektronik), kehadiran para pihak secara elektronik (*teleconference*), pembacaan, hingga tanda tangan elektronik yang akan dituangkan di dalam akta autentik.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adjie, Habib, 2008, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Ahmad, Aiyub, 2004, *Fikih Lelang, Rekonstruksi Pemahaman Peraturan Lelang di Indonesia: Tinjauan Historis, oleh Hasan Basri*, Kiswah, Jakarta.
- Ali, Achmad dan Wiwie Heryani, 2012, *Asas-Asas Hukum: Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta.
- Davies, Glyn, 2002, *A History of Money: from Acient Times to Present Day*, University Of Wales Press, Cardiff.
- Fuady, Munir, 2006, *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- FX., Ngadijarno, dkk., 2006, *Lelang: Teori dan Praktik*, BPPK, Departemen Keuangan.
- Hadjon, Philipus M., dan Tatiek Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Harahap, M. Yahya, 2005, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2019, *Hukum Perseroan Terbatas Cetakan Ketujuh*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hiariej, Eddy OS., 2012, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta.
- Kansil, C.S.T., 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Krishna, Vijay, 2009, *Auction Theory*, Academic Press, USA.

- Kie, Tan Thong, 2011, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Laila dan Herinawati, 2015, *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe.
- Mansur, Didik M. Arif, dan Elisatris Gultom, 2009, *Cyber Law, Aspek Hukum Teknologi Informasi*, Refika Aditama, Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta.
- Ngadijarno, F.X, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, 2006, *Lelang: Teori dan Praktik*, BPPK, Jakarta.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Samudra, Teguh, 1992, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soeroso, R., 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Somerville, Barbara A, 2010, *Empire of Ancient of Mezopotami: Great Empires of The Past*, Chealsea House, USA.
- Subekti, R., 2010, *Hukum Pembuktian*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, ALFABETA, Bandung.
- Tobing, G.H.S. Lumban, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Usman, Rachmadi, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta.

2. Artikel dan Jurnal

- Dewi, Mira Nila Kusuma, “Kedudukan Hukum Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) melalui Media Elektronik”, *ARENA HUKUM Volume 9, Nomor 1, April 2016, Halaman 112-131*, hlm. 128.
- Holidi, M., “Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata di Pengadilan Negeri Yogyakarta”, *Tesis Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, 2018, hlm. 8.
- Jaya, Jamie Armadi, dkk, “Kewenangan Notaris dalam Mensertifikasi Transaksi Elektronik ditinjau dari Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris”, *Notary Law Journal Vol 1 Issue 2 April 2022*, hlm. 136.
- Makarim, Edmon, “Modernisasi Hukum Notaris Masa Depan: Kajian Hukum Terhadap Kemungkinan *Cybernotary* di Indonesia”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan: Fakultas Hukum UI, No. 3 Juli-September 2011*, hlm. 471-472.
- Maslow, Abraham, “*A Theory of Human Motivation*”, *Originally Published in Psychological Review, 50 (4), 370-396 Posted August 2000, Washington, DC: American Psychological Association*, 1943, hlm. 373.
- Merlyani, Dwi, dkk, “Kewajiban Pembacaan Akta Otentik oleh Notaris di Hadapan Penghadap Dengan Konsep *Cyber Notary*”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Vol. 9 No. 1 Mei 2020*, hlm. 45.
- Purba, Joshua, dkk, “Penyelesaian Sengketa *Online Marketplace* antara Penjual dan Pembeli melalui *Online Dispute Resolution*”, *Pactum Law Journal Vol 2 No. 01, 2018 ISSN: 2615-7837 Edisi 01 Oktober 2018 – 31 Desember 2018*, hlm. 539.
- Putri, Cyndiarnis Cahyaning, dan Abdul Rachmad Budiono, “Konseptualisasi dan Peluang *Cyber Notary* dalam Hukum”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol. 4, Nomor 1, Juni 2019*, hlm. 34.
- Risnandi, Lutfi Mike, dkk, “Perlindungan Data Pribadi Konsumen pada Marketplace Tokopedia”, *Monograf Perkembangan Hukum dan Teknologi, LPPM Universitas Lampung-Institutional Repository, 04 November 2022*, hlm. 8.
- Terry, Henry T., “The Theory of Evidence”, *The Yale Law Journal, Vol. 13, No. 4 (Feb., 1904)*, hlm. 192.
- Tumbuan, Fred B.G., “Beberapa Catatan Mengenai Kekuatan Pembuktian Akta Otentik”, *Jurnal Hukum & Pembangunan Issue No.2 Vol.6, April 1976*, hlm. 124.

Wijaya, Rudi, dan Rika Septiana, “Ragam Konstruksi Definisi Teknologi dalam Undang-Undang di Indonesia”, *Monograf Perkembangan Hukum dan Teknologi, LPPM Universitas Lampung-Institutional Repository, 7 November 2022*, hlm. 80.

Williams, Colin C., “*The New Barter Economy: An Appraisal of Local Exchange and Trading Systems (LETS)*”, *Cambridge University Press, Journal of Public Policy, Vol. 16, No. 1*, hlm. 85.

Yudara, N.G., “Notaris dan Permasalahannya (Pokok-Pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)”, *Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta: Majalah Renvoi, Nomor 10.34.III*, Edisi 3 Maret 2006, hlm. 72.

Zaki, Begiyama Fahmi, “Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online”, *Fiat Justisia Journal of Law Volume 10 Issue 2, April-June 2016*, hlm. 375.

3. Internet

Andes Willi Wijaya, 29 November 2018, *Konsep Dasar Cyber Notary: Keabsahan Akta dalam Bentuk Elektronik*, <https://vivajusticia.law.ugm.ac.id/2018/11/29/konsep-dasar-cyber-notary-keabsahan-akta-dalam-bentuk-elektronik/>, dikutip tanggal 30 November 2022.

Dr. Edmon Makarim, S.Kom., S.H., LL.M., 15 April 2020, *Layanan Notaris Secara Elektronik dalam Kedaruratan Kesehatan Masyarakat*, <https://law.ui.ac.id/layanan-Notaris-secara-elektronik-dalam-kedaruratan-kesehatan-masyarakat-oleh-dr-edmon-makarim-s-kom-s-h-ll-m/>, dikutip tanggal 21 November 2022.

Hadyan Iman Prasetya, 21 September 2020, *Memaknai Implementasi Konsep Cyber Notary Dalam Pelaksanaan Lelang*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13397/Memaknai-Implementasi-Konsep-Cyber-Notary-Dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>, dikutip tanggal 14 Desember 2022.

Siska Nadia, 15 Juni 2022, *Keberadaan Kutipan Risalah Lelang*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca-artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html#:~:text=Akta%20Risalah%20Lelang%20termasuk%20Akta,Lelang%20ditentukan%20oleh%20Menteri%20Keuangan>, dikutip tanggal 02 Desember 2022.

Syafran Sofyan, 9 Agustus 2017, *Notaris “Openbare Ambttenaren”*, <https://www.jimlyschool.com/baca/9/Notaris-openbare-ambttenaren-syafran-sofyan>, dikutip tanggal 02 Desember 2022.

Wikipedia, *Barter*, <https://id.wikipedia.org/wiki/Barter>, dikutip tanggal 01 Juni 2022.