

Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II Ditinjau dari Sudut Pandang Perundang-undangan

Vira Mildasari^{1*}, Aisyah Ayu Musyafah²

¹Kantor Notaris & PPAT Nico Masri, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

vhieamas@gmail.com

ABSTRACT

The Authority of Notaries in Drafting Auction Minutes is one of the notarial powers. This study aims to analyze the authority of Notaries in drafting Auction Minutes from the perspective of applicable laws and regulations, including the Notary Law, the Minister of Finance Regulation, and the Minister of Finance Decree. The research method used is normative juridical, with a document study and legal regulation analysis approach. This research is also based on the theory of legal responsibility and the theory of legal certainty. The findings indicate that only Notaries appointed as Class II Auction Officials by the Minister of Finance are authorized to draft Auction Minutes. Any Auction Minutes drafted by a Notary who is not a Class II Auction Official are considered legally void.

Keywords: Notary; Class II Auction Officer; Deed.

ABSTRAK

Kewenangan lain Notaris adalah membuat Akta Risalah Lelang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa kewenangan Notaris sebagai pembuat Akta Risalah Lelang ditinjau dari sudut pandang peraturan perundang-undangan yaitu UUJN, Peraturan Menteri Keuangan dan Keputusan Menteri Keuangan. Penulis menggunakan metode yuridis normatif dengan penelusuran studi dokumen dan peraturan perundang-undangan. Metode dari penelitian ini menggunakan teori tanggung jawab hukum dan teori kepastian hukum. Dari hasil penelitian ini, Notaris yang berwenang membuat Akta Risalah Lelang adalah Notaris yang telah diangkat oleh Menteri Keuangan menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Dan Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris yang bukan Pejabat Lelang Kelas II menjadi batal demi hukum.

Kata Kunci: Notaris; Pejabat Lelang Kelas II; Akta.

A. PENDAHULUAN

Secara historis, kata "Lelang" berasal dari bahasa Latin, "Lelang", yang mengacu pada kenaikan harga secara bertahap. Lelang di Indonesia diatur berdasarkan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 190, yang telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dilakukan melalui Staatsblad 1941: 3. Hingga saat ini, aturan dasar tersebut masih berlaku sebagai landasan hukum pelaksanaan lelang di Indonesia.

Dalam sistem hukum Indonesia, lelang merupakan bentuk penjualan khusus dengan prosedur yang berbeda dari penjualan umum. Prosedur lelang diatur oleh undang-undang tersendiri dan bersifat Lex Specialis. Lelang ditandai dengan transparansi melalui penetapan harga yang bersaing dan dilaksanakan oleh pejabat lelang mandiri. Lembaga lelang memegang peran penting dalam sistem hukum Indonesia, membantu penegakan hukum serta pengelolaan aset Negara.

Pengertian lelang dapat dilihat pada Pasal 1 Vendu Reglement yaitu: Penjualan umum berarti pelelangan atau penjualan kepada umum dengan harga penawaran yang naik atau turun dengan cara memasukkan harga dalam amplop tertutup untuk umum, dengan mengundang peserta lelang, dengan pemberitahuan terlebih dahulu, dengan izin untuk berpartisipasi, penjualan barang untuk setiap orang yang menawarkan peluang lelang, penjualan untuk menawar hadiah, menyetujui penawaran harga atau memasukkan hadiah ke dalam amplop tertutup (Tista, 2013). Sedangkan pengertian lelang menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana pengertian lelang adalah menjual barang secara terbuka untuk umum dengan memberikan penawaran harga dengan tulisan maupun lisan untuk mendapatkan harga tertinggi dan didahului dengan membuat pengumuman lelang.

Belakangan ini, minat masyarakat terhadap pembelian lelang semakin meningkat. Lelang menawarkan berbagai jenis barang dengan harga yang bersaing dibandingkan dengan pasaran. Meskipun terkadang harus lebih selektif memilih kualitas barang, hal ini tetap menjadi pilihan menarik. Asas-asas dalam pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

1. Asas Keterbukaan.

Pentingnya pengumuman lelang sebelumnya diatur dalam Pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 mengamanatkan bahwa sebelum lelang, penjual harus mengumumkan secara terbuka. Asas ini bertujuan untuk mencegah persaingan yang tidak sehat dan menghindari praktik KKN (Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme).

2. Asas Keadilan.

Prinsip keadilan dan tidak memihak sesuai Pasal 11 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang harus bersikap jujur. Pejabat Lelang Kelas II harus meneliti dengan seksama dan mandiri dalam mengambil keputusan serta tidak memihak kepada pihak manapun.

3. Asas Kepastian Hukum.

Semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang harus mendapat perlindungan hukum. Oleh karena itu, pada setiap pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang harus membuat Risalah Lelang berupa akta otentik. Dengan adanya Risalah lelang ini, penjual atau pemilik barang, pembeli atau pemenang lelang, serta Pejabat Lelang mendapat kepastian hukum dalam mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya. Maka dari itu sesuai dengan Pasal 11 huruf g Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 119/PMK.07/2005 bahwa Pejabat Lelang Kelas II berkewajiban membuat dan menyimpan minuta Risalah Lelang tersebut.

4. Asas Efisiensi.

Pelaksanaan lelang harus dilakukan secara cepat, efisien, dengan biaya yang terjangkau, dan sesuai dengan waktu serta tempat yang telah ditentukan, serta menentukan pemenang lelang secepat mungkin.

5. Asas Akuntabilitas.

Pejabat lelang harus dapat bertanggung jawab atas kinerjanya, baik dari segi administrasi maupun pengelolaan keuangan, kepada semua pihak yang berkepentingan dalam proses lelang.

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Definisi yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Selanjutnya pada Pasal 15 ayat (2) huruf g, Notaris berwenang pula membuat Akta Risalah Lelang.

Dalam pelaksanaan proses lelang, maka Peraturan Lelanglah yang menjadi aturan pokoknya sehingga dalam pelaksanaan lelang haruslah mematuhi peraturan pelaksanaan lelang. Dimana setelah selesainya satu proses lelang, harus dilakukan dengan melakukan pembuatan satu Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang sesuai yang dinyatakan dalam Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Definisi Pejabat Lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2010 dalam Pasal 1 ayat (1) tentang Pejabat Lelang kelas I, yang dimaksud Pejabat Lelang adalah orang yang diberi kewenangan khusus untuk melaksanakan penjualan barang melalui lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya dalam Pasal 35 Vendu Reglement (VR), Staatsblad 1908: 189 tentang Peraturan Lelang yang mana dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya harus dibuat berita acanya tersendiri dan dalam Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang dimaksud akta otentik adalah akta yang

bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh pejabat publik yang ditentukan untuk itu.

Untuk menguatkan dan memperinci analisis dalam merumuskan permasalahan serta memberikan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diungkapkan dalam penelitian ini, penulis merujuk pada beberapa teori, yaitu teori tanggung jawab hukum dan teori kepastian hukum. Teori tanggung jawab hukum menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menjelaskan bahwa setiap individu memiliki tanggung jawab hukum dari setiap tindakan yang dilakukannya. Dimana subyek tanggung jawab tersebut pada suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan (Dyani, 2017). Seseorang dapat dikatakan bertanggung jawab secara hukum untuk suatu perbuatan tertentu bila orang tersebut dapat dikenakan sanksi jika melakukan perbuatan sebaliknya yang bertentangan. Kepastian hukum adalah suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan dengan pasti, sehingga tidak akan menimbulkan keraguan atau konflik dan tidak bertentangan dengan norma yang ada dalam kehidupan masyarakat. Beberapa pengertian kepastian hukum menurut para ahli: (Ananda, 2023). Kepastian hukum menurut Utrecht mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:

1. Adanya peraturan bagi setiap individu untuk dapat mengetahui bahwa perbuatan tersebut diperbolehkan atau dilarang; dan
2. Keamanan hukum bagi setiap individu dari kesewenang-wenangan pemerintah sehingga setiap individu dapat mengetahui apa yang boleh dilakukannya dan apa yang boleh negara lakukan terhadap setiap individu.

Menurut Gustav Radbruch terdapat 4 (empat) hal mendasar yang berkaitan dengan kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum adalah sesuatu hal yang positif dan hukum positif tersebut merupakan peraturan perundang-undangan;
2. Hukum dibuat berdasarkan fakta;
3. Fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan pengertian yang jelas sehingga menghindari misinterpretasi dalam pelaksanaannya; dan
4. Hukum yang positif tidak mudah diubah.

Menurut pendapat lain, Jan M. Otto, kepastian hukum harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Kepastian hukum memberikan aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diakses yang diselenggarakan oleh pemerintah.
2. Instansi pemerintah juga harus konsisten dan tunduk dalam penerapan aturan hukum yang dibuatnya.

3. Perilaku warga akan menyesuaikan dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah.
4. Hakim peradilan bersifat mandiri dan tidak memihak dalam menerapkan aturan hukum yang berlaku.
5. Putusan pengadilan secara konkrit harus dilaksanakan.

Jan M. Otto berpendapat bahwa kelima substansi di atas dapat diterapkan apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Selain itu, menurut Sudikno Mertokusumo bahwa kepastian hukum adalah suatu jaminan agar hukum dapat diterapkan sebagaimana semestinya. Setiap individu yang mendapat kepastian hukum telah mendapat putusan dari ketetapan hukum tersebut.

Penelitian ini menggunakan *state of art* untuk menampilkan bahwa tulisan ilmiah ini dibuat dengan orisinal dan tidak ada tindakan semacam *plagiat* pada karya ini. *State of art* yang digunakan adalah jurnal yang dibuat oleh Dwi Nurul Amalia tentang Kajian Hukum Kekuatan Hukum Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Perkara Perdata. Berdasarkan analisa peneliti maka Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, yang memenuhi segala persyaratan yang ditetapkan oleh perundang-undangan yang berlaku dan bisa dijadikan alat bukti yang sah di persidangan (Amalia, 2016).

Muhammad Haris membahas mengenai kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam memberikan penyuluhan hukum terkait Akta Risalah Lelang yang ia buat. Menurut analisa Muhammad Haris, setelah proses lelang selesai dilaksanakan, Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab untuk menyusun Akta Risalah Lelang. Selain itu, Notaris juga berwenang untuk menjelaskan isi dari Akta Risalah Lelang kepada semua pihak terkait. Sebagai Pejabat Lelang Kelas II, Notaris juga memiliki kewenangan untuk menjelaskan fungsi dari Risalah Lelang sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat (Haris, 2017).

Penelitian yang dilakukan oleh Anggi Atmadi Karunia membahas mengenai pertanggungjawaban Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Dalam penelitian ini, ditegaskan bahwa bentuk pertanggungjawaban Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak hanya terbatas pada sanksi administratif yang diberlakukan oleh Pengawas Pejabat Lelang atau Majelis Pengawas Notaris. Tetapi, juga dapat meliputi sanksi berupa ganti rugi terkait dengan Akta yang dibuat oleh Notaris tersebut (Karunia, Husni, & Sudiarto, 2017).

Berdasarkan referensi dari jurnal-jurnal yang telah diakses oleh penulis, terlihat bahwa pokok pembahasan yang diangkat dalam artikel ini memiliki perbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Artikel ini memusatkan perhatian pada Notaris sebagai Pejabat Lelang

Kelas II ditinjau dari sudut hukum Undang-Undang Jabatan Notaris dan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan dan Keputusan Menteri Keuangan.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti mengangkat isu hukum sebagai berikut: apakah semua Notaris dapat membuat Akta Risalah Lelang seperti yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN? dan bagaimanakah akibat hukumnya apabila Notaris yang bukan Pejabat Lelang Kelas II membuat Akta Risalah Lelang?

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa kewenangan Notaris sebagai pembuat Akta Risalah Lelang ditinjau dari sudut pandang peraturan perundang-undangan yaitu UUJN, Pasal 35 VR tentang Peraturan Lelang, dan pada pada Pasal 1 ayat (32) jo Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif (Rachmayani & Suwandono, 2017). Metode ini melibatkan penelitian terhadap sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, termasuk penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, dan peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah. Metode penelitian ini memungkinkan untuk menganalisis permasalahan yang dibahas dengan mengacu pada konsep hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan atau norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas. Pilihan untuk menggunakan penelitian hukum secara normatif dalam penulisan ini supaya lebih fokus meneliti kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II ditinjau dari sudut pandang perundang-undangan, yaitu UUJN, Pasal 35 VR tentang Peraturan Lelang, dan pada pada Pasal 1 ayat (32) jo Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan demikian, metode ini memungkinkan penulis untuk menganalisa isu ini dengan mengacu pada norma-norma hukum yang dimuat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Menteri Keuangan, dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Notaris yang Bisa Membuat Akta Risalah Lelang Sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) Huruf g UUJN

Setiap penjualan barang melalui lelang harus dilakukan oleh atau dihadapan Pejabat Lelang. Istilah "Pejabat Lelang" adalah terjemahan dari kata "*vendumeester*" atau "*auctioneer*," yang secara harfiah berarti "Juru Lelang". Sesuai dengan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang, Pejabat Lelang adalah: "Orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang."

Pejabat Lelang atau Juru Lelang adalah individu yang diberi wewenang khusus oleh Menteri Keuangan untuk mengadakan pelelangan barang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Keberadaan Pejabat Lelang dalam setiap lelang berfungsi sebagai perantara atau wakil dari Pemerintah dan peserta lelang. Dalam proses lelang, Pejabat Lelang memegang peran sebagai:

- a. Pejabat yang mewakili pemerintah untuk melaksanakan penjualan di muka umum secara lelang harus memperhatikan kepentingan-kepentingan Pemerintah diantaranya memungut bea lelang, pajak-pajak dan pungutan-pungutan lainnya;
- b. Pejabat yang menjadi wakil dari penjual yang memberi instruksi dan yang menerima instruksi, karena Pejabat Lelang adalah pelaksana lelang untuk kepentingan penjual.
- c. Pejabat yang menjadi wakil dari pembeli atau pemenang lelang, di mana Pejabat Lelang juga bertanggung jawab menerima uang dari pembeli atau pemenang lelang dan menyerahkan uang tersebut kepada penjual (Viola, 2017).

Yang dimaksud dengan Pejabat Lelang, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah seseorang yang diberi kewenangan khusus oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Selain itu, berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan tersebut, Pejabat Lelang terdiri dari:

- a. Pejabat Lelang Kelas I, yang mana bertempat kedudukan di KP2LN dan mempunyai kewenangan dalam pelaksanaan segala jenis lelang.
- b. Pejabat Lelang Kelas II, yang mana bertempat kedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan juga memiliki kewenangan terbatas hanya pada lelang berdasarkan permintaan dari Balai Lelang terhadap Lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D yang berbentuk Persero serta lelang aset milik bank yang dalam proses likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha.

Pasal 2 dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang telah mengalami perubahan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang, kecuali jika diatur lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.

Pasal 7 dari peraturan tersebut menjelaskan bahwa terdapat dua tingkatan Pejabat Lelang, yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I

memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual atau pemilik barang. Sementara itu, Pejabat Lelang Kelas II memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan dari Balai Lelang, penjual, atau pemilik barang.

Penyempurnaan ketentuan mengenai Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010, yang merupakan peningkatan dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 mengenai Pejabat Lelang Kelas I. Selanjutnya, peraturan tersebut diperbarui kembali melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Regulasi tentang Pejabat Lelang Kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010, yang merupakan perbaikan dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Selanjutnya, regulasi ini mengalami peningkatan lebih lanjut dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Pasal 2 menjelaskan bahwa pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II dilakukan atas nama Menteri oleh Direktur Jenderal, dengan masa jabatan 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang.

Pasal 4 ayat (3) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang menetapkan bahwa Pejabat Lelang Kelas I dijabat oleh Pegawai Negeri Sipil dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di Kementerian Keuangan. Sementara itu, Pejabat Lelang Kelas II dapat dijabat oleh individu tertentu, termasuk Notaris, Penilai, dan Pensiunan dari PNS DJKN.

Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sementara Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di kantor sendiri sesuai dengan wilayah kerja yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Keduanya bertanggung jawab untuk melaksanakan lelang atas objek yang berada di wilayah tugas masing-masing.

Pejabat Lelang Kelas I harus menjalankan tugas dan kewenangannya secara langsung tanpa bisa dialihkan kepada orang lain. Sementara itu, Pejabat Lelang Kelas II, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II, diizinkan untuk mengalihkan tugasnya dalam situasi tertentu seperti cuti, namun hal ini harus mendapat izin dari pengawas KPKNL.

Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II pada dasarnya bertujuan untuk membantu Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL dalam pelaksanaan lelang. Hal ini diharapkan dapat

meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan proporsionalitas dalam pelaksanaan lelang, sesuai dengan ketentuan undang-undang (Viola, 2017).

Menurut Pasal 1 ayat (2) dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010, yang kini telah direvisi menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang Swasta yang memiliki kewenangan untuk mengadakan lelang non eksekusi sukarela. Notaris juga dapat memegang jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 yang telah mengalami perubahan dan sekarang menjadi Keputusan Menteri Keuangan Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang.

Sesuai Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Definisi yang diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Selanjutnya pada Pasal 15 ayat (2) huruf g, Notaris berwenang pula membuat Akta Risalah Lelang.

Setelah proses lelang selesai sesuai dengan Peraturan Lelang maka harus dibuat Akta Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang setelah selesainya satu proses lelang, haruslah dilakukan dengan melakukan pembuatan satu Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang sesuai yang dinyatakan dalam Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Definisi Pejabat Lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2010 dalam Pasal 1 ayat (1) tentang Pejabat Lelang kelas I, yang dimaksud Pejabat Lelang adalah orang yang diberi kewenangan khusus untuk melaksanakan penjualan barang melalui lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang dimaksud akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh pejabat publik yang ditentukan.

Kewenangan Notaris sesuai yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g, bahwa Notaris dapat membuat Akta Risalah Lelang terdapat ketidaklengkapan norma hukum dimana dalam UUJN tidak dinyatakan secara tegas mengenai persyaratan Notaris yang dapat membuat Akta Risalah Lelang. Notaris dan Pejabat Lelang kelas II merupakan dua bidang profesi yang berbeda. Notaris bisa menjalankan tugasnya selaku Notaris setelah dikeluarkan surat keputusan pengangkatannya dan dilantik oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sedangkan bila Notaris ingin menjadi Pejabat Lelang kelas II maka surat keputusan pengangkatan dan pelantikannya dikeluarkan dan dilakukan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia. Ketidaklengkapan norma hukum di dalam UUJN bahwa tidak ditentukannya secara terperinci mengenai persyaratan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II yang bermuara pada pembuatan Akta Risalah Lelang menyebabkan tidak adanya kepastian hukum dari ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g tersebut. Sesuai teori kepastian hukum adalah suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan dengan pasti sehingga tidak akan menimbulkan keraguan atau konflik dan tidak bertentangan dengan norma yang ada dalam kehidupan masyarakat. Seharusnya di dalam UUJN dipertegas kewenangan Notaris dalam membuat Akta Risalah Lelang agar sesuai dengan teori kepastian hukum.

Ketidakpastian hukum ini akan menimbulkan misinterpretasi tentang pengertian kewenangan Notaris terhadap Akta Risalah Lelang:

- a. Dalam hal ini jabatan Notaris disatukan dengan Pejabat Lelang sehingga dapat membuat Akta Risalah Lelang. Sehingga dapat berarti dengan menjadi Notaris sudah pasti dapat membuat Akta Risalah Lelang tanpa perlu diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan;
- b. Tidak semua Notaris mempunyai wewenang untuk membuat Akta Risalah Lelang walaupun Notaris dan Pejabat Lelang mempunyai kualifikasi yang sama sebagai pejabat umum, hanya Notaris yang telah disahkan dan ditetapkan sebagai Pejabat Lelang kelas II yang berwenang untuk membuat Akta Risalah Lelang.”

Untuk memperjelas kewenangan Notaris dan mengantisipasi agar tidak terjadi misinterpretasi terhadap Pasal 15 ayat (2) huruf g dalam UUJN, maka dilakukan penafsiran secara sistematis dengan memperhatikan aturan-aturan dalam Peraturan Lelang. Pada Pasal 35 VR tentang Peraturan Lelang menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya untuk setiap pelaksanaan lelang harus dibuat berita acara tersendiri, dan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 ayat (32), Risalah Lelang adalah Berita Acara

Pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Selanjutnya pada Pasal 87 ayat (1) menunjuk Pejabat Lelang untuk membuat Akta Risalah Lelang. Artinya pada Pasal 35 VR, dan Pasal 1 ayat (32) juncto Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara normatif dapat disimpulkan bahwa yang berwenang membuat Risalah Lelang yakni Pejabat Lelang. Pejabat yang melakukan pelelangan wajib menyusun laporan yang merinci segala sesuatu yang terjadi selama penjualan; catatan ini dikenal sebagai "laporan lelang" atau "laporan dewasa", dan berfungsi sebagai tulang punggung kebenaran lelang dalam hal perjalanan, prosedur, dan hasil. Kemudian antara Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN, Pasal 35 VR, Pasal 1 ayat (32) dan Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksana Lelang saling berhubungan. Pada Pasal 15 ayat (2) UUJN menentukan “yang berwenang dalam membentuk atau membuat Risalah Lelang yakni Notaris, kemudian Pasal 35 VR dan Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan yang berwenang membuat Risalah Lelang adalah Pejabat Lelang, baik Pejabat Lelang Kelas I maupun Pejabat Lelang Kelas II.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mengangkat Notaris setelah mereka menyelesaikan pendidikan dan pelatihan yang diperlukan untuk membuat dokumen Risalah Lelang. Magang diperlukan jika pekerjaan dilakukan oleh Kementerian Keuangan. Pemerintah memberikan wewenang dan tanggung jawab khusus kepada Notaris dan Pejabat Lelang Kelas II. Tugas dan wewenang yang diberikan kepada mereka wajib dilaksanakan berdasarkan atas seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan dan berlaku.

Dari penjabaran di atas dapat disimpulkan bahwa tidak semua Notaris mempunyai wewenang untuk membuat Akta Risalah Lelang walaupun Notaris dan Pejabat Lelang mempunyai kualifikasi yang sama sebagai pejabat umum, hanya Notaris yang telah disahkan dan ditetapkan sebagai Pejabat Lelang kelas II yang berwenang untuk membuat Akta Risalah Lelang.

2. Akibat Hukum Notaris yang bukan Pejabat Lelang Kelas II apabila membuat Akta Risalah Lelang

UUJN tidak memiliki informasi tentang pentingnya Berita Acara Lelang. Pedoman Pelaksanaan Lelang PMK mendefinisikan Risalah Lelang sebagai “Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang memuat akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna”. Dalam hal ini Berita Acara Lelang adalah Berita Acara Lelang yang dibuat

oleh Pejabat Lelang. Yang dimaksud dengan "petugas lelang" adalah orang yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk mengawasi penjualan barang dagangan melalui lelang. Orang perseorangan yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan wajib mencatat Berita Acara Lelang sesuai Peraturan Menteri tersebut (Aditya & Tanaya, 2022).

Teori tanggung jawab hukum menyatakan bahwa setiap individu bertanggung jawab atas tindakan yang mereka lakukan. Artinya, jika seseorang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka mereka dapat dikenai sanksi hukum yang berlaku. Prinsip ini juga berlaku bagi Notaris yang bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Dalam konteks penyelenggaraan lelang, Notaris memiliki kewajiban untuk menjalankan tugas, wewenang, dan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila terdapat kelalaian dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Notaris dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kewenangan Notaris dalam membuat Risalah Lelang sama kedudukannya dengan akta otentik karena isinya memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu:

- a. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah. Pejabat Lelang adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia.
- b. Bentuk akta dari Risalah Lelang telah ditentukan dalam Vendu Reglement (Undang-Undang Lelang) yaitu dalam Pasal 37, 38, 39.
- c. Pejabat Lelang mempunyai wilayah kerja tertentu yang diatur oleh Undang-Undang.

Notaris adalah seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang mencakup segala perbuatan, tindakan, perjanjian, dan penetapan yang dicatat dalam akta otentik. Akta tersebut menjamin kepastian tanggal pelaksanaannya, serta Notaris wajib memberikan grosse, menyimpan akta asli, salinan, dan kutipannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Perbuatan subjek hukum akan memiliki akibat hukum jika melanggar hukum. Perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh para pelaku hukum memiliki akibat hukum ketika mereka berhasil mencapai tujuannya. Hasil yang dipermasalahkan di sini memiliki konsekuensi hukum, dan tindakan yang diambil adalah tindakan hukum, dalam arti bahwa tindakan tersebut dilakukan sesuai kerangka hukum yang relevan. Akibat hukum yakni akibat konkrit yang dihasilkan dari satu kejadian hukum:

- a. Lahir, berubah atau lenyapnya satu keadaan hukum;

- b. Lahir, berubah atau lenyapnya satu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain; dan
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum (Soeroso, 2006).

Membahas akibat hukum Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris yang bukan Pejabat Lelang Kelas II akan sangat berkaitan dengan Akta Berita Acara Lelang sebagai alat bukti. Mengenai kemampuan pembuktian satu Risalah Lelang tidak bisa dipisahkan dari derajatnya. Menurut Pasal 1867 KUHPerdata, tingkat pembuktian dibedakan menjadi dua kategori: surat-surat asli dan surat-menyurat pribadi. Akta otentik menurut Pasal 1870 KUH Perdata “memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan mengikat, sedangkan surat di bawah tangan memiliki pembuktian yang tingkatannya di bawah akta otentik.” Untuk menentukan apakah Berita Acara Lelang termasuk akta yang sah, terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat akta otentik yang diatur pada pasal 1868 KUH Perdata, dengan tidak memandang keadaan, yaitu:

- a. Akta harus dibuat oleh Pejabat Umum.
- b. Akta itu ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat Umum yang membuat harus berwenang membuat akta tersebut (Purnayasa, 2018).

Berita Acara Lelang tidak sesuai standar yang ditetapkan pada Pasal 1868 KUH Perdata, maka tidak bisa dianggap sebagai akta asli dengan bukti yang tidak bercela (Tjukup, et.al, 2016). Dengan menggunakan bagian-bagian Pasal 1868 KUH Perdata yang dibahas di bawah ini, bisa ditentukan kebenaran tentang nilai pembuktian Berita Acara Lelang dan akibat hukumnya:

- a. Akta harus dibuat oleh Pejabat Umum. Menurut Peraturan Lelang sebuah Berita Acara Lelang atau bisa disebut Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang sebagaimana diatur oleh Pasal 35 Peraturan Lelang Jo. PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Akta itu ditentukan oleh Undang-Undang. Akta atau Risalah Lelang dibuat dan diperintahkan oleh Undang-Undang dalam hal ini Peraturan Lelang yaitu Pasal 37, Pasal 38 dan Pasal 39;
- c. Pejabat Umum yang membuat harus berwenang membuat akta tersebut. Pejabat Lelang termasuk pejabat umum yang berwenang berlandaskan Peraturan Lelang, Intruksi Lelang dan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menurut Pasal 1870 KUH Perdata, Berita Acara Lelang yakni akta-akta yang sah yang bisa menjadi alat bukti tanpa cacat jika memenuhi syarat-syarat tersebut di atas. Kesalahan

kewenangan pembuatan Berita Acara Lelang oleh Notaris yang bukan Pejabat Lelang Kelas II bisa menimbulkan akibat hukum yakni Berita Acara Lelang batal demi hukum sebab melanggar syarat sahnya satu perjanjian, yaitu penyebabnya halal sebagaimana dimaksud pada pasal 1320 KUHPerduta.

Akibat hukum bagi Notaris yang bukan Pejabat Lelang Kelas II apabila membuat Akta Risalah Lelang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu pada Pasal 35 VR, Pasal 1 ayat (32) juncto Pasal 87 dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Kewenangan Notaris untuk membuat Akta Risalah Lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf g UUJN, dibatasi oleh ketentuan dalam Pasal 35 VR dan Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hanya Notaris yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan yang berwenang membuat Akta Risalah Lelang. Meskipun Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN memberikan wewenang kepada Notaris untuk membuat Akta Risalah Lelang, pelaksanaannya tetap memerlukan pengangkatan resmi sebagai Pejabat Lelang.

Ketidaklengkapan norma hukum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN mengakibatkan ketidakpastian hukum terkait kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Risalah Lelang. Oleh karena itu, diperlukan penambahan norma dalam UUJN yang secara jelas menyatakan bahwa Notaris hanya dapat membuat Akta Risalah Lelang setelah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, guna memastikan kepastian hukum.

Atas temuan dalam simpulan di atas maka diharapkan agar UUJN diperbaiki dengan menambahkan ketentuan yang lebih tegas mengenai kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Risalah Lelang, khususnya yang mengharuskan pengangkatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Peraturan yang ada harus diselaraskan dengan ketentuan dalam UUJN untuk menghindari misinterpretasi mengenai kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Risalah Lelang. Notaris yang berminat menjadi Pejabat Lelang sebaiknya mengikuti pelatihan dan sertifikasi yang diselenggarakan oleh Kementerian Keuangan, guna memastikan kompetensi dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, I Made Ananda Kresna., & Tanaya, Putu Edgar. (2022). Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 10, (No. 9), p.913-922. Retrieved from <https://jurnal.harianregional.com/kerthadesa/id-91812>.
- Amalia, D.N. (2016). Kajian Hukum Kekuatan Akta Risalah Lelang yang Dibuat oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Perkara Perdata. *Premise Law Journal*, Vol. 8. p.1-15 retrieved from <https://www.neliti.com/id/publications/161675/kajian-hukum-kekuatan-akta-risalah-lelang-yang-dibuat-oleh-notaris-sebagai-pejab>.
- Dyani, V.A. (2017). Pertanggungjawaban Hukum dalam Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte. *Lex Renaissance*, Vol. 2, (No. 1), p.162-176. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1.art11>.
- Haris, M. (2017). Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya. *Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran*, Vol. 17, (No. 1), p.53–63. <https://doi.org/10.18592/sy.v17i1.1502>
- Karunia, Anggy Atmadi., Husni, Anang., & Sudiarto. (2017). Pertanggungjawaban Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II. *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 32, (No. 3), p.444–457. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v32i3.132>
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas II.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas I.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat lelang Kelas II.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- Purnayasa A.P. (2018). Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Otentik. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.3, (No. 3), p.395-405. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>.
- Rachmayani, Dewi., & Suwandono, Agus. (2017). Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Dan Kenotariatan*, Vol. 1, (No. 1), p.76. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/159>.
- Soeroso, R. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Tista, A. (2013). Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia. *Al'Adl*, Vol. 5, (No. 10), p.47. <http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v5i10.194>.
- Tjukup, I. K. Et.al. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, (No. 3), p.180-188. <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05>.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Vendu Reglement, Staatsblad 1908: 189.
- Vendu Reglement, Staatsblad 1908: 190.
- Vendu Reglement, Staatsblad 1941: 3.
- Viola, R. (2017). Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Retrieved from <http://scholar.unand.ac.id/id/eprint/23819>).