

**IMPLIKASI HUKUM KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT
AKTA RISALAH LELANG**

TESIS



Oleh:

Nama Mahasiswa : Yudhana Hendra Pramapta

Nomor Pokok Mahasiswa : 20921098

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023



**IMPLIKASI HUKUM KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT
AKTA RISALAH LELANG**

Nama Mahasiswa : Yudhana Hendra Pramapta

Nomor Pokok Mahasiswa : 20921098

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program
Magister (S-2) Kenotariatan dan Dinyatakan LULUS

Pada 31 Maret 2023

Pembimbing 1

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M. Hum

Yogyakarta, 14-04-2023

Pembimbing 2/Penguji

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M. Hum

Yogyakarta, 14-04-2023

Anggota Penguji

Dr. Ridwan, S.H., M. Hum

Yogyakarta, 06 April 2023

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister



Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H

HALAMAN PENGESAHAN



IMPLIKASI HUKUM KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT
AKTA RISALAH LELANG

Oleh:

Nama : Yudhana Hendra Pramapta

NIM : 20921098

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M. Hum

Yogyakarta, 21-2-2023

Pembimbing 2

Rio Kusianto Wironegoro, S.H., M. Hum

Yogyakarta, 07-3-2023

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister



Dr. Nurjihad, S.H., M.H

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yudhana Hendra Pramapta, S.H

Nomor Pokok Mahasiswa : 20921098

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan benar mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul: **“Implikasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang”** Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ini adalah benar-benar karya tulis saya yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pemikiran orang lain, apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat tidak ada dalam bentuk tekanan oleh siapapun.



HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kamu dustakan?"
-Qs. Ar-Rahman ayat 13-

“Ketakutan akan menghampiri bagi mereka yang belum mencoba”
-Penulis-

Dengan segala rasa syukur atas segala berkat dan ridha Allah Ta’ala, Karya kecil ini saya persembahkan kepada:

Allah Subhanahu Wa Ta’ala;

Kedua orang tua saya Bp. Widayat, S.H dan Ibu Kristiana Kurniawati, S.H;

Keluarga besar saya dengan segala dukungan dan doanya;

Sahabat terbaik dan calon tunangan saya, Margareta Aisyah Yona C. A, S.Pd;

Dan, Almamater Universitas Islam Indonesia

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucap Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul “Implikasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang”. Adapun maksud dari penulisan tesis ini untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Pascasarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Pada saat proses penyusunan tesis ini, peneliti menghadapi kesulitan tetapi penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Dengan segala kerendahan hati dan ucapan yang tulus dari dasar hati, peneliti mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc selaku Rektor Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan kesempatan kepada peneliti untuk mendapatkan ilmu pengetahuan di Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesi;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

4. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M. Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk kepada penulis sejak awal hingga akhir penyelesaian Tesis ini;
5. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk kepada penulis sejak awal hingga akhir penyelesaian Tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu penulis untuk mendapatkan ilmu yang bermanfaat selama peneliti menjadi mahasiswa, baik untuk penelitian tesis ini maupun untuk masa yang akan datang;
7. Seluruh Staff Akademik Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah meluangkan waktu untuk penulis;
8. Ibu Helena Maryam Prabandani, S.H, selaku Notaris & PPAT sekaligus sebagai Pejabat Lelang Kelas II, dan Mba Trias sebagai Staff Notaris yang telah bersedia menjadi Narasumber pada penelitian ini;
9. Ibu Rais Martanti, S.H selaku perwakilan dari pihak DJKN Kanwil Jateng & DI Yogyakarta yang telah meluangkan waktunya untuk bersedia menjadi Narasumber pada penelitian ini;
10. Ibu Eti Yulihartati selaku perwakilan dari pihak ATR/BPN Kanwil DI Yogyakarta yang telah meluangkan waktunya untuk bersedia menjadi Narasumber pada penelitian ini;

11. Sahabat terbaik dan INSYA ALLAH tunangan saya Margareta Aisyah Yona C. A, S.Pd sebagai seseorang yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan support kepada penulis dalam penyelesaian Tesis ini;
12. Teman-teman '*KOMISI WORTH IT sampe INFO AKADEMIK*' yaitu Ulfa Nabila, S.H, Nurul Amaliah, S.H., M.Kn, Farahdita Dyatma Shafiradini, S.H., M.Kn, Ahmad Fitra Avicenna, S.H, Aisar Muhammad Akram, S.H, Budiarjo Auta, S.H, dan Muhammad Rizki Akbar Ganie, S.H;
13. Teman-teman seperjuangan Angkatan XIV Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat saya sebut satu persatu.

Guna memberi kesempurnaan dari hasil penelitian ini, maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulisan Tesis ini.

Akhirnya kepada Allah SWT sajalah kita berserah diri, semoga semua bentuk bantuan yang telah diberikan mendapat imbalan dari Allah SWT, Aamiin Ya Rabbal alamin. Semoga karya tulis ilmiah ini dapat berguna bagi semua pihak yang membaca dan menjadikan pedoman.

Yogyakarta, 03 Februari 2023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Orisinalitas Penelitian	11
E. Tinjauan Pustaka	14
1. Teori Kewenangan	14
2. Notaris	16
3. Pejabat Lelang Kelas II	17
4. Akta Notaris	19

5. Risalah Lelang	19
6. Interpretasi Hukum	21
7. Implikasi Hukum	22
F. Definisi Operasional	22
G. Metodologi Penelitian	23
1. Jenis Penelitian	23
2. Pendekatan Penelitian	23
3. Obyek Penelitian	24
4. Subyek Penelitian	24
5. Sumber Data	24
6. Teknik Pengumpulan Data	25
7. Analisis Data	26
H. Sistematika Penulisan	26

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG ASAS PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, TEORI KEWENANGAN, NOTARIS, PEJABAT LELANG KELAS II, AKTA NOTARIS DAN AKTA RISALAH LELANG, INTERPRETASI HUKUM, DAN IMPLIKASI HUKUM

A. Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan	28
B. Teori Kewenangan	32
C. Notaris	34
1. Pengertian Notaris	34
2. Kewenangan Notaris	39

3. Kewajiban Notaris	45
4. Larangan Bagi Notaris	45
5. Tanggung Jawab Notaris	46
6. Akta Notaris dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris	51
D. Lelang di Indonesia	54
1. Pengertian Lelang	54
2. Dasar Hukum Lelang	56
3. Pelaksanaan dan Lembaga Lelang di Indonesia	57
4. Pihak-Pihak dalam Lelang Non-eksekusi Sukarela	61
5. Pejabat Lelang Kelas II dan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II	62
6. Prosedur Peralihan Hak Milik Tanah Melalui Lelang	67
E. Akta Risalah Lelang	69
1. Pengertian Akta Risalah Lelang	69
2. Bentuk Akta Risalah Lelang	70
3. Sifat Akta Risalah Lelang Sebagai Produk Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II	72
F. Interpretasi Hukum Sebagai Metode Penemuan Hukum	75
G. Implikasi Hukum Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II	79

**BAB III PELAKSANAAN DAN IMPLIKASI HUKUM NOTARIS
SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II**

- A. Pelaksanaan Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 2 Tahun
2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

tentang Jabatan Notaris Dikaitkan dengan PERMENKEU Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II	81
1. Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II	81
2. Mengenai Dapat Tidaknya Secara Serta Merta Notaris Menjalankan Kewenangannya Untuk Membuat Akta Risalah Lelang	106
B. Implikasi Hukum Terhadap Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang Pada Pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela...	119
1. Akibat Hukum Notaris Merangkap Jabatan Sebagai Pejabat Lelang Kelas II	119
2. Sifat dan Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Produk Hukum Notaris Sekaligus Sebagai Pejabat Lelang Kelas II	130
3. Tugas dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II	141
4. Pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II	146
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	152
B. Saran	153
 DAFTAR PUSTAKA	155
 LAMPIRAN	160

ABSTRAK

Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta risalah lelang diartikan sebagai salah satu perluasan kewenangan bagi Notaris, karena akta risalah lelang seharusnya menjadi kewenangan Pejabat Lelang. Perluasan kewenangan tersebut dalam praktiknya menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu, Tesis ini bertujuan untuk menganalisis, mengkaji dan mengetahui tentang sejauh mana seorang Notaris dapat menjalankan kewenangan sebagai Pejabat Lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II dan untuk menganalisis, mengkaji dan mengetahui implikasi hukum terhadap kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang pada pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela. Penelitian ini adalah penelitian yuridis-empiris dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan, dengan hasil analisis yang disajikan secara deskriptif analisis. Hasil penelitian menerangkan bahwa Notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan tidak serta merta, jabatan Notaris dan jabatan Pejabat Lelang Kelas II adalah jabatan yang kewenangannya terpisah. Sehingga untuk dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II, Notaris wajib mengikuti ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Notaris dalam membuat akta risalah lelang pada Lelang Non-eksekusi Sukarela berarti Notaris bertindak atas nama jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II, sehingga bentuk akta risalah lelang mengikuti ketentuan Pasal 37 *Vendu Reglement* yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketentuan dalam UUJN dapat dikesampingkan ketika Notaris bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas II karena kekhususannya dalam bidang Lelang, atau yang demikian ini dikenal dengan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*.

Kata Kunci: Notaris, Pejabat Lelang Kelas II, Risalah Lelang

ABSTRACT

Article 15 paragraph (2) letter g of the UUJN which states that Notary is authorized to make a deed of minutes of auction is interpreted as an expansion of authority for Notary, because the deed of minutes of auction should be the authority of the Auction Officer. The expansion of the authority in practice has caused multiple interpretations. Therefore, this thesis aims to analyze, study and find out about the extent to which a Notary can exercise authority as an Auction Officer as stipulated in Article 15 paragraph (2) letter g of the UUJN in relation to the Minister of Finance Regulation Number 189/PMK.06/2017 concerning Class II Auction Officers and to analyze, study and find out the legal implications of the authority of a Notary in making a deed of minutes of auction in the implementation of Voluntary Non-execution Auctions. This research is a juridical-empirical research with a research approach, namely a conceptual approach and a statutory approach, with the results of the analysis presented in a descriptive analysis. The results of the study explain that a Notary can concurrently serve as a Class II Auction Officer by not necessarily, the position of Notary and the position of Class II Auction Officer are positions whose authority is separate. So that to be able to become a Class II Auction Officer, Notary is required to follow the provisions of the Minister of Finance Regulation Number 189 / PMK.06 / 2017 concerning Class II Auction Officers. Notary in making a deed of minutes of auction at a Voluntary Non-execution Auction means that the Notary acts on behalf of his position as Class II Auction Officer, so that the form of the deed of minutes of auction follows the provisions of Article 37 of the Vendu Reglement which is then further regulated by Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/2020 concerning Guidelines for the Implementation of Auctions. The provisions in the UUJN can be overridden when Notary acts as a Class II Auction Officer because of its specialization in the field of Auction, or this is known as the *Lex Specialis Derogat Legi Generalis* principle.

Keywords: Notary, Class II Auction Official, Auction Minutes

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum, hal tersebut tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disingkat dengan UUD NRI 1945). Konsekuensi Negara Indonesia sebagai negara hukum adalah adanya kewajiban untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kepastian hukum itu berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹

Wujud pemerintah hendak menciptakan kepastian hukum adalah dengan membuat peraturan perundang-undangan, dalam hal ini salah satunya adalah melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat dengan UUJN). Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 157

undang lainnya. Definisi yang diberikan oleh UUJN tersebut di atas 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 UUJN. Apabila memperhatikan UUJN dengan peraturan jabatan Notaris yang lama dalam *Ordonansi Staatsblad* 1860 Nomor 3 yang mendefinisikan bahwa Notaris adalah:²

“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, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Berdasarkan definisi Notaris menurut UUJN dengan peraturan jabatan Notaris yang lama sebagaimana disebutkan dalam *Ordonansi Staatsblad* 1860 Nomor 3 yang telah diuraikan di atas, apabila dibandingkan diantara keduanya maka akan ditemukan sebuah perbedaan yaitu mengenai adanya perluasan kewenangan Notaris dalam UUJN. Perluasan kewenangan tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 15 UUJN, yang menyatakan bahwa:³

“(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 14

³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat dengan UUJN)

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah memberikan perluasan kewenangan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang juga berwenang membuat akta risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN. Hal tersebut tentunya sangat menarik karena kewenangan dalam membuat akta risalah lelang seharusnya adalah wewenang Pejabat Lelang. UUJN selalu menarik, karena apabila diperhatikan juga dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, Notaris juga memiliki wewenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Padahal seharusnya hal tersebut menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT).

Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT dan diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Begitupula Notaris, dalam merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II diangkat oleh Menteri Keuangan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN juga menyebutkan bahwa ‘ketentuan ini dimaksudkan bahwa pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan’. Meskipun demikian, merujuk dalam Pasal 17 ayat (1) huruf g UUJN bahwa Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris.

Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta risalah lelang pada dasarnya sulit untuk langsung dipraktekkan oleh Notaris karena dalam penjelasan pasalnya harus melalui tahap pengangkatan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan. Oleh karena itu, ketika Notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang, berarti Notaris sedang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, padahal merujuk Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa:⁴

“(3) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. seleksi;
- b. praktik kerja (magang);
- c. pengangkatan; dan

⁴ Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

d. pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan.”

Artinya, seorang Notaris yang telah disumpah dan diangkat sebagai Notaris belum serta merta menjadi seorang Pejabat Lelang Kelas II. Namun, UUJN sebagai pedoman dasar dan/atau dasar hukum Notaris dalam menjalankan jabatannya sudah memberikan wewenang untuk membuat risalah lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN. Hal tersebut tentunya membuat Notaris bingung dan memang dalam praktiknya jarang sekali ditemukan Notaris yang serta merta merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II tanpa adanya pengangkatan jabatan oleh Kementerian Keuangan, meski UUJN telah memberi kewenangan bagi Notaris untuk dapat membuat akta risalah lelang.

Berdasarkan hal tersebut, sekalipun ada undang-undang pada kenyataannya peraturan perundang-undangan tersebut sulit diterapkan, apabila diterapkan maka kedudukan Notaris menjadi rawan gugatan. Hal tersebut dikarenakan saling tumpang tindihnya antara 1 (satu) peraturan dengan peraturan lainnya. Perumusan PERMENKEU Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II juga tidak merujuk atau mengingat ketentuan UUJN sebagai bagian dari dasar hukum perumusan PERMENKEU tersebut, hal ini semakin memperjelas fakta bahwa adanya tumpang tindih peraturan. Apabila fenomena tersebut ditarik jauh kebelakang dengan melihat sejarah akan direvisinya UUJN, fenomena tersebut di atas mirip dengan adanya kekaburan penafsiran terkait kewenangan PPAT yang dicaplok oleh Notaris dalam rancangan UUJN kala itu, yaitu yang saat ini di atur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN mengenai kewenangan Notaris untuk dapat membuat akta yang berkaitan dengan PPAT.

Perumusan suatu peraturan perundang-undangan seharusnya dapat mewujudkan kepastian hukum, namun dengan ketidakjelasan aturan dalam undang-undang seperti Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN justru membuat Notaris terbelenggu dalam menjalankan jabatannya. Padahal, dalam suatu perumusan peraturan perundang-undangan harus memenuhi asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, sebagaimana di atur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang menyatakan bahwa:⁵

“Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.”

Berdasarkan hal tersebut, apabila ketentuan yang ada dalam UUJN mengandung pasal-pasal yang tidak dapat diterapkan oleh Notaris karena penafsirannya berbeda-beda atau bermakna ganda sehingga menempatkan Notaris bingung akan mana yang benar dan mana yang salah, maka UUJN dapat dikatakan belum memenuhi kriteria sebagai peraturan perundang-undangan yang baik. Meski secara hierarki peraturan, kedudukan UUJN lebih tinggi dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, dan juga

⁵ Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

adanya asas *lex superior derogate legi inferiori* yang dapat diartikan bahwa peraturan perundang-undangan yang mempunyai derajat lebih rendah dalam hierarki peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi. Sehingga dalam praktek jabatan Notaris, UUJN tetap menjadi dasar pedoman dan mau tidak mau kewenangan yang diberikan UUJN terhadap Notaris harus dijalankan, meski beberapa muatan pasalnya terdapat ketidakjelasan makna.

Apabila melihat fakta yang terjadi, Notaris yang berada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta memang jarang ada yang merangkap sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Berdasarkan hasil pra-penelitian, hal tersebut salah satunya diduga karena wewenang Notaris untuk membuat risalah lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN sulit diterapkan, yang salah satunya dilatarbelakangi oleh tumpang tindih aturan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, sehingga dengan ketidakjelasan tersebut seorang Notaris tidak ingin menempatkan jabatannya ke dalam resiko-resiko yang memungkinkan dirinya dikenakan gugatan oleh pihak-pihak lain.

Selain itu, UUJN tidak memberikan definisi mengenai dari akta Risalah Lelang, hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai apa yang dimaksud dengan Risalah Lelang sesuai ruang lingkup kewenangan Notaris berdasarkan kewenangan yang diberikan kepadanya. UUJN tidak memberikan definisi akta risalah Lelang, maka yang berlaku adalah definisi akta Risalah Lelang yang ada pada Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa Risalah Lelang

adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. UUJN sangat terbatas dalam memberikan penjelasan mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta Risalah Lelang, terkait kewenangan notaris membuat akta Risalah Lelang tersebut untuk semua jenis lelang atau terdapat jenis lelang khusus yang dapat dijalankan oleh Notaris.

Risalah lelang tersebut karena merupakan akta autentik bentuknya mengikuti akta notaris sebagaimana ketentuan dalam Pasal 38 UUJN atau bentuknya mengikuti bentuk akta Risalah Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 37 *Vendu Reglement* yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal-hal tersebut sama sekali tidak dijelaskan dan diatur dalam UUJN sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum di bidang lelang. Oleh karena itu, jaranganya Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II juga diduga karena kekurangpahaman Notaris ketika merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II harus tunduk pada UUJN atau Peraturan Lelang dalam *Vendu Reglement* yang sampai saat ini masih berlaku.

Selanjutnya, mengimplementasikan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN secara efektif akan sulit kembali ketika misalnya Notaris membuat akta risalah lelang mengenai pelaksanaan lelang yang obyeknya adalah tanah dimana diatas tanah tersebut melekat hak atas tanah. Tentunya, atas nama hak atas tanah akan beralih dari pemegang hak pertama ke pemegang hak pemenang lelang. Peralihan nama pemegang hak atas tanah tersebut, tentunya membutuhkan proses balik nama,

mengingat ini lelang maka akta risalah lelang merupakan salah satu syarat untuk proses balik nama tersebut. Setelah itu, akta tersebut didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk diproses balik nama ke atas nama pemenang lelang. Tahap ini, bisa jadi pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) belum mau menerima akta risalah lelang yang dibuat oleh Notaris untuk proses balik nama tersebut. Hal ini dikarenakan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya mau menerima akta risalah lelang yang dibuat pejabat lelang yang dimaksud dalam *Vendu Reglement (VR)* masih berlaku dan juga tidak dicabut oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.⁶

Sampai saat ini, juga belum adanya solusi atau diskusi mendalam terkait permasalahan tersebut di atas. Dampak buruknya, terjadi ketidakpastian hukum pada saat ini. Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN tidak mempunyai kedayagunaan (tidak *effective*) dalam pelaksanaannya di lapangan, karena belum dapat dilaksanakan (tidak *effective*), yang akhirnya dapat menyebabkan kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Hal ini dibuktikan dengan minimnya Notaris di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang merangkap sebagai Pejabat Lelang Kelas II, tentu hal tersebut dapat dilihat dari sedikitnya Notaris yang memiliki papan nama selain Notaris & PPAT, seperti Pejabat Lelang Kelas II dikantornya. Permasalahan yang terjadi memang masih sebatas kebingungan dalam diri Notaris untuk menjalankan kewenangannya berkaitan dengan membuat akta risalah lelang, diskusi-diskusi atau seminar

⁶ Aulia Nusa Bela, Jelly Leviza, dan T. Keizerina Devi A, "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (online) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132 /04/2019", *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Volume 3 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2022, hlm. 347

mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang juga masih sangat terbatas. Melihat fakta-fakta tersebut, kiranya sangat perlu dilakukan penelitian lebih lanjut. Oleh karena itu, peneliti dalam hal ini tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Implikasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, peneliti merumuskan 2 (dua) rumusan masalah, yaitu:

1. Apakah seorang Notaris dapat serta merta menjalankan kewenangan sebagai Pejabat Lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II?
2. Apakah implikasi hukum terhadap kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang pada pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah untuk mencari jawaban atau pemahaman sebagai jalan keluar atas permasalahan hukum yang telah dirumuskan di atas, yaitu:

1. Untuk menganalisis, mengkaji dan mengetahui tentang sejauh mana seorang Notaris dapat menjalankan kewenangan sebagai Pejabat Lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
2. Untuk menganalisis, mengkaji dan mengetahui implikasi hukum terhadap kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang pada pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela.

D. Orisinalitas Penelitian

Penelitian mengenai, sepanjang penelusuran dan pengetahuan penulis belum pernah dilakukan penelitian serupa oleh mahasiswa hukum atau peneliti lainnya. Namun, berdasarkan penelusuran kepustakaan baik secara offline maupun secara online dan informasi yang penulis dapatkan, ditemukan beberapa hasil penelitian yang relevan atau berkaitan dengan judul penelitian yang hendak penulis lakukan.

Pertama, penelitian dalam bentuk tesis yang dilakukan oleh Anka Siti Al Kahf Bastaman mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia pada tahun 2017 yang berjudul “Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Pertanahan (Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)”. Pokok masalah yang dikaji adalah mengenai apakah

Notaris dapat atau tidak menjalankan kewenangannya dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan bagaimana kedudukan aktanya. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa walaupun akta yang berkaitan dengan tanah yang dibuat oleh Notaris autentik akan tetapi tidak akan bisa dijadikan sebagai dasar suatu peralihan hak atas tanah, jadi Notaris hanya dapat membuat akta pertanahan selama akta tersebut bukan menjadi kewenangan PPAT.⁷ Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang hendak dilakukan oleh peneliti, perbedaan tersebut dikarenakan peneliti akan mengkaji mengenai implikasi hukum kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang, dan implementasi Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN oleh Notaris di Provinsi DI Yogyakarta.

Kedua, penelitian dalam bentuk tesis yang dilakukan oleh Roni Yogaswara mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro pada tahun 2007 yang berjudul “Pelaksanaan Lelang Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II”. Pokok masalah yang dikaji adalah mengenai pelaksanaan lelang oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, dan hambatan-hambatan yang dialami oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang dan bagaimana upaya-upaya untuk mengatasinya. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada: lelang non eksekusi sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk perseroan, lelang aset milik Bank dalam likuidasi. Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

⁷ Anka Siti Al Kahf Bastaman, Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Pertanahan (Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), *Tesis*, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017, hlm. x

terbagi dalam 3 (tiga) fase/tahapan, yaitu: fase/tahapan persiapan lelang, fase/tahapan pelaksanaan lelang, dan fase/tahapan setelah lelang. Hambatan-hambatannya ialah Notaris tidak mempunyai relasi dan kerjasama dengan Balai Lelang sehingga jarang melaksanakan lelang, tidak menguasai prosedur pelaksanaan lelang, tidak membuat administrasi perkantoran dan pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Upaya untuk mengatasinya yaitu Kanwil VIII Bandung melakukan koordinasi untuk membina Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.⁸ Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang hendak dilakukan oleh peneliti, perbedaan tersebut dikarenakan peneliti akan mengkaji mengenai implikasi hukum kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang. Perbedaan selanjutnya, penelitian yang hendak peneliti lakukan lebih berfokus kepada analisis penerapan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN khususnya oleh Notaris di Provinsi DI Yogyakarta dan bukan berfokus kepada pelaksanaan lelang oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Ketiga, penelitian dalam bentuk tesis yang dilakukan oleh Ekowati Pujining Rahayu mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro pada tahun 2007 yang berjudul “Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaannya”. Pokok masalah yang dikaji adalah mengenai apakah kedudukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris dan apakah semua Risalah Lelang yang dibuat Notaris sebagai Pejabat Lelang adalah Akta Otentik. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Notaris

⁸ Roni Yogaswara, Pelaksanaan Lelang Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II, *Tesis*, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hlm. 6-143

bisa merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, hal ini sesuai dengan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf g yang menyatakan Notaris berwenang pula membuat Risalah Lelang dan berdasarkan Kepmenkeu Nomor 451/KMK.01/2002 Pasal 4 tentang perubahan atas Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang yang menyatakan yang termasuk orang-orang tertentu sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris. Jabatan Notaris dan Jabatan sebagai Pejabat lelang sepadan yaitu sebagai Pejabat Umum, disamping itu Notaris dan Pejabat Lelang sama-sama menghasilkan produk hukum berupa akta dan Risalah Lelang yang keduanya merupakan akta otentik.⁹ Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang hendak dilakukan oleh peneliti, perbedaan tersebut dikarenakan peneliti akan mengkaji mengenai implikasi hukum kewenangan notaris dalam membuat akta risalah lelang, dan implementasi Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN oleh Notaris di Provinsi DI Yogyakarta.

E. Tinjauan Pustaka

1. Teori Kewenangan

Dalam perspektif hukum publik, Negara merupakan organisasi jabatan. Menurut Logemann, dalam bentuk kenyataan sosialnya, negara merupakan organisasi yang berkenaan dengan berbagai fungsi. Fungsi merupakan lingkungan kerja yang terperinci dalam hubungannya secara keseluruhan. Fungsi-fungsi ini

⁹ Ekowati Pujining Rahayu, Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaannya, *Tesis*, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hlm. ix

dinamakan jabatan, Negara merupakan organisasi jabatan.¹⁰ Ketika menjalankan suatu pemerintahan, dalam melakukan segala sesuatu harus dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Indonesia menganut adanya asas legalitas. Asas legalitas yang dimiliki oleh hukum administrasi negara mengatakan bahwa pemerintah dalam melakukan segala sesuatu harus tunduk kepada undang-undang dan pemerintah hanya dapat melakukan perbuatan hukum jika memiliki legalitas atau didasarkan kepada undang-undang yang merupakan perwujudan dari aspirasi masyarakat.¹¹

Soerjono Soekanto menguraikan perbedaan antara kekuasaan dan wewenang. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa setiap kemampuan untuk mempengaruhi pihak lain dapat dinamakan kekuasaan, sedangkan wewenang adalah kekuasaan yang ada pada seseorang atau sekelompok orang, yang mempunyai dukungan atau mendapat pengakuan dari masyarakat.¹² Kewenangan atau wewenang merupakan suatu istilah yang biasa digunakan dalam lapangan hukum publik. Namun sesungguhnya terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut 'kekuasaan formal', kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Karenanya, merupakan kekuasaan dari golongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu

¹⁰ Ridwan HR, *"Hukum Administrasi Negara"*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 73

¹¹ *Ibid*,

¹² Soerjono Soekanto, *"Pokok-Pokok Sosiologi Hukum"*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 91-92

bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.¹³

Berdasarkan sumbernya, wewenang dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu wewenang personal dan wewenang official. Wewenang personal yaitu wewenang yang bersumber pada intelegensi, pengalaman, nilai atau norma, dan kesanggupan untuk memimpin. Sedangkan wewenang official merupakan wewenang resmi yang diterima dari wewenang yang berada di atasnya.¹⁴ Berdasarkan prinsip negara hukum, yaitu adanya asas legalitas yang dianut di Indonesia, maka wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Secara teori, kewenangan yang diperoleh pemerintah yang berasal dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui 3 (tiga) cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.¹⁵ Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.¹⁶

2. Notaris

Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya

¹³ Denico Doly, Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah, *Jurnal Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Volume 2 Nomor 2, Dewan Perwakilan Rakyat, 2011, hlm. 274-275

¹⁴ Ridwan HR, *Loc. Cit*

¹⁵ *Ibid*, hlm. 104

¹⁶ *Ibid*, hlm. 105

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham).¹⁷ Salah satu bentuk pelayanan Negara kepada rakyat yaitu untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dengan hukum perdata dan keperluan tersebut diserahkan kepada Notaris sebagai Pejabat Umum. Minuta atas akta yang dikeluarkan oleh seorang Notaris tersebut menjadi milik Negara yang wajib disimpan sampai batas waktu yang tidak ditentukan. Sebagai bentuk dalam menjalankan kekuasaan negara yang diterima oleh Notaris dalam kedudukan sebagai jabatan bukan sebagai profesi semata, karena hal tersebut maka Notaris diberikan hak untuk memakai lambang Negara yaitu Burung Garuda dalam menjalankan jabatannya.¹⁸

3. Pejabat Lelang Kelas II

Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Non-eksekusi Sukarela. Pejabat Lelang Kelas II adalah salah satu profesi keuangan seperti halnya akuntan, aktuaris, penilai publik, konsultan pajak, atau konsultan kepabeanaan.¹⁹ Pejabat Lelang Kelas II tidak memperoleh gaji dari negara, namun mendapat upah

¹⁷ Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2015, hlm. 25

¹⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 40

¹⁹ Rachmadi, Mengenal Profesi Pejabat Lelang Kelas II, dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15058/Mengenal-Profesi-Pejabat-Lelang-Kelas-II.html>, terakhir diakses pada 20 Agustus 2022 Pukul 17.14 WIB

persepsi sebagai imbalan jasa atas pelaksanaan lelang yang laku. Besaran upah persepsi ini dibebankan kepada penjual, dengan besaran paling tinggi 1% (satu persen) dari harga lelang. Dalam hal lelang tidak laku maka Pejabat Lelang Kelas II dapat memperoleh biaya administrasi sesuai dengan perjanjian para pihak.²⁰

Seperti halnya notaris yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM, Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN, Pejabat Lelang Kelas II diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan. Pejabat Lelang Kelas II memiliki wilayah jabatan sesuai dengan ketetapan dari Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, dan berkedudukan di salah satu kabupaten/kota dalam wilayah jabatannya.²¹ Untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II seseorang harus melalui beberapa tahapan yaitu seleksi, praktik kerja/magang, pengangkatan, serta pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan. Setiap orang yang memenuhi syarat dapat mengajukan permohonan untuk mengikuti seleksi penerimaan untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II kepada Dirjen Kekayaan Negara cq Direktur Lelang DJKN. Masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II adalah 5 tahun, dan dapat diperpanjang jika memenuhi persyaratan.²²

²⁰ *Ibid*,

²¹ *Ibid*,

²² Lihat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

4. Akta Notaris

Menurut Kamus Hukum pengertian acta atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan.²³ Pasal 1 angka 7 UUJN menyatakan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Macam akta Notaris berdasarkan bentuknya akta Notaris dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Akta autentik, Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan pengertian akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.²⁴
- b. Akta di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara dinyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.²⁵

5. Akta Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam

²³ Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Cet. 5, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, hlm. 5

²⁴ Lihat Pasal 1868 KUHPerdara

²⁵ Lihat Pasal 1874 KUHPerdara

prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 35 *Vendu Reglement*.²⁶ Kemudian ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.²⁷

Risalah Lelang dapat dikategorikan sebagai akta autentik karena risalah lelang mengandung unsur akta autentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu karena bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*), dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang (Pasal 1 huruf a *jo.* Pasal 35 *Vendu Reglement*), dibuat di wilayah kerja pejabat umum yang bersangkutan yaitu yang ditentukan oleh Menteri Keuangan berdasarkan Pasal 3 *Vendu Reglement*. Risalah lelang sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga memiliki kekuatan pembuktian yang material dan merupakan pembuktian yang sah serta sempurna bagi para pihak (Penjual dan Pembeli) kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.²⁸

Sama halnya dengan Akta Notaris yang juga disebut Akta Otentik sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum

²⁶ Ali Ridho, Lelang Tanpa Risalah Lelang (Menafsirkan Kembali Pasal 35 *Vendu Reglement*), dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12648/Lelang-Tanpa-Risalah-Lelang-Menafsirkan-Kembali-Pasal-35-Vendu-Reglement.html#:~:text=Risalah%20lelang%20merupakan%20Akta%20Autentik,Pasal%201%20angka%2035%20Peraturan>, terakhir diakses pada 20 Agustus 2022 Pukul 18.34 WIB

²⁷ Lihat Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

²⁸ Ali Ridho, *Loc. Cit*

Perdata, dimana Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN. Kekuatan pembuktian akta Notaris sebagai alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang sempurna, karena keistimewaan dari suatu akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya. Suatu akta otentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak darinya suatu bukti yang sempurna.²⁹ Akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya, dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPperdata.

6. Interpretasi Hukum

Interpretasi hukum adalah salah satu metode penemuan hukum. Interpretasi hukum terjadi apabila terdapat ketentuan undang-undang yang secara langsung dapat ditetapkan pada peristiwa konkret yang dihadapi. Metode dilakukan dalam hal peraturannya sudah ada, tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwa konkret karena terdapat norma yang kabur (*vage normen*), konflik antar norma hukum (*antinomy normen*), dan ketidakpastian suatu peraturan perundang-undangan.³⁰ Banyak sekali macam-macam dari interpretasi hukum, meliputi interpretasi gramatikal, interpretasi historis undang-undang, interpretasi sistematis, interpretasi teleologis, interpretasi komparatif, interpretasi futuristik, interpretasi

²⁹ Candella Angela Anatea Taliwongso, Dientje Rumimpunu dan Muhammad Hero Soepeno, Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti dalam Persidangan Perdata di Tinjau dari Pasal 1870 KUHPperdata (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2012/PN.Mdn), *Jurnal Lex Administratum*, Volume 10 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, 2022, hlm. 13

³⁰ Bambang Sutiyoso, *Metode Penemuan Hukum*, UII Press, Yogyakarta, 2006, hlm. 60

restriktif, interpretasi ekstensif, interpretasi autentik, interpretasi interdisipliner, dan interpretasi multidisipliner.³¹

7. Implikasi Hukum

Implikasi hukum sama artinya dengan implikasi yuridis, diantara keduanya hanya persoalan penyebutan yang berbeda, namun makna tetap sama. Implikasi berarti keterlibatan atau keadaan terlibat dan/atau tersimpul.³² Sedangkan, yuridis menurut kamus hukum yaitu memiliki arti dari segi hukum.³³ Oleh karena itu, implikasi hukum atau implikasi yuridis adalah dampak yang ditimbulkan dimasa mendatang dari suatu perbuatan (adanya keterlibatan sebab akibat) yang dilihat dari segi hukum.

F. Definisi Operasional

Dalam rangka untuk menyelaraskan pandangan atau persepsi dan konsepsi material yang ada pada penelitian ini, maka kiranya dapat disajikan definisi operasional mengenai implikasi hukum yang dimaksud. Implikasi hukum, dalam penelitian ini didefinisikan sebagai akibat hukum dari pemberian kewenangan Notaris untuk dapat membuat akta risalah lelang. Akibat hukum yang dimaksud

³¹ Bambang Sutyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, *Aspek-Aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 131-134

³² <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/implikasi>, terakhir diakses pada 15 Oktober 2022 Pukul 14.32 WIB

³³ Dzul kifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, Surabaya, 2014, hlm. 399

adalah ujung-ujungnya dapat dengan menganalisis sifat dan kedudukan dari akta risalah lelang yang dibuat oleh seorang Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II.

G. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dibahas pada tulisan ini, maka jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum *yuridis-empiris*. Penelitian *yuridis-empiris* adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.³⁴ Penelitian *yuridis-empiris* dalam arti lain adalah suatu jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi di dalam kehidupan masyarakat (dengan melihat penerapan undang-undang dalam masyarakat).³⁵

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Artinya, dalam rangka membangun penelitian ini penulis akan memadupadankan konsep-konsep,

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 134

³⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.

doktrin-doktrin, berbagai dasar hukum dan peristiwa yang menimbulkan sebab-akibat dari adanya hubungan hukum antarmanusia.

3. Obyek Penelitian

Objek penelitian ini adalah kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang.

4. Subyek Penelitian

Subyek pada penelitian ini adalah pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian ini, diantaranya:

- a. Pihak Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Kanwil DJKN Jateng dan DI Yogyakarta);
- b. Pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta (Kanwil BPN DI Yogyakarta);
- c. Notaris yang merangkap sebagai Pejabat Lelang Kelas II di Provinsi DI Yogyakarta; dan

5. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian ini adalah berasal dari data primer dan data sekunder, uraiannya adalah sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini adalah wawancara dengan beberapa narasumber yang terdiri dari pihak Kanwil DJKN Jateng dan DI

Yogyakarta, pihak Kanwil BPN DI Yogyakarta, serta Notaris dan PPAT yang juga merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II di Provinsi DI Yogyakarta.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang berkaitan dengan penulisan tesis ini, yaitu terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) *Vendu Reglement, Staatsblad* 1908:189 (Peraturan Lelang dan/atau Peraturan di Muka Umum di Indonesia);
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; dan
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

c. Bahan Hukum Tersier, berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia.

6. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data primer, pada penelitian ini data primer diperoleh wawancara yang dilakukan kepada subyek penelitian. Wawancara dilakukan secara tidak terstruktur, artinya penulis dengan tanpa menyiapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan.

- b. Data sekunder, pada penelitian ini data sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan yaitu dengan mengkaji buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan jabatan Notaris, dan Pejabat Lelang Kelas II.

7. Analisis Data

Seluruh data primer yang didapatkan melalui wawancara dengan subyek penelitian disusun sehingga menghasilkan gambaran mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang. Kemudian, seluruh data sekunder yang telah dipilih juga disusun secara sistematis sehingga memberikan gambaran menyeluruh mengenai asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, pendapat atau doktrin dan ketentuan-ketentuan hukum yang kemudian di analisis secara logis dan kualitatif. Baik data primer ataupun data sekunder, seluruhnya akan dikaji atau di analisis mendalam sebagai bahan kajian yang komprehensif, dan hasil analisis akan disajikan secara deskriptif analisis.

H. Sistematika Penulisan

Pada sistematika tulisan, untuk mempermudah proses dalam memperoleh gambaran pada hasil tesis ini, maka akan diuraikan secara singkat mengenai sistematika penulisan tesis, yaitu; BAB I Pendahuluan dalam tesis ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan; BAB II berisi mengenai tinjauan teori pada tesis ini yang terdiri atas kajian teoritis yang berfungsi sebagai

pedoman dalam melakukan pembahasan terhadap pokok masalah yang berkaitan dengan tinjauan umum tentang asas pembentukan peraturan perundang-undangan, teori kewenangan, Notaris, Pejabat Lelang Kelas II, Akta Notaris dan Akta Risalah Lelang, interpretasi hukum, dan implikasi hukum; BAB III berisi mengenai hasil penelitian beserta pembahasan yang menjabarkan seluruh hasil analisis dalam rangka menjawab pertanyaan pada rumusan masalah; dan BAB IV merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG ASAS PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, TEORI KEWENANGAN, NOTARIS, PEJABAT LELANG KELAS II, AKTA NOTARIS DAN AKTA RISALAH LELANG, INTERPRETASI HUKUM, DAN IMPLIKASI HUKUM

A. Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Pembentukan peraturan perundang-undangan sudah pasti di dalamnya dikenal dengan yang dinamakan asas, yaitu asas hukum. Hal ini dikarenakan, asas hukum merupakan aturan dasar dan prinsip hukum yang abstrak dan melatarbelakangi peraturan konkret dan pelaksanaan hukum. P. Sholten, mendefinisikan asas hukum sebagai kecenderungan yang disyaratkan oleh pandangan kesusilaan kita pada hukum dan sebagai sifat umum dengan keterbatasannya sebagai pembawaan yang umum itu, tetapi harus ada.³⁶ Sedangkan, Satjipto Raharjo mendefinisikan asas hukum sebagai unsur yang penting dan pokok dari peraturan hukum. Asas hukum merupakan jantung peraturan hukum, karena asas hukum adalah landasan yang paling luas bagi lahirnya peraturan hukum.³⁷

Berdasarkan kedua pendapat ahli tersebut, asas hukum merupakan sifat umum dan/atau dasar yang terkandung dalam peraturan hukum. Terdapat beberapa asas-asas hukum khusus dalam bidang peraturan perundang-undangan, diantaranya adalah sebagai berikut:³⁸

³⁶ Ishak, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 75

³⁷ H. Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 135-136

³⁸ *Ibid*,

1. *Fictie* hukum atau fiksi hukum, berarti bahwa setiap orang pada dasarnya dianggap telah mengetahui undang-undang setelah diundangkan dalam lembaran negara;
2. Asas *Non-Retro Aktif*, berarti suatu peraturan perundang-undangan tidak boleh berlaku surut;
3. *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*, berarti peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus, mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang bersifat umum;
4. *Lex Posteriori Derogat Legi Priori*, berarti bahwa undang-undang yang lama dinyatakan tidak berlaku apabila terdapat undang-undang yang baru mengatur hal yang sama;
5. *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, berarti bahwa hukum yang lebih tinggi derajatnya mengesampingkan hukum atau peraturan yang derajatnya dibawahnya; dan
6. Undang-undang tidak dapat diganggu gugat, artinya siapapun tidak boleh melakukan uji materiil atas isi undang-undang, kecuali oleh Mahkamah Konstitusi.
7. Asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, dimana asas ini penulis dapatkan dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12

Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang menyatakan bahwa:³⁹

“Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.”

Asas hukum yang berkaitan dalam penelitian ini, secara khusus hanya menyangkut asas hukum *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*, *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, dan asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, yang dapat berfungsi untuk kajian dalam penelitian ini. Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*, mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum.⁴⁰ Penerapan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*, harus memperhatikan beberapa prinsip seperti ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur secara khusus dalam aturan hukum khusus tersebut, ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis* atau undang-undang dengan undang-undang, dan ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum yang sama dengan ketentuan *lex generalis* seperti halnya

³⁹ Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

⁴⁰ Letezia Tobing, Mengenai Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lex-spesialis-dan-lex-genralis-lt509fb7e13bd25>, terakhir diakses pada 05 Desember 2022 Pukul 13.45 WIB

KUHDagang dengan KUHPerdata yang sama-sama termasuk dalam lingkungan hukum keperdataan.⁴¹

Asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, dalam Pasal 5 huruf c Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan bahwa salah satu asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan adalah ‘kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan’. Apabila diperhatikan dalam Penjelasan Pasal 5 huruf c Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan bahwa yang dimaksud dengan asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan adalah bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan. Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan bahwa:

- “(1) Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:
- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
 - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
 - d. Peraturan Pemerintah;
 - e. Peraturan Presiden;
 - f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
 - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.”

⁴¹ Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, Cetakan 1, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm.

Jika ditelusuri sumber asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, dimana asas ini sangat identik dengan teori stufenbau yang dikemukakan oleh Hans Kelsen. Hans Kelsen dalam teorinya tersebut menyatakan bahwa norma yang lebih rendah ditentukan oleh norma yang lebih tinggi, demikian seterusnya. Teori stufenbau atau teori hierarki norma hukum dari Hans Kelsen di ilhami oleh muridnya yang bernama Adolf Merkl yang mengemukakan bahwa suatu norma hukum itu selalu mempunyai 2 (dua) wajah. Menurut Adolf Merkl, suatu norma hukum itu ke atas apabila bersumber dan berdasar pada norma yang di atasnya, tetapi juga kebawah ketika yang menjadi dasar dan menjadi sumber bagi norma hukum di bawahnya, sehingga suatu norma hukum itu mempunyai masa berlaku yang relatif oleh karena masa berlakunya suatu norma hukum itu tergantung pada norma hukum yang ada di atasnya sehingga apabila norma hukum yang berada di atasnya dicabut atau dihapus, maka norma-norma hukum yang berada di bawahnya tercabut atau terhapus pula.⁴²

B. Teori Kewenangan

Berbicara mengenai perspektif hukum publik, Negara merupakan organisasi jabatan. Menurut Logemann, dalam bentuk kenyataan sosialnya, negara merupakan organisasi yang berkenaan dengan berbagai fungsi. Fungsi merupakan lingkungan kerja yang terperinci dalam hubungannya secara keseluruhan. Fungsi-fungsi ini

⁴² Ni'Matul Huda, Kedudukan Peraturan Daerah Dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Nomor 1 Volume 13, Universitas Islam Indonesia, 2016, hlm. 32

dinamakan jabatan, Negara merupakan organisasi jabatan.⁴³ Ketika menjalankan suatu pemerintahan, dalam melakukan segala sesuatu harus dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Indonesia menganut adanya asas legalitas. Asas legalitas yang dimiliki oleh hukum administrasi negara mengatakan bahwa pemerintah dalam melakukan segala sesuatu harus tunduk kepada undang-undang dan pemerintah hanya dapat melakukan perbuatan hukum jika memiliki legalitas atau didasarkan kepada undang-undang yang merupakan perwujudan dari aspirasi masyarakat.⁴⁴

Soerjono Soekanto menguraikan perbedaan antara kekuasaan dan wewenang. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa setiap kemampuan untuk mempengaruhi pihak lain dapat dinamakan kekuasaan, sedangkan wewenang adalah kekuasaan yang ada pada seseorang atau sekelompok orang, yang mempunyai dukungan atau mendapat pengakuan dari masyarakat.⁴⁵ Kewenangan atau wewenang merupakan suatu istilah yang biasa digunakan dalam lapangan hukum publik. Namun sesungguhnya terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut 'kekuasaan formal', kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Karenanya, merupakan kekuasaan dari golongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu

⁴³ Ridwan HR, *Loc. Cit*

⁴⁴ *Ibid*,

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Loc. Cit*

bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.⁴⁶

Berdasarkan sumbernya, wewenang dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu wewenang personal dan wewenang official. Wewenang personal yaitu wewenang yang bersumber pada intelegensi, pengalaman, nilai atau norma, dan kesanggupan untuk memimpin. Sedangkan wewenang official merupakan wewenang resmi yang diterima dari wewenang yang berada di atasnya.⁴⁷ Berdasarkan prinsip negara hukum, yaitu adanya asas legalitas yang dianut di Indonesia, maka wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Secara teori, kewenangan yang diperoleh pemerintah yang berasal dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui 3 (tiga) cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.⁴⁸ Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.⁴⁹

C. Notaris

1. Pengertian Notaris

⁴⁶ Denico Doly, *Loc. Cit*

⁴⁷ Ridwan HR, *Loc. Cit*

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 104

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 105

Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa 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. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham).⁵⁰ Salah satu bentuk pelayanan Negara kepada rakyat yaitu untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dengan hukum perdata dan keperluan tersebut diserahkan kepada Notaris sebagai Pejabat Umum. Minuta atas akta yang dikeluarkan oleh seorang Notaris tersebut menjadi milik Negara yang wajib disimpan sampai batas waktu yang tidak ditentukan. Sebagai bentuk dalam menjalankan kekuasaan negara yang diterima oleh Notaris dalam kedudukan sebagai jabatan bukan sebagai profesi semata, karena hal tersebut maka Notaris diberikan hak untuk memakai lambang negara yaitu Burung Garuda dalam menjalankan jabatannya.⁵¹

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notary*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum khususnya dalam bidang hukum keperdataan. Hal tersebut dikarenakan notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.⁵² Keberadaan Notaris, dikarenakan negara harus memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang ingin melakukan perbuatan hukum, mencatatkan peristiwa hukum, agar terjamin

⁵⁰ Budi Untung, *Loc. Cit*

⁵¹ Habib Adjie, *Loc. Cit*

⁵² Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 33

kepastian hukumnya, yang harus dilakukan di hadapan seorang pejabat yang ditunjuk oleh negara. Negara mendelegasikan sebagian wewenang kepada pejabat yang ditunjuk. Sehingga, kewenangan pejabat umum dalam hal ini notaris langsung diperoleh dari kekuasaan tertinggi, yaitu negara.⁵³

Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum, akan tetapi kualifikasi notaris sebagai pejabat umum tidak hanya untuk notaris saja. Hal ini dikarenakan untuk saat ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum dan pejabat lelang. 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 pejabat lelang hanya untuk lelang saja.⁵⁴ Oleh karena itu, notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik sebagai berikut:⁵⁵

- a. Sebagai jabatan yang diatur dalam UUJN merupakan unifikasi di bidang Peraturan Jabatan Notaris, sebagai satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UJN;
- b. Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang

⁵³ Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 55

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 13

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 15-16

pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap;

- c. Notaris mempunyai kewenangan tertentu, setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat notaris melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN;
- d. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah atau menteri, dalam hal ini menteri yang membidangi hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 14 UUJN;
- e. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tetapi tidak menerima gaji maupun uang pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma bagi mereka yang tidak mampu; dan

- f. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat. Kehadiran notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum atau dalam bentuk akta otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas notaris kepada masyarakat.

Seseorang dapat menjadi pejabat umum (*openbaar ambteenaar*), apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Berdasarkan hal tersebut, notaris turut serta melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum karena salah satu kewenangannya adalah membuat akta otentik, meskipun demikian notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya, dimana dapat dibedakan menjadi 4 (empat) yang dapat diuraikan sebagai berikut:⁵⁶

⁵⁶ Koeswadji Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Bussines Law, Yogyakarta, 2003, hlm. 21

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya; dan
- d. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Notaris dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri (independen), bahkan dengan tegas dikatakan bahwa notaris bukan sebagai salah satu pihak, notaris dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan dalam pembuatan akta otentik sama sekali bukan pihak dari yang berkepentingan.⁵⁷ Notaris hanya mengkonstantir apa yang menjadi kehendak para pihak, meski pada sisi yang lain notaris juga hanya mencatat dari apa yang dilihat dan didengarkan olehnya secara langsung yang dimuat dalam aktanya yang bersifat berita acara, contoh akta risalah lelang.

2. Kewenangan Notaris

Wewenang notaris merupakan wewenang yang bersifat umum, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh notaris. Dengan kata lain, pejabat-pejabat lain selain notaris hanya

⁵⁷ Sjaifurrahman, *Op. Cit*, hlm. 65

mempunyai kewenangan membuat akta tertentu saja dan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.⁵⁸ Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *authority* yang telah ditentukan didalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris, yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *the notary of authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris.⁵⁹

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dalam hukum administrasi negara wewenang bisa diperoleh secara atribusi, delegasi dan mandat. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan. Wewenang secara delegasi merupakan pengalihan atau pemindahan wewenang yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Sedangkan, mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten itu berhalangan.⁶⁰

Sumber kewenangan tersebut mengisyaratkan bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-

⁵⁸ Valentine Phebe Mowoka, Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Jurnal Lex es Societatis*, Volume 2 Nomor 4, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, 2014, hlm. 62

⁵⁹ Salim H.S, *Op. Cit*, hlm. 47

⁶⁰ Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018, hlm. 43

undangan. Pemberian kewenangan diperoleh secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam undang-undang.⁶¹ Pasal 1868 KUHPerdara merupakan sumber kewenangan yang dijalankan oleh seorang pejabat umum untuk membuat akta autentik. Pasal 1868 KUHPerdara memberikan batasan unsur akta autentik, yaitu dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat umum, dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan pejabat umum tersebut harus mempunyai wewenang untuk membuat akta di mana akta tersebut dibuat. Sebuah surat untuk dapat digolongkan sebagai suatu akta, maka surat itu harus ditandatangani sebagai ciri untuk mengindividualisir sebuah akta.⁶²

Mengenai akta autentik, pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut dan isi akta autentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri.⁶³ Pasal 1868 KUHPerdara memang tidak menyebutkan mengenai siapa yang dimaksud dengan pejabat umum tersebut dan tidak menjelaskan di mana ia berwenang dan sampai di mana batas-batas wewenangnya, bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut.⁶⁴ Pasal 1 angka 1 UUJN menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang

⁶¹ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 105

⁶² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 2012, hlm. 121

⁶³ *Ibid*, hlm. 125

⁶⁴ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 35

lainnya. Sedangkan bentuk yang harus dipenuhi agar sebuah akta menjadi akta autentik adalah sesuai dengan Pasal 38 UUJN yang mengatur mengenai bentuk akta.

Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 1 angka 1 UUJN yang menerangkan notaris adalah pejabat umum yang dimaksud, dan Pasal 38 UUJN yang mengatur mengenai bentuk akta sehingga suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik, mengisyaratkan bahwa kewenangan yang dimiliki oleh notaris adalah kewenangan yang bersifat atribusi. Kewenangan notaris dalam membuat akta autentik adalah kewenangan yang langsung berasal dari negara berdasarkan perintah undang-undang. Notaris merupakan representasi negara yang memberikan pelayanan publik di bidang perdata. Notaris berwenang membuat akta autentik hanya apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan sehingga notaris tidak berwenang membuat akta secara jabatan (*amtshalve*). Notaris tidak berwenang membuat akta di bidang hukum publik (*publiek rechtelijke akten*), wewenangnya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata.⁶⁵ Kewenangan notaris ini meliputi 4 (empat) hal, diantaranya:

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu;
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 39

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat; dan
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa:

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

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat batasan kewenangan notaris seperti sepanjang tidak dikecualikan pada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang, sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan, dan sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun demikian, notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, sebagai berikut:

- a. Membuat akta pendirian Perseroan Terbatas dalam Pasal 7 ayat (1) Undang- Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- b. Akta Jaminan Fidusia dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;

- c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah;
- d. Akta Pendirian Partai Politik dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Partai Politik; dan
- e. Akta Pendirian Yayasan dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.

Kewenangan notaris tersebut dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi sebagai berikut:

- a. Kewenangan umum notaris, wewenang umum dari seorang notaris itu terbatas pada lapangan hukum perdata (*privaat rechtelijk terrain*) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN;
- b. Kewenangan khusus notaris, sebagaimana yang dimuat dan/atau diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN; dan
- c. Kewenangan notaris yang ditentukan kemudian, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN. Pasal 15 ayat (3) UUJN, dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*).

Beberapa akta otentik yang merupakan wewenang notaris, namun juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, seperti akta pengakuan anak di luar kawin sebagaimana diatur dalam Pasal 281 KUHPerdara, akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik yang diatur dalam Pasal 1227 KUHPerdara, akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi yang diatur dalam Pasal 1405 KUHPerdara dan Pasal 1406 KUHPerdara, dan membuat akta risalah lelang.

3. Kewajiban Notaris

Kewajiban merupakan suatu peran yang bersifat imperatif atau sesuatu yang harus dilaksanakan.⁶⁶ Kewajiban notaris adalah suatu keharusan atau wajib dilakukan oleh seorang notaris dan apabila dilanggar maka akan dikenakan sanksi terhadap notaris tersebut. Ketentuan mengenai kewajiban notaris diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf n UUN.⁶⁷ Kewajiban notaris juga diatur dalam ketentuan Kode Etik Notaris yang telah ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) pada tanggal 27 Januari 2005 yaitu dalam Pasal 3 yang menegaskan bahwa:⁶⁸

“Seorang notaris wajib untuk mempunyai moral, akhlak serta kepribadian yang baik, menghormati, menjunjung tinggi, menjaga serta membela harkat martabat jabatan dan kehormatan perkumpulan, meningkatkan ilmu pengetahuan, mengutamakan kepentingan masyarakat dan negara, memberikan pelayanan jasa secara cuma-cuma kepada masyarakat yang tidak mampu, hanya memiliki 1 (satu) kantor, memasang 1 (satu) papan nama dengan ukuran yang telah ditentukan, aktif dalam perkumpulan, membayar iuran kepada

⁶⁶ Wahyu Sasongko, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2011, hlm. 53

⁶⁷ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 86

⁶⁸ Mardani, *Etika Profesi Hukum*, Edisi 1 Cetakan 1, Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm. 128-129

perkumpulan, mematuhi prosedur dalam pembuatan akta, memperlakukan klien dengan baik, melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan dalam UUJN dan sumpah jabatan dan membuat akta dengan jumlah batas kewajaran.”

4. Larangan Bagi Notaris

Larangan dalam hal ini adalah hal-hal yang tidak boleh dilakukan terhadap jabatan notaris, sehingga apabila notaris melakukan maka akan ada sanksi yang berakibat pada jabatannya, larangan tersebut terdapat dalam ketentuan Pasal 17 ayat

(1) UUJN yang menyatakan bahwa:

“(1) Notaris dilarang:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.”

5. Tanggung Jawab Notaris

Pertanggungjawaban notaris di dalam undang-undang yang terdahulu maupun undang-undang yang sekarang ada, tidak diatur dengan jelas bagaimana seorang notaris itu selaku pejabat umum mempertanggungjawabkan secara hukum apabila dia melakukan kesalahan dalam membuat akta yang dibuatnya.⁶⁹ Seorang notaris mempunyai tanggungjawab terhadap jabatannya dan memiliki keharusan

⁶⁹ Dewangga Bharline, Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2009, hlm. 55

untuk bertanggungjawab kepada kliennya dan bertanggungjawab atas semua tindakannya. Tanggungjawab adalah keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Obyek tanggungjawab adalah tindakan yang sungguh-sungguh manusiawi bertolak dari bagian manusia yang bertindak melalui kehendak bebas.⁷⁰

Tanggungjawab Notaris tidak hanya untuk diri sendiri dan rekan seprofesinya, akan tetapi terhadap klien dan masyarakat yang membutuhkan jasanya. Suatu hubungan notaris dengan klien harus berlandaskan pada notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya, notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya, dan notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.⁷¹ Pada proses pembuatan akta, notaris bertanggungjawab apabila dapat dibuktikan bahwa notaris tersebut bersalah dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Setiap profesi memiliki kode etik yang merupakan suatu norma yang diterapkan dan diterima oleh seluruh anggota. Para pemegang profesi memiliki 2 (dua) kewajiban, yaitu keharusan untuk menjalankan profesi secara bertanggungjawab dan kewajiban untuk tidak melanggar hak-hak orang lain. Hal

⁷⁰ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm. 84

⁷¹ Wahyu Wiradinata, *Moral dan Etika Penegak Hukum*, CV Vilawa, Bandung, 2013, hlm.

tersebut selaras dengan profesi notaris yang memiliki kode etik, berdasarkan Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang dilaksanakan di Kota Banten pada Tanggal 29-30 Mei 2015. Pada Pasal 3 angka 4 kode etik notaris diatur bahwa notaris selama menjalankan jabatan wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggungjawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris. Kode Etik Notaris telah ditetapkan beberapa kaidah-kaidah yang harus dipegang oleh notaris diantaranya mengenai kepribadian notaris, hal ini dijabarkan sebagai berikut:⁷²

- a. Ketika melaksanakan tugasnya dijiwai pancasila, sadar dan taat kepada hukum peraturan jabatan notaris, sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa Indonesia yang baik;
- b. Memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional terutama sekali dalam bidang hukum; dan
- c. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris, baik di dalam maupun diluar tugasnya.

Tanggungjawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dibedakan menjadi 4 (empat), yaitu tanggungjawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, tanggungjawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, tanggungjawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris

⁷² *Ibid*, hlm. 107

terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya, dan tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.⁷³ Pasal 65 UUJN menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.

Sedangkan, mengenai protokol notaris disebutkan dalam Pasal 1 angka 13 UUJN yang menyatakan bahwa protokol notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketika menjalankan tugas dan kewajibannya notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan yang profesional. Untuk mewujudkan 2 (dua) sisi pekerjaan yang mengandung banyak resiko tersebut diperlukan pengetahuan hukum yang cukup dan ketelitian serta tanggungjawab yang tinggi. Oleh karena itu, notaris diwajibkan untuk senantiasa menjunjung tinggi hukum dan asas negara serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan mengutamakan pengabdianya kepada kepentingan masyarakat dan negara.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum dibatasi oleh umur. Namun pembatasan pada umur notaris atau dengan alasan lain merupakan batas bagi notaris yang sudah tidak dapat melakukan kewenangan apapun, tetapi dalam hal ini batasan umur karena alasan lain tersebut tidak sama

⁷³ Abdul Gofur Anshori, *Op. Cit*, hlm. 34

atau dengan kata lain tidak berlaku untuk Pejabat Sementara Notaris sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 2 UUJN, dan Notaris Pengganti sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 UUJN.⁷⁴ Ketika seorang notaris telah pensiun atau diberhentikan jabatannya sebagai notaris, dan Pejabat Sementara, Notaris Pengganti sudah selesai dalam melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan keputusan pengangkatannya dan Notaris Pengganti Khusus telah membuat akta yang wajib dibuat sesuai dengan yang tercantum di dalam surat keputusan pengangkatannya, oleh karena itu telah selesai pula pertanggung jawaban mereka dalam melaksanakan tugas jabatannya.⁷⁵

Namun terdapat kerancuan dalam Pasal 65 UUJN mengenai batas pertanggung jawaban Notaris, Pejabat Sementara, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus, yaitu meskipun semua akta tersebut telah dibuat dan telah diserahkan kepada protokol notaris meskipun telah pensiun atau sudah berhenti dari jabatannya. Akan tetapi Notaris, Pejabat Sementara, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus masih harus bertanggung jawab sampai dinyatakan meninggal dunia. Batas pertanggung jawaban baik dalam hal jabatan, kewenangan, kesalahan, dan sanksinya terhadap Notaris, Pejabat Sementara, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus dapat diminta sepanjang mereka masih berwenang dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris atau pejabat umum.⁷⁶

Tanggung jawab hukum bagi notaris secara perdata timbul karena akibat kelalaian atau kesalahan dari seorang notaris yang ingkar janji atau melakukan

⁷⁴ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 52

⁷⁵ *Ibid.*,

⁷⁶ *Ibid.*,

perbuatan melawan hukum. Hal tersebut dapat terjadi karena kelalaian dan juga kesengajaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Akibat kesalahan atau pelanggaran notaris tersebut dan telah menimbulkan kerugian terhadap orang lain, maka notaris harus bertanggung jawab akibat dari perbuatannya tersebut.⁷⁷

6. Akta Notaris dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Akta notaris merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dibuat oleh seorang notaris atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti surat dalam proses hukum. Mengenai akta, dapat dibedakan lagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. Pada pembuatan akta notaris itu ada yang memang dipersyaratkan oleh undang-undang dan adapula yang memang dikehendaki oleh para pihak untuk dibuat secara otentik. Bahkan, undang-undang mewajibkan perbuatan hukum tertentu untuk dibuat secara otentik.

Akta otentik juga diatur dalam Pasal 156 HIR yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg yang menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu.⁷⁸ Akta yang dibuat dihadapan dan/atau oleh notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata

⁷⁷ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 11

⁷⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit*, hlm. 42

cara yang ditetapkan UUJN, hal ini sesuai dengan syarat akta otentik yaitu bentuk ditentukan oleh undang-undang, dan dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.⁷⁹ Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa akta otentik harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dan produk hukum notaris berupa akta otentik adalah produk pejabat umum. Bentuk akta otentik, terdapat 2 (dua) macam, yaitu:⁸⁰

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris atau yang dinamakan akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akten*); dan
- b. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta *partij* (*partij akten*).

Akta mempunyai dua fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). *Formalitas causa* artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum.⁸¹ Keberadaan akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. *Probationis causa* berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari.

Akta notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

⁷⁹ Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm. 56

⁸⁰ G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit*, hlm. 51-52

⁸¹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 121

Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim. Kedudukan notaris sebagai pejabat umum dapat dilihat dari kedudukan akta notaris yang merupakan akta otentik dan merupakan alat bukti tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUHPerdara dan Pasal 138, Pasal 164, dan Pasal 165 HIR. Kekuatan pembuktian akta otentik dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu:⁸²

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya sebagai akta otentik dari bentuknya. Akta otentik menandakan dirinya dari luar, dari kata-kata yang berasal dari pejabat umum, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu bukanlah akta otentik. Dalam hal beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta, parameter untuk menentukan adalah tanda tangan notaris baik pada minuta akta dan salinan akta serta adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta;⁸³
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*), akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat dibuatnya akta tersebut. Apabila aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak maka harus dibuktikan dari formalitas akta yaitu para pihak harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan dan tahun, membuktikan

⁸² G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit*, hlm. 55-63

⁸³ Sjaifurrahman, *Op. Cit*, hlm. 116

ketidakbenaran mereka yang menghadap, ketidakbenaran tempat di mana akta dibuat dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan notaris serta adanya prosedur yang tidak dilakukan oleh notaris;⁸⁴

- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), suatu akta notaris yang di kemudian hari ternyata dapat dibuktikan bahwa pernyataan atau keterangan para pihak adalah tidak benar atau tidak sesuai dengan apa yang disampaikan kepada notaris adalah tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris hanya menuangkan dan/atau mengkonstantir apa yang dikehendaki oleh para pihak dalam akta.

Ketiga aspek tersebut merupakan kekuatan pembuktian akta sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut, jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.⁸⁵

⁸⁴ *Ibid*, hlm. 117

⁸⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 142-143

D. Lelang di Indonesia

1. Pengertian Lelang

Lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai, dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.⁸⁶ Selain itu, Pasal 1 *Vendu Reglement (VR)* yang merupakan aturan pokok lelang menyatakan bahwa:

“Penjualan umum (*openbare verkoping*) adalah pelelangan 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.”

Selain itu, Pasal 1 angka 1 PERMENKEU Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan 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. Polderman, seorang sarjana hukum dalam disertasinya yang berjudul ‘*Het Openbare Aanbod*’ mendefinisikan lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan

⁸⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 239

untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.⁸⁷ Berdasarkan uraian tersebut di atas, lelang atau penjualan umum adalah upaya untuk melakukan penjualan barang di depan umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang untuk menghimpun para peminat.

2. Dasar Hukum Lelang

Terdapat beberapa peraturan yang mengatur mengenai lelang, rinciannya adalah sebagai berikut:

- a. *Vendu Reglement (VR)*, sebagai peraturan lelang yang dimuat dalam *Staatsblaad* Nomor 189 Tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *Staatsblaad* Nomor 3 Tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang;
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- d. Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I; dan
- e. Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

⁸⁷ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987, hlm. 153

3. Pelaksanaan dan Lembaga Lelang di Indonesia

Peraturan Menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:⁸⁸

- a. Lelang Eksekusi seperti eksekusi pengadilan, eksekusi pajak, eksekusi PUPN, eksekusi harta pailit, eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, eksekusi benda sitaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 KUHAP, eksekusi barang rampasan, eksekusi fidusia, eksekusi barang temuan, eksekusi gadai, lelang eksekusi benda sitaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 271 UU Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, lelang eksekusi benda sitaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 UU Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai, lelang eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) UU Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2001, lelang eksekusi barang bukti tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) UU Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan, lelang eksekusi benda sitaan sesuai Pasal 47A UU Nomor 30 Tahun

⁸⁸ Dimas Aditya Saputra, Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahannya dalam Penegakan Hukum, dalam [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html#:~:text=Jadi%20saat%20ini%20ada%20dua,Lelang%20Kelas%20II%20\(swasta\)](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html#:~:text=Jadi%20saat%20ini%20ada%20dua,Lelang%20Kelas%20II%20(swasta),), terakhir diakses pada 12 Desember 2022 Pukul 16.34 WIB

2002 tentang Komisi Pemberantasan Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan UU Nomor 19 Tahun 2019 dan lelang eksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan;

- b. Lelang Non-Eksekusi Wajib seperti lelang BMN/D, lelang barang milik BUMN/D berbentuk non-persero, lelang aset Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, lelang BMN yang berasal dari tagihan kepabeanaan dan cukai, lelang barang gratifikasi, lelang bongkaran BMN/Daerah karena perbaikan, lelang BMN berupa barang habis pakai eks Pemilihan Umum, lelang aset eks bank dalam likuidasi (BDL), lelang aset settlement obligor Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham (PKPS) Akta Pengakuan Utang (APU), lelang aset eks BPPN atau kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset, lelang Balai Harta Peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir, lelang Benda Berharga Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT), lelang aset Bank Indonesia, lelang BMN/D berupa eks barang hadian atau undian yang tidak diambil atau tidak tertebak, lelang barang habis pakai sisa atau limbah proyek yang dananya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah, lelang barang dalam penguasaan kejaksaan yang berasal dari barang bukti yang dikembalikan tetapi tidak diambil oleh pemilik/yang berhak tidak ditemukan atau menolak menerima, dan lelang non-eksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan; dan

- c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela seperti lelang barang milik BUMN/D berbentuk persero, lelang barang milik perwakilan negara asing, lelang barang milik perorangan atau badan hukum dan/atau usaha swasta, lelang barang milik perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh undang-undang, lelang barang milik Badan Layanan Umum atau Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk BMN, lelang hak tagih (piutang), lelang kayu hasil temuan lainnya dari tangan pertama, dan lelang non-eksekusi sukarela lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Sehingga, pada intinya, lelang non-eksekusi sukarela adalah lelang yang dilaksanakan untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN atau BUMD berbentuk persero.⁸⁹

Selanjutnya, pada tahun 1996 pemerintah mengeluarkan regulasi baru di bidang lelang dengan memberikan kesempatan kepada pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II. Peran swasta dalam pelaksanaan lelang diharapkan dapat merealisasikan pemasyarakatan lelang secara bertahap, dimana pada saat itu penjualan secara lelang menjadi pilihan utama masyarakat yang bermaksud menjual harta bendanya karena dianggap efisien, dan adanya jaminan harga yang optimal serta kepastian hukum. Oleh karena itu, saat ini ada 2 (dua) institusi yang dapat menyelenggarakan lelang yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat

⁸⁹ Roni Yogaswara, *Op. Cit*, hlm. 11

KPKNL) dengan Pejabat Lelang Kelas I dan Balai Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II (swasta).⁹⁰ Pembagian kewenangan KPKNL dan Balai Lelang adalah sebagai berikut:

- a. Secara umum, KPKNL dapat melakukan pelayanan semua jenis lelang. Kewenangan yang luas ini berkaitan dengan tugas pelayanan umum oleh aparatur negara dibidang lelang kepada masyarakat di seluruh pelosok Indonesia yang dibebankan kepada KPKNL, terutama kepada lelang yang bersifat wajib (*compulsory auction*) atas perintah perundang-undangan atau atas perintah pengadilan;⁹¹ dan
- b. Balai Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, dapat melaksanakan kegiatan usaha meliputi jasa pralelang, jasa pelaksanaan lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II, dan jasa pascalelang terhadap jenis lelang yang bersifat sukarela, pelaksanaan penjualan lelang bukan merupakan suatu kewajiban tetapi alternatif dari pemilik atau yang menguasai barang yang akan dijual (*voluntary auction*), seperti lelang non-eksekusi sukarela terhadap aset milik swasta, lelang non-eksekusi terhadap aset BUMN/D berbentuk Persero, dan lelang harta milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.⁹²

⁹⁰ *Ibid*,

⁹¹ *Ibid*,

⁹² *Ibid*,

4. Pihak-Pihak dalam Lelang Non-eksekusi Sukarela

Terdapat beberapa pihak dalam pelaksanaan lelang non-eksekusi sukarela, yaitu sebagai berikut:

- a. Pejabat lelang, merupakan orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Lelang yang dimaksud dalam hal ini adalah lelang non-eksekusi sukarela, sehingga pejabat lelang yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II;
- b. Penjual, merupakan orang atau badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Penjual dalam lelang non-eksekusi ini adalah balai lelang yang bertindak sebagai penjual atas surat kuasa dari pemilik barang (orang atau badan hukum yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang). Balai Lelang adalah badan hukum Indonesia berbentuk perseroan terbatas yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang; dan
- c. Pembeli, merupakan orang atau badan hukum ataupun badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pembeli dalam hal ini merupakan pemenang lelang yang berasal dari peserta lelang (orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang).

Lebih lanjut, mengenai Balai Lelang didefinisikan sebagai badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.⁹³ Kegiatan usaha pelaksanaan lelang, Balai Lelang selaku kuasa pemilik barang dapat bertindak sebagai pemohon lelang atau penjual hanya untuk jenis lelang non-eksekusi sukarela.⁹⁴

5. Pejabat Lelang Kelas II dan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Merujuk ketentuan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat Lelang Kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non-eksekusi sukarela. Pejabat Lelang Kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Keuangan, kewenangan Menteri Keuangan dilimpahkan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) PERMENKEU Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II dinyatakan bahwa pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan dengan tahapan seperti seleksi, praktik kerja (magang), pengangkatan, dan pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan. Masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II berlaku 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan dan dapat diperpanjang kembali, sepanjang memenuhi persyaratan. Masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II dibatasi sampai dengan usia Pejabat Lelang Kelas II mencapai 65 (enam puluh lima) tahun.⁹⁵

⁹³ Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang

⁹⁴ Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang

⁹⁵ Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

Pasal 35 PERMENKEU Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang

Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang dan Penjual.

(2) Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbatas pada lelang non-eksekusi sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) berbentuk persero;
- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- c. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing; dan
- d. Lelang Barang Milik perorangan atau badan usaha Swasta.”

Pejabat Lelang Kelas II dapat berasal dari setiap orang yang memenuhi syarat dapat mengajukan permohonan untuk mengikuti seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur.⁹⁶ Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) PERMENKEU Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, syaratnya adalah seperti berpendidikan paling rendah sarjana (S1) atau diploma IV (D4) diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/akuntansi, tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana, tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai ASN/TNI/POLRI, pejabat negara, kurator, penilai, pengacara atau advocat, dewan komisaris/anggota direksi atau karyawan Balai Lelang, dan tidak pernah diberhentikan tidak dengan hormat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini secara tegas disebutkan

⁹⁶ Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e PERMENKEU Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang dinyatakan bahwa dokumen persyaratan seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fotokopi keputusan pengangkatan sebagai notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal yang bersangkutan berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang.

Pejabat Lelang Kelas II adalah salah satu profesi keuangan seperti halnya akuntan, aktuaris, penilai publik, konsultan pajak, atau konsultan kepabeanaan.⁹⁷ Pejabat Lelang Kelas II tidak memperoleh gaji dari negara, namun mendapat upah persepsi sebagai imbalan jasa atas pelaksanaan lelang yang laku. Besaran upah persepsi ini dibebankan kepada penjual, dengan besaran paling tinggi 1% (satu persen) dari harga lelang. Dalam hal lelang tidak laku maka Pejabat Lelang Kelas II dapat memperoleh biaya administrasi sesuai dengan perjanjian para pihak.⁹⁸ Seperti halnya notaris yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM, Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN, Pejabat Lelang Kelas II diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan. Pejabat Lelang Kelas II memiliki wilayah jabatan sesuai dengan ketetapan dari Direktur Jenderal Kekayaan Negara

⁹⁷ Rachmadi, *Loc. Cit*

⁹⁸ *Ibid*,

atas nama Menteri Keuangan, dan berkedudukan di salah satu kabupaten/kota dalam wilayah jabatannya.⁹⁹

Setiap orang pada dasarnya dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II asalkan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang. Notaris merupakan pihak yang paling diutamakan untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Dasar hukum notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN yang menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta risalah lelang. Artinya, yang berwenang membuat akta risalah lelang salah satunya adalah Pejabat Lelang Kelas II, dan dalam hal ini notaris diberi kewenangan yang sama untuk dapat membuat akta risalah lelang. Pejabat lelang adalah profesi jabatan yang merupakan pejabat umum yang menghasilkan produk hukum risalah lelang. Risalah lelang tersebut mempunyai kesamaan dengan akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris.¹⁰⁰

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dapat dimungkinkan, mengingat jabatan notaris dan jabatan sebagai pejabat lelang sepadan serta merupakan jabatan umum dan sesuai undang-undang dapat dibenarkan, disamping itu notaris dan pejabat lelang sama-sama menghasilkan produk hukum yang disebut akta dan risalah lelang yang keduanya merupakan akta otentik.¹⁰¹ Pengangkatan notaris sebagai pejabat lelang adalah dengan pertimbangan mempunyai kemampuan dan pengetahuan lelang yang cukup serta

⁹⁹ *Ibid*,

¹⁰⁰ Ekowati Pujining Rahayu, *Op. Cit*, hlm. 57-58

¹⁰¹ *Ibid*,

tempat kedudukan dan wilayah kerjanya mencakup atau meliputi tempat lelang akan diselenggarakan, sehingga tidak melanggar aturan mengenai wilayah kerja Notaris.¹⁰²

Notaris ditunjuk sebagai pejabat lelang, karena notaris mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai perjanjian, pengalihan hak dan pembuatan akta otentik, karena dalam lelang terdapat perjanjian jual beli, pengalihan hak yang dibuktikan dengan akta otentik berupa risalah lelang. Jabatan notaris dan pejabat lelang adalah sepadan sebagai pejabat umum dan menurut undang-undang dapat dibenarkan, selain itu juga karena notaris dalam menjalankan jabatannya harus memiliki sifat dan sikap yang jujur, adil, tidak memihak atau independent dan menjunjung tinggi martabat. Sifat dan sikap yang ada pada notaris tersebut juga harus dimiliki oleh pejabat lelang, karena pejabat lelang harus adil dan tidak memihak serta menjunjung tinggi martabat sebagai pejabat lelang.¹⁰³ Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan dilakukan pengawasan oleh pengawas lelang yaitu DJPLN atau Kanwil atau Kepala KP2LN, didalam menjalankan tugas jabatannya sebagai notaris diawasi oleh Majelis Pengawas. Sehingga, pengawasan terhadap notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II dilakukan oleh beberapa pihak.¹⁰⁴

¹⁰² *Ibid*, hlm. 60

¹⁰³ *Ibid*, hlm. 61

¹⁰⁴ *Ibid*,

6. Prosedur Peralihan Hak Milik Tanah Melalui Lelang

Peralihan hak milik tanah salah satunya dapat dilakukan melalui lelang. Proses lelang dilakukan dengan calon pembeli harus menaruh deposit sejumlah uang yang disyaratkan minimal 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang. Kemudian melakukan penawaran, calon pembeli yang melakukan penawaran tertinggi yang akan dinyatakan sebagai pemenang lelang dan berhak untuk memiliki tanah dan bangunan tersebut sesuai harga yang telah ditentukan. Setelah dibayarkan harga yang ditetapkan, diikuti dengan pembayaran pajak penghasilan (pph) dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), maka pembeli tersebut akan memperoleh akta risalah lelang, yang dibuat oleh pejabat lelang, dalam hal ini notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Akta risalah lelang ini sama fungsinya dengan akta jual beli yang biasa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada proses jual beli biasa.¹⁰⁵

Setelah ada pemenang lelang atas objek lelang, maka pemenang lelang atau pembeli tersebut dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri, dilanjutkan dengan pengosongan atas jaminan/barang dengan perintah dari pengadilan. Prosedur balik nama atas sertifikat yang diperoleh secara lelang dilaksanakan di Kantor Pertanahan setempat, pemenang lelang harus melampirkan:

¹⁰⁵ Roulina Lingga dan Gunawan Widjaja, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Sehingga Balik Nama Tidak Dapat Diproses (Studi Kasus Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT.BTN), *Jurnal Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Volume 1 Nomor 1, Desember, Magister Kenotariatan, Universitas Pancasila, 2021, hlm. 264-269

- a. Surat permohonan untuk balik nama sertifikat;
- b. Kutipan risalah lelang;
- c. Sertifikat asli atas tanah dan bangunan dimaksud, jika sertifikat asli tidak diserahkan maka harus ada keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat dimaksud;
- d. Identitas diri pemenang lelang dan atau kuasanya (fotokopi), jika perorangan maka KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang. Jika badan hukum, maka akta pendirian dan pengesahan Badan Hukum yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- e. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
- f. Bukti pelunasan harga pembelian;
- g. Bukti pembayaran SSB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan);
- h. Bukti pembayaran SSP (pajak penghasilan) final/catatan hasil lelang;
- i. Sertifikat Hak Tanggungan (jika tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan);
- j. Surat Roya, yaitu surat pernyataan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan dimaksud, yang menyatakan melepaskan tanah dan bangunan tersebut dari Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi dari hasil lelang; dan
- k. Risalah lelang harus memuat keterangan Roya atau pengangkatan sita.

E. Akta Risalah Lelang

1. Pengertian Akta Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 35 *Vendu Reglement*.¹⁰⁶ Kemudian ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.¹⁰⁷

Risalah Lelang dapat dikategorikan sebagai akta autentik karena risalah lelang mengandung unsur akta autentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu karena bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*), dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang (Pasal 1 huruf a *jo.* Pasal 35 *Vendu Reglement*), dibuat di wilayah kerja pejabat umum yang bersangkutan yaitu yang ditentukan oleh Menteri Keuangan berdasarkan Pasal 3 *Vendu Reglement*. Risalah lelang sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga memiliki kekuatan pembuktian yang material dan merupakan pembuktian yang sah serta sempurna bagi para pihak (Penjual dan Pembeli) kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Ali Ridho, *Loc. Cit*

¹⁰⁷ Lihat Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁰⁸ Ali Ridho, *Loc. Cit*

Sama halnya dengan Akta Notaris yang juga disebut Akta Otentik sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUIJN. Kekuatan pembuktian akta Notaris sebagai alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang sempurna, karena keistimewaan dari suatu akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya. Suatu akta otentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak darinya suatu bukti yang sempurna.¹⁰⁹ Akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya, dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPperdata.

2. Bentuk Akta Risalah Lelang

Mengenai bentuk akta risalah lelang, terdapat 3 (tiga) bagian dalam akta risalah lelang yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bagian kepala atau bagian pokok risalah lelang, setidaknya memuat:
 - 1) Hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
 - 2) Nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
 - 3) Nomor atau tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;
 - 4) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat kedudukan atau domisili penjual;
 - 5) Nomor atau tanggal surat permohonan lelang;

¹⁰⁹ Candella Angela Anatea Taliwongso, *Loc. Cit*

- 6) Tempat pelaksanaan lelang;
 - 7) Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
 - 8) Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak, SKT dari Kantor Pertanahan dan keterangan lain yang membebani;
 - 9) Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
 - 10) Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual;
 - 11) Cara penawaran lelang; dan
 - 12) Syarat-syarat lelang.
- b. Bagian badan atau batang tubuh risalah lelang, setidaknya memuat:
- 1) Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
 - 2) Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
 - 3) Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
 - 4) Harga lelang dengan angka dan huruf; dan
 - 5) Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.
- c. Bagian kaki atau penutup risalah lelang, setidaknya memuat:
- 1) Banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan angka dan huruf;
 - 2) Banyaknya barang yang laku atau terjual dengan angka dan huruf;

- 3) Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- 4) Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- 5) Banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- 6) Jumlah perubahan maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan
- 7) Tanda tangan Pejabat Lelang dan penjual atau kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, penjual atau kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

3. Sifat Akta Risalah Lelang Sebagai Produk Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II

Akta risalah lelang yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, tetaplah termasuk ke dalam jenis akta otentik. Seorang Notaris dalam hal membuat akta otentik, dapat dilihat berdasarkan pihak yang membuatnya. Pertama, akta para pihak (*partij akte*) yaitu akta yang memuat keterangan dan/atau berisi kehendak para pihak yang menghadap Notaris. Kedua, akta pejabat (*ambtelijk akte*) yaitu akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang.¹¹⁰ Akta risalah lelang tersebut termasuk ke dalam akta pejabat (*ambtelijk akte*) karena Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II secara nyata hadir dan menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh

¹¹⁰ Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm. 33

Notaris yang dilakukan para pihak (dalam hal ini lelang).¹¹¹ Sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yaitu Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II, berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara dinyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Pejabat umum yang dimaksud dalam pembuatan akta risalah lelang adalah Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II.

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 VR *Juncto* Pasal 1868 KUHPerdara terdapat 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi agar risalah lelang memiliki ciri autentik, yaitu:

- a. Akta tersebut dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Terkait risalah lelang sebagai akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang di bidang lelang, yang dimaksud bentuk adalah format akta tersebut. Mengenai format pembuatan Risalah Lelang telah diatur dalam Pasal 37, 38, 39 VR *Juncto* Pasal 87, 88, 89, 90, dan 91 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Serta disempurnakan pada Lampiran huruf E Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;¹¹²

¹¹¹ *Ibid*,

¹¹² Ajeng Hanifa Zahra Caesar Aprilia, Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik, dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html>, terakhir diakses pada 16 Desember 2022 Pukul 13.48 WIB

- b. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum.¹¹³ Pejabat Umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan autentik dalam bidang hukum perdata. Berkaitan dengan pelaksanaan lelang, risalah lelang sebagai suatu akta autentik harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Lelang yang dimaksud dalam hal ini adalah notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II; dan
- c. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat. Akta autentik harus dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang bersangkutan, artinya dalam pembuatan akta autentik harus diperhatikan daerah hukum atau wilayah jabatan dimana pejabat umum itu berwenang. Hal ini berarti bahwa akta autentik tidak boleh dibuat oleh pejabat umum yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan di tempat itu. Pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang juga harus memperhatikan wilayah kerja yang telah ditentukan sesuai dengan yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara.¹¹⁴

Risalah Lelang sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna, yang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil. Lahiriah,

¹¹³ *Ibid*,

¹¹⁴ *Ibid*,

yaitu bahwa akta itu sendiri mempunyai kekuatan atau kemampuan untuk membuktikan sendiri sebagai akta autentik, mengingat kehadirannya itu telah sesuai dengan ketentuan akta autentik dalam KUHPerdara. Formal, yaitu bahwa akta itu membuktikan kebenarannya daripada yang disaksikan, dilihat, didengar dan juga dilakukan oleh pejabat lelang sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya, terjamin kebenaran dari tanggalnya, tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas para pihak dan orang-orang yang hadir, serta kebenaran tempat dimana akta itu dibuat. Materiil, yaitu bahwa keterangan yang dimuat dalam risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bila dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya.¹¹⁵

F. Interpretasi Hukum Sebagai Metode Penemuan Hukum

Interpretasi hukum adalah salah satu metode penemuan hukum. Interpretasi hukum terjadi apabila terdapat ketentuan undang-undang yang secara langsung dapat ditetapkan pada peristiwa konkret yang dihadapi. Metode dilakukan dalam hal peraturannya sudah ada, tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwa konkret karena terdapat norma yang kabur (*vage normen*), konflik antar norma hukum (*antinomy normen*), dan ketidakpastian suatu peraturan perundang-undangan.¹¹⁶ Metode interpretasi atau penafsiran ialah mencari dan menetapkan

¹¹⁵ *Ibid*,

¹¹⁶ Bambang Sutiyoso, *Loc. Cit*

pengertian atas dalil-dalil yang tercantum dalam undang-undang sesuai dengan yang dikehendaki dan yang dimaksud oleh pembuat undang-undang.¹¹⁷

Banyak sekali macam-macam dari interpretasi hukum, meliputi interpretasi gramatikal, interpretasi historis undang-undang, interpretasi sistematis, interpretasi teleologis, interpretasi komparatif, interpretasi futuristik, interpretasi restriktif, interpretasi ekstensif, interpretasi autentik, interpretasi interdisipliner, dan interpretasi multidisipliner.¹¹⁸ Penjabarannya adalah sebagai berikut:

1. Interpretasi gramatikal, interpretasi ini merupakan penafsiran yang dilakukan hakim terhadap bunyi undang-undang itu menurut tata bahasa yang benar dan berlaku. Interpretasi gramatikal adalah menafsirkan kata-kata atau istilah hukum untuk mencoba memahami suatu teks peraturan perundang-undangan yakni memberikan makna terhadap suatu aturan hukum melalui penalaran hukum.¹¹⁹
2. Interpretasi historis undang-undang, penafsiran yang didasarkan kepada sejarah terjadinya suatu undang-undang.¹²⁰ Metode penafsiran terhadap makna undang-undang menurut terjadinya dengan cara meneliti sejarah, baik sejarah hukumnya maupun sejarah terjadinya undang-undang, atau dengan kata lain interpretasi historis meliputi interpretasi terhadap sejarah undang-undang (*wet historisch*), dan sejarah hukumnya (*rechth historischt*).

¹¹⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 97

¹¹⁸ Bambang Sutyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, *Loc. Cit*

¹¹⁹ Harifin A Tumpa, Penerapan Konsep Rechtsvinding dan Rechtsschepping oleh Hakim dalam Memutus Suatu Perkara, *Jurnal Hasanuddin Law Review*, Volume 1 Nomor 2, Agustus, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, 2015, hlm. 131

¹²⁰ Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 96

Interpretasi menurut sejarah undang-undang (*wet historisch*) yakni mencari maksud dari perundang-undangan itu seperti apa dilihat oleh pembuat undang-undang itu dibentuk.¹²¹

3. Interpretasi sistematis, metode menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum yang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum dengan menerapkan prinsip bahwa perundang-undangan satu negara merupakan sistem yang utuh. Artinya, menafsirkan satu ketentuan perundang-undangan yang lain sehingga dalam menafsirkan undang-undang lain tidak boleh menyimpang dari sistem hukum suatu negara.¹²²
4. Interpretasi teleologis atau sosiologis, suatu penafsiran yang dilakukan dengan jalan mencari maksud atau tujuan pembuatan undang-undang di dalam masyarakat. Interpretasi sosiologis biasanya adalah akhir dari tahapan interpretasi gramatikal. Kalau tidak demikian, maka tidak mungkin Hakim dapat membuat suatu putusan yang benar-benar sesuai dengan kenyataan hukum di dalam masyarakat.¹²³
5. Interpretasi komparatif, metode penafsiran dengan jalan membandingkan antara berbagai sistem hukum. Dengan melakukan perbandingan terhadap suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Metode ini digunakan oleh

¹²¹ Ahmad Rifaii, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 61

¹²² *Ibid*, hlm. 66

¹²³ Chainur Arrasyid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, 2006, hlm. 92

hakim pada saat menangani kasus-kasus yang menggunakan dasar hukum positif yang timbul dari perjanjian.¹²⁴

6. Interpretasi futuristik, metode penemuan hukum yang bersifat antisipatif adalah penjelasan undang-undang yang belum mempunyai kekuatan hukum.¹²⁵ Sehingga, interpretasi futuristik adalah penafsiran undang-undang yang berpedoman kepada undang-undang yang belum mempunyai kekuatan hukum (*ius constituendum*).
7. Interpretasi restriktif, metode penafsiran yang sifatnya membatasi atau mempersempit makna dari suatu aturan.¹²⁶ Interpretasi ini digunakan untuk menjelaskan suatu ketentuan undang-undang, dimana ruang lingkup ketentuan itu dibatasi dengan bertitik tolak pada artinya menurut bahasa.¹²⁷
8. Interpretasi ekstensif, penafsiran yang lebih luas dari penafsiran gramatikal, karena memperluas makna dari ketentuan khusus menjadi ketentuan umum sesuai kaidah tata bahasanya. Interpretasi ini digunakan untuk menjelaskan suatu ketentuan undang-undang dengan melampaui batas yang diberikan oleh interpretasi gramatikal. Sehingga dalam hal ini, dalam menafsirkan kaidah tata bahasa, karena maksud dan tujuannya kurang jelas atau terlalu abstrak agar menjadi jelas dan konkret, perlu diperluas maknanya.¹²⁸
9. Interpretasi autentik, metode penafsiran yang dilakukan dengan melihat arti dari istilah yang dimuat dalam sebuah undang-undang itu sendiri. Oleh

¹²⁴ Ahmad Rifaii, *Loc. Cit*

¹²⁵ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 11-28

¹²⁶ Ahmad Rifaii, *Op. Cit*, hlm. 70

¹²⁷ Bambang Sutiyoso, *Op. Cit*, hlm. 90

¹²⁸ Ahmad Rifaii, *Op. Cit*, hlm. 71

karena itu interpretasi ini disebut dengan interpretasi resmi atau autentik. Metode penafsiran ini melarang hakim menafsirkan selain apa yang telah ditentukan pengertiannya dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.¹²⁹

10. Interpretasi interdisipliner, metode penafsiran yang dilakukan oleh hakim apabila ia menghadapi kasus yang melibatkan berbagai macam disiplin ilmu hukum.¹³⁰

11. Interpretasi multidisipliner, metode penafsiran yang digunakan oleh hakim dalam menangani suatu perkara dengan mempertimbangkan berbagai kajian ilmu di luar ilmu hukum.

G. Implikasi Hukum Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Implikasi hukum sama artinya dengan implikasi yuridis, diantara keduanya hanya persoalan penyebutan yang berbeda, namun makna tetap sama. Implikasi berarti keterlibatan atau keadaan terlibat dan/atau tersimpul.¹³¹ Sedangkan, yuridis menurut kamus hukum yaitu memiliki arti dari segi hukum.¹³² Oleh karena itu, implikasi hukum atau implikasi yuridis adalah dampak yang ditimbulkan dimasa mendatang dari suatu perbuatan (adanya keterlibatan sebab akibat) yang dilihat dari segi hukum. Implikasi hukum, dalam penelitian ini didefinisikan sebagai akibat

¹²⁹ Bambang Sutiyoso, *Op. Cit*, hlm. 92

¹³⁰ *Ibid*, hlm. 94

¹³¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/implikasi>, terakhir diakses pada 15 Oktober 2022 Pukul 14.32 WIB

¹³² Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Loc. Cit*

hukum dari pemberian kewenangan Notaris untuk dapat membuat akta risalah lelang. Akibat hukum yang dimaksud adalah ujung-ujungnya dapat dengan menganalisis sifat dan kedudukan dari akta risalah lelang yang dibuat oleh seorang Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pasal 15 ayat (2) Huruf g Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Dikaitkan dengan PERMENKEU Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

1. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa 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. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (KEMENKUMHAM).¹³³ Salah satu bentuk pelayanan Negara kepada rakyat yaitu untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dengan hukum perdata dan keperluan tersebut diserahkan kepada Notaris sebagai Pejabat Umum. Minuta atas akta yang dikeluarkan oleh seorang Notaris tersebut menjadi milik Negara yang wajib disimpan sampai batas waktu yang tidak ditentukan. Sebagai bentuk dalam menjalankan kekuasaan negara yang diterima oleh Notaris dalam kedudukan sebagai jabatan bukan sebagai profesi semata, karena hal tersebut maka Notaris diberikan hak untuk memakai lambang negara yaitu Burung Garuda dalam menjalankan jabatannya.¹³⁴

¹³³ Budi Untung, *Loc. Cit*

¹³⁴ Habib Adjie, *Loc. Cit*

Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.¹³⁵ Keberadaan Notaris, dikarenakan negara harus memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang ingin melakukan perbuatan hukum, mencatatkan peristiwa hukum, agar terjamin kepastian hukumnya, yang harus dilakukan di hadapan seorang pejabat yang ditunjuk oleh negara. Negara mendelegasikan sebagian wewenang kepada pejabat yang ditunjuk. Sehingga, kewenangan pejabat umum dalam hal ini Notaris langsung diperoleh dari kekuasaan tertinggi, yaitu negara.¹³⁶

Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum, akan tetapi kualifikasi Notaris sebagai pejabat umum tidak hanya untuk Notaris saja. Hal ini dikarenakan untuk saat ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum dan pejabat lelang. 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 pejabat lelang hanya untuk lelang saja.¹³⁷ Oleh karena itu, Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik sebagai berikut:¹³⁸

- a. Sebagai jabatan yang diatur dalam UUJN merupakan unifikasi di bidang Peraturan Jabatan Notaris, sebagai satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia,

¹³⁵ Salim H.S, *Loc. Cit*

¹³⁶ Sjaifurrahman, *Loc. Cit*

¹³⁷ *Ibid*,

¹³⁸ *Ibid*,

sehingga segala hal yang berkaitan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN;

- b. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap;
- c. Notaris mempunyai kewenangan tertentu, setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat Notaris melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN;
- d. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah atau menteri, dalam hal ini menteri yang membidangi hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 14 UUJN;
- e. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tetapi tidak menerima gaji maupun uang pensiun dari pemerintah. Notaris hanya

menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma bagi mereka yang tidak mampu; dan

- f. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat. Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum atau dalam bentuk akta otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Seseorang dapat menjadi pejabat umum (*openbaar ambteenaar*), apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Berdasarkan hal tersebut, Notaris turut serta melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum karena salah satu kewenangannya adalah membuat akta otentik, meskipun demikian Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian.

Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang sebagaimana hal ini disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Selain kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15

ayat (1) UUJN, pada Pasal 15 ayat (2) UUJN juga disebutkan bahwa Notaris berwenang pula:

- “a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.”

Berbicara kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang, risalah lelang juga harus dibuat oleh pejabat umum yaitu pejabat lelang, dimana antara pejabat lelang dengan Notaris adalah sama-sama sebagai pejabat umum sebagaimana telah diuraikan di atas. Meskipun demikian, Notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (KEMENKUMHAM).¹³⁹ Sedangkan, Pejabat Lelang diangkat dan diberhentikan oleh negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Kementerian Keuangan (KEMENKEU).¹⁴⁰

Menjadi Notaris diperlukan pendidikan setingkat S2 yaitu Magister Kenotariatan dengan melalui beberapa persyaratan yang telah ditentukan serta

¹³⁹ Budi Untung, *Loc. Cit*

¹⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

diangkat dan disumpah oleh pemerintah sebagaimana telah diuraikan di atas. Sedangkan, Pejabat lelang secara umum baik Kelas I maupun Kelas II adalah profesi jabatan yang juga merupakan pejabat umum yang menghasilkan produk hukum berupa akta Risalah Lelang. Risalah Lelang tersebut mempunyai kesamaan dengan akta autentik yang dibuat oleh seorang Notaris karena berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, akta risalah lelang dibuat oleh pejabat umum dan bentuknya ditentukan oleh undang-undang.

Notaris dilarang merangkap jabatan dari apa yang telah ditentukan oleh ketentuan Pasal 17 UUJN. Namun, Notaris diberikan pengecualian salah satunya berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN yang memberikan pengecualian bahwa Notaris berwenang membuat Risalah Lelang yang artinya jika dihubungkan dengan Pasal 7 *Vendu Instruksi* seorang Notaris dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, dengan terlebih dahulu mendaftarkan diri sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Artinya Notaris memanglah pejabat umum yang karena kemampuan kompetensinya cocok untuk menjadi pejabat lelang karena secara subjek mereka berbeda namun secara substansi kemampuan mereka sama, yakni memiliki kemampuan dan kompetensi dalam melakukan pembuatan akta autentik. Pejabat Lelang Kelas II tersebut merupakan jabatan di luar pemerintahan atau pegawai swasta, mengingat Pejabat Lelang Kelas II mendapat jasa lelang dari pelayanan lelangnya.¹⁴¹

¹⁴¹ H. Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Cetakan 1, Bandung, 1987, hlm. 84

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dapat dimungkinkan, mengingat jabatan Notaris dan jabatan sebagai Pejabat Lelang sepadan serta merupakan jabatan umum dan sesuai undang-undang dapat dibenarkan, disamping itu Notaris dan Pejabat Lelang sama-sama menghasilkan produk hukum yang disebut akta dan Risalah Lelang yang keduanya merupakan akta autentik.¹⁴² Diangkatnya Notaris sebagai Pejabat Lelang adalah dengan pertimbangan mempunyai kemampuan dan pengetahuan lelang yang cukup serta tempat kedudukan dan wilayah kerjanya mencakup atau meliputi tempat lelang akan diselenggarakan, sehingga tidak melanggar aturan mengenai wilayah kerja Notaris.¹⁴³

Notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang, karena Notaris mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai tata cara pembuatan akta autentik yang berisi tentang uraian akan gambaran perbuatan hukum apapun yang hendak dimasukkan keterangannya di dalam akta autentik, yang dibuktikan dengan dikeluarkannya akta risalah lelang sebagai bentuk laporan akhir dari jalannya penjualan dan penawaran lelang, jabatan Notaris dan Jabatan sebagai Pejabat Lelang dianggap sepadan karena merupakan pejabat umum dan menurut undang-undang dapat dibenarkan, selain itu dalam melaksanakan jabatannya baik ketika menjadi subjek seorang Notaris maupun sebagai Pejabat Lelang Kelas II, sebagai

¹⁴² *Ibid*, hlm. 88

¹⁴³ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

pejabat umum ketika menjalankan profesi jabatan harus bertindak jujur, amanah dan menjaga harkat martabat profesi jabatan dengan sebaik mungkin.¹⁴⁴

Peran Notaris dalam hubungannya selaku Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris diperlukan sebagai marwah dan jati diri yang dianggap mampu dan dibutuhkan oleh seorang untuk mengisi posisi Pejabat Lelang Kelas II, karena dengan kemampuan, kompetensi dan keilmuan yang dimiliki oleh seorang Notaris, merupakan paket komplit yang dibutuhkan oleh seorang Pejabat Lelang Kelas II, kemampuan ketelitian dalam membaca kelengkapan persyaratan formil serta kemampuan dalam menyusun dan merangkai gambaran peristiwa yang kemudian dituangkan dalam akta autentik merupakan dasar penting yang diperlukan sehingga itulah mengapa seorang Notaris memiliki peran sentral dalam jati diri seorang Pejabat Lelang Kelas II.¹⁴⁵

Pejabat lelang bertugas melakukan persiapan lelang, melaksanakan lelang di depan umum serta melakukan kegiatan setelah terjadi pelelangan seperti membuat akta risalah lelang. Notaris dalam menjalankan jabatannya dapat merangkap jabatan kecuali jabatan-jabatan yang dilarang berdasarkan UUJN. Jabatan yang dilarang yaitu merangkap sebagai pegawai negeri, merangkap jabatan sebagai pejabat negara, merangkap jabatan sebagai advokat, merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik

¹⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

daerah atau badan usaha swasta, merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris, menjadi Notaris Pengganti atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.¹⁴⁶

Notaris, dalam hal menjalankan kewenangannya untuk membuat akta risalah lelang, dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II.¹⁴⁷ Pernyataan tersebut kembali ditegaskan oleh pihak Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disebut KANWIL DJKN JATENG & DIY) yang mempertegas bahwa Pejabat Lelang pada dasarnya terdiri dari 2 (dua), yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II.¹⁴⁸ Khusus mengenai Pejabat Lelang Kelas II, dapat berasal dari mereka yaitu pihak-pihak swasta ataupun seorang Notaris yang telah memenuhi persyaratan hingga diangkat oleh Kementerian Keuangan (Selanjutnya disingkat KEMENKEU) berdasarkan peraturan perundang-undangan.¹⁴⁹ Pejabat Lelang Kelas 2 merupakan pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang Non-Eksekusi Sukarela.¹⁵⁰

¹⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Dalam Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

¹⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁵⁰ Lihat Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, mengenai kewenangannya sama seperti jabatan Notaris yang mendapatkan pelimpahan kewenangan secara langsung oleh Negara secara atribusi. Pejabat Lelang Kelas II, juga mendapatkan pelimpahan kewenangan secara langsung oleh Negara secara atribusi. Pendelegasian kewenangan secara atribusi pada dasarnya bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Pemberian kewenangan diperoleh secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam undang-undang.¹⁵¹ Notaris memperoleh pendelegasian kewenangan secara atribusi dari UUJN (secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 15 UUJN) dan Pasal 1868 KUHPerdara merupakan sumber kewenangan yang dijalankan oleh seorang pejabat umum untuk membuat akta autentik. Sedangkan, Pejabat Lelang memperoleh pendelegasian kewenangan secara atribusi dari Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), instruksi lelang, dan Pasal 1868 KUHPerdara.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta risalah lelang memang terbilang unik, keunikan tersebut dikarenakan Notaris dapat mendapatkan Surat Keputusan (SK) Pengangkatan sebagai Pejabat Lelang namun hanya sebagai Pejabat Lelang Kelas 2, padahal membuat akta risalah lelang menjadi kewenangan baik Pejabat Lelang Kelas 1 maupun Pejabat Lelang Kelas 2.¹⁵² Selain itu, kewenangan Pejabat Lelang Kelas 2 mengenai lelang juga dapat dijalankan oleh Pejabat Lelang Kelas 1. Sedangkan, kewenangan Pejabat Lelang Kelas 1 mutlak tidak dapat dijalankan oleh Pejabat Lelang Kelas 2 karena Pejabat Lelang Kelas 2 hanya berwenang untuk

¹⁵¹ Ridwan H.R, *Loc. Cit*

¹⁵² Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

lelang Non-eksekusi Sukarela.¹⁵³ Lelang Non-eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan, atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.¹⁵⁴

Berangkat dari hal tersebut di atas, dari kalangan Notaris sendiri mempertanyakan masih perlukah, Notaris merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas 2 disamping kandidat Pejabat Lelang Kelas 2 juga dapat berasal dari kalangan swasta.¹⁵⁵ Hal tersebut juga disayangkan oleh salah satu Notaris & PPAT di Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta yang telah merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas 2, mengenai kewenangannya yang hanya terbatas pada lelang Non-eksekusi sukarela.¹⁵⁶

Keunikan ketentuan dalam UUJN tersebut sama dengan ketentuan UUJN yang mengatur mengenai kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, padahal Notaris dan PPAT merupakan 2 (dua) profesi yang berbeda dengan kewenangan masing-masing, demikian juga Notaris dengan Pejabat Lelang Kelas 2 merupakan 2 (dua) profesi yang berbeda dengan kewenangannya masing-masing.¹⁵⁷

¹⁵³ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁵⁴ Lihat Ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

¹⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

Apabila merujuk Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN, Notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang. Artinya, dalam ruang lingkup kewenangan ini berarti Notaris sedang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Hal tersebut berdasarkan Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN yang menyatakan bahwa ‘ketentuan ini dimaksudkan bahwa pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan’. Pasal 7 *Vendue Instructie* atau dalam bahasa Indonesia disebut Intruksi lelang *Jo*. Pasal 5 ayat (2) huruf e, Pasal 5 ayat (2) huruf f, Pasal 13 ayat (2) huruf a, Pasal 21 ayat (2), Pasal 22 ayat (2), Pasal 29 ayat (2) huruf c, Pasal 31, dan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II juga secara eksplisit memperbolehkan Notaris merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Ketika seorang Notaris hendak merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, harus terlebih dahulu diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana dalam hal ini adalah KEMENKEU.¹⁵⁸ Notaris dalam melaksanakan tugas jabatan tunduk pada UUJN.¹⁵⁹ Apabila seorang Notaris ingin menjadi Pejabat Lelang, maka tunduk pada aturan dan syarat-syarat yang mengatur tentang Pejabat Lelang Kelas II.¹⁶⁰ Sehingga, secara yuridis mengenai prosedurnya

¹⁵⁸ Lihat Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

¹⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

mengikuti ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, yang dapat diuraikan sebagai berikut:¹⁶¹

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Menteri berwenang mengangkat dan memberhentikan Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Kewenangan Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilimpahkan kepada Direktur Jenderal.

(3) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Seleksi;
- b. Praktik kerja (magang);
- c. Pengangkatan;
- d. Pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan.”

Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Setiap orang yang memenuhi syarat dapat mengajukan permohonan untuk mengikuti seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur.

(2) Syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. berpendidikan paling rendah Sarjana (S1) atau Diploma IV (D4), diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/akuntansi;
- b. tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- c. tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:
 1. Aparatur Sipil Negara/TNI/Polri;
 2. Pejabat Negara;
 3. Kurator;
 4. Penilai;
 5. Pengacara/Advokat; dan/atau

¹⁶¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau karyawan Balai Lelang; dan
- d. tidak pernah diberhentikan tidak dengan hormat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

(3) Dalam hal yang mengajukan permohonan seleksi merupakan pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN, selain syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), juga harus memenuhi syarat:

- a. memiliki pangkat/golongan terakhir paling rendah Penata (III/c); dan
- b. tidak pernah dijatuhi hukuman disiplin sedang atau berat.

(4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah adanya pengumuman seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II.

(5) Pengumuman seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Direktur.”

Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dilengkapi dengan dokumen persyaratan seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Dokumen persyaratan seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau fotokopi Akta Kelahiran;
- b. daftar riwayat hidup;
- c. fotokopi ijazah Sarjana (S1), Diploma IV (D4), atau Pasca Sarjana (S2 atau S3) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
- d. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
- e. fotokopi Keputusan Pengangkatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal yang bersangkutan berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
- f. fotokopi Keputusan Pindah Wilayah Jabatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal yang bersangkutan telah pindah wilayah jabatan setelah pengangkatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang; dan

- g. surat pernyataan bermeterai cukup bahwa yang bersangkutan tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:
 - 1. Aparatur Sipil Negara/TNI/Polri;
 - 2. Pejabat Negara;
 - 3. Kurator;
 - 4. Penilai;
 - 5. Pengacara/Advokat; dan/atau
 - 6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau karyawan Balai Lelang.

(3) Dokumen persyaratan seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang mempunyai pengalaman kerja terkait Lelang, meliputi:

- a. fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau fotokopi Akta Kelahiran;
- b. daftar riwayat hidup;
- c. fotokopi ijazah Sarjana (S1), Diploma IV (D4), atau Pasca Sarjana (S2 atau S3) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang;
- d. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
- e. surat rekomendasi dari Direktur Jenderal c.q. Sekretaris DJKN;
- f. fotokopi salinan Keputusan Pensiun Aparatur Sipil Negara DJKN dengan pangkat golongan terakhir paling rendah Penata (III/c);
- g. fotokopi salinan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang, khusus bagi pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang; dan
- h. surat pernyataan bermeterai cukup bahwa yang bersangkutan tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:
 - 1. Aparatur Sipil Negara/TNI/Polri;
 - 2. Pejabat Negara;
 - 3. Kurator;
 - 4. Penilai;
 - 5. Pengacara/Advokat; dan/atau
 - 6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau karyawan Balai Lelang.”

Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Direktur mengadakan seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II dengan mempertimbangkan formasi kebutuhan Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa seleksi administratif, tertulis, dan/atau wawancara.

(3) Peserta seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II yang dinyatakan lulus:

- a. yang bukan berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN diusulkan untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II; dan
- b. yang berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang mempunyai pengalaman kerja terkait Lelang, tidak perlu mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II.”

Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Calon Pejabat Lelang Kelas II yang bukan berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN dapat mengajukan permohonan praktik kerja (magang) kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur, paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal sertifikat kelulusan pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II atas nama Calon Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Praktik kerja (magang) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mendapatkan surat rekomendasi dari Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

(3) Direktur menyampaikan permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Kepala Kantor Wilayah yang membawahi wilayah jabatan yang dimohon Calon Pejabat Lelang Kelas II.

(4) Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menunjuk KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II untuk menyelenggarakan praktik kerja (magang).

(5) Penunjukan KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan secara tertulis dengan mempertimbangkan wilayah jabatan yang dimohon Calon Pejabat Lelang Kelas II dan frekuensi Lelang pada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dalam wilayah kerja Kantor Wilayah.”

Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Dalam mengikuti praktik kerja (magang), Calon Pejabat Lelang Kelas II melaksanakan kegiatan sebagai berikut:

- a. membantu Pejabat Lelang dalam proses pelaksanaan Lelang Noneksekusi paling sedikit 10 (sepuluh) kali;
- b. membantu Pejabat Lelang dalam pembuatan Risalah Lelang atas Lelang Noneksekusi paling sedikit 10 (sepuluh) kali; dan
- c. membantu dalam pembuatan seluruh jenis laporan administrasi Lelang.

(2) Calon Pejabat Lelang Kelas II membuat laporan kegiatan praktik kerja (magang) yang disampaikan kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah.

(3) Laporan kegiatan praktik kerja (magang) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat hasil kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Berdasarkan laporan kegiatan praktik kerja (magang) sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II membuat surat rekomendasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (2) sesuai dengan format tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

(5) Surat rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan Direktur.

(6) Kepala Kantor Wilayah meneruskan surat rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur.”

Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Praktik kerja (magang) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan.

(2) Calon Pejabat Lelang Kelas II yang tidak menyelesaikan kegiatan praktik kerja (magang) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat mengajukan permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) untuk jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan.

(3) Kegiatan praktik kerja (magang) yang dilaksanakan dalam masa perpanjangan praktik kerja (magang) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diakumulasikan dengan kegiatan yang telah dilaksanakan dalam praktik kerja (magang) sebelumnya untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).”

Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) diajukan Calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah, paling lambat 1 (satu) bulan setelah praktik kerja (magang) berakhir.

(2) Permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyebutkan alasan perpanjangan praktik kerja (magang) dan dilampirkan dengan surat keterangan dari Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang ditunjuk terkait kegiatan praktik kerja (magang) sebelumnya yang telah dilakukan oleh Calon Pejabat Lelang Kelas II.

(3) Direktur mempertimbangkan permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) dan menyampaikan surat pemberitahuan kepada:

- a. Calon Pejabat Lelang Kelas II bahwa permohonan perpanjangan dapat disetujui atau tidak disetujui; dan
- b. Kepala Kantor Wilayah untuk menunjuk KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang akan menyelenggarakan praktik kerja (magang) dalam hal permohonan perpanjangan disetujui.

(4) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah dapat menunjuk KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang berbeda untuk menyelenggarakan perpanjangan kegiatan praktik kerja (magang).”

Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa Calon Pejabat Lelang Kelas II dianggap mengundurkan diri apabila:

- a. tidak mengajukan permohonan praktik kerja (magang) dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1);
- b. tidak mengajukan permohonan perpanjangan praktik kerja (magang) dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1); atau
- c. tidak menyelesaikan praktik kerja (magang) dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.

Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Setiap Calon Pejabat Lelang Kelas II yang memenuhi syarat dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. sehat jasmani dan rohani;
- b. tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
- c. tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:
- d. menempati kantor paling rendah seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), baik milik sendiri, sewa, atau pinjam pakai sebagai kantor Pejabat Lelang Kelas II;
- e. tidak memiliki kredit macet, tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela atau Daftar Terduga Teroris dan Organisasi Teroris (DOT atau DTTOT), tidak terdaftar sebagai anggota Organisasi Masyarakat (Ormas) terlarang, dan tidak terkait Tindak Pidana Pencucian Uang dan Kejahatan Keuangan;
- f. telah dinyatakan lulus pendidikan dan pelatihan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan;
- g. telah mengikuti praktik kerja (magang);
- h. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
- i. membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II.

(3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dan huruf g tidak berlaku dalam hal Calon Pejabat Lelang Kelas II merupakan pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang mempunyai pengalaman kerja terkait Lelang.”

Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) meliputi:

- a. fotokopi Keputusan Pindah Wilayah Jabatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dilegalisasi pejabat yang berwenang, dalam hal yang bersangkutan telah pindah wilayah jabatan setelah

- pengangkatan sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Surat Keterangan dokter Pemerintah menyatakan sehat jasmani dan rohani;
 - c. Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
 - d. surat pernyataan bermeterai cukup bahwa yang bersangkutan tidak merangkap jabatan atau profesi sebagai:
 1. Aparatur Sipil Negara/TNI/Polri;
 2. Pejabat Negara;
 3. Kurator;
 4. Penilai;
 5. Pengacara/Advokat; dan/atau
 6. Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau karyawan Balai Lelang;
 - e. fotokopi sertipikat atau surat tanda bukti kepemilikan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor milik sendiri;
 - f. fotokopi surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pengangkatan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor disewa;
 - g. surat pemberian izin penggunaan tanah dan/atau bangunan dari pemilik serta fotokopi sertipikat atau surat tanda bukti kepemilikan paling singkat 2 (dua) tahun sejak permohonan pengangkatan dengan luas paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dalam hal kantor menggunakan milik orang lain;
 - h. foto sebagai data pendukung tersedianya kantor;
 - i. surat pernyataan bermeterai cukup yang memuat:
 1. tidak memiliki kredit macet;
 2. tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela atau Daftar Terduga Teroris dan Organisasi Teroris (DOT atau DTTOT);
 3. tidak terdaftar sebagai anggota Organisasi Masyarakat (Ormas) terlarang;
 4. tidak terkait Tindak Pidana Pencucian Uang dan Kejahatan Keuangan; dan
 5. tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak sedang menjalani hukuman pidana;
 - j. fotokopi sertifikat lulus pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan;
 - k. surat rekomendasi dari Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, bahwa Calon Pejabat Lelang Kelas II telah

melakukan praktik kerja (magang) dan mampu melaksanakan Lelang;

- l. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
- m. asli Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) atau Bukti Penerimaan Negara (BPN) Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku pula untuk Calon Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara PNS DJKN, yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang mempunyai pengalaman kerja terkait Lelang, kecuali dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j dan huruf k.”

Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Surat permohonan menjadi Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh Calon Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal dengan tembusan kepada Direktur paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkannya rekomendasi sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (1) huruf k, yang paling sedikit memuat:

- a. identitas pemohon (nama, tempat, dan tanggal lahir, alamat tempat tinggal); dan
- b. wilayah jabatan yang diinginkan.

(2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan dokumen persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.

(3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteliti oleh Direktur dan ditindaklanjuti dengan peninjauan lapangan.

(4) Peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Direktur dan/atau Kepala Kantor Wilayah.

(5) Peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan untuk mengetahui kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf d.

(6) Dalam hal peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah, laporan hasil peninjauan lapangan disampaikan kepada Direktur.

(7) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beserta laporan hasil peninjauan lapangan diteliti oleh Direktur untuk disampaikan usulan pengangkatan kepada Direktur Jenderal.

(8) Direktur Jenderal atas nama Menteri menetapkan Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II, sesuai dengan format tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.”

Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Pejabat Lelang Kelas II yang telah diangkat mengajukan permohonan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal Keputusan Pengangkatan.

(2) Surat permohonan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

(3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi salinan Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan;
- b. contoh teraan/cap jabatan;
- c. contoh papan nama; dan
- d. contoh tanda tangan dan paraf.

(4) Kepala Kantor Wilayah menetapkan jadwal pelaksanaan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan Pejabat Lelang Kelas II.

(5) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II tidak mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Keputusan Pengangkatan dinyatakan batal dan tidak berlaku.”

Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Sebelum melaksanakan jabatannya, Pejabat Lelang Kelas II wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya dan dilantik dihadapan dan oleh Kepala Kantor Wilayah sesuai dengan wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.

(2) Dalam hal Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud ayat (1) berhalangan tetap atau berhalangan sementara, pengambilan sumpah atau Janji dan pelantikan jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II dilakukan oleh pelaksana tugas (Plt.) atau pelaksana harian (Plh.) Kepala Kantor Wilayah.

(3) Pejabat Lelang Kelas II yang belum mengucapkan sumpah atau janji dan dilantik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang melaksanakan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II.”

Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat

Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) didampingi oleh seorang rohaniwan dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi.

(2) Bunyi sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

‘Saya bersumpah/berjanji dengan sungguh-sungguh bahwa saya untuk memangku jabatan saya ini, langsung atau tidak langsung, dengan menggunakan nama atau cara apapun juga, tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun juga yang bertentangan dengan jabatan saya’.

‘Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, akan setia kepada dan akan mempertahankan serta mengamalkan Pancasila sebagai Dasar dan Ideologi Negara, Undang-Undang Dasar 1945, dan segala Undang-Undang, serta peraturan lain yang berlaku bagi Negara Republik Indonesia’.

‘Saya bersumpah/berjanji bahwa saya senantiasa akan menjalankan jabatan saya ini dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dalam melaksanakan kewajiban saya dan akan berlaku sebaik-baiknya dan seadil-adilnya seperti layaknya bagi seorang Pejabat Lelang yang berbudi baik dan jujur, menegakkan hukum dan keadilan’.”

Pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa ‘Kepala Kantor Wilayah setelah melakukan pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), menetapkan kode penomoran persuratan Pejabat Lelang Kelas II dan kode penomoran Risalah Lelang Pejabat Lelang Kelas II’. Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Setelah pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), Pejabat Lelang Kelas II menyampaikan:

- a. berita acara sumpah atau janji dan pelantikan jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal c.q Direktur; dan
- b. contoh tanda tangan, paraf, dan teraan/cap jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada:
 1. Direktur Jenderal c.q. Direktur;
 2. Kantor Pertanahan setempat; dan
 3. Kantor Sistem Administrasi Manunggal Satu Atap (SAMSAT) setempat dan instansi lain terkait dengan balik nama kendaraan bermotor.

(2) Penyampaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 2 (dua) hari kerja terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah atau janji dan pelantikan jabatan.”

Ketika semua prosedur tersebut dilaksanakan oleh Notaris itu sendiri, maka Notaris berhak untuk diangkat dan diambil sumpah untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II.¹⁶² Meskipun demikian, dalam prakteknya bagi seorang Notaris yang hendak menjadi Pejabat Lelang Kelas 2 itu sangat sulit.¹⁶³ Proses seleksi yang tidak tiap tahun dibuka karena harus menyesuaikan dengan kebutuhan formasi Pejabat Lelang Kelas 2, adanya Tes Potensi Akademik, Tes TOEFL, hingga magang.¹⁶⁴ Sehingga, Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas 2 memang dari orang-orang terbaik dan tentunya pilihan.

Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas 2, terbatas pada lelang Non-eksekusi Sukarela.¹⁶⁵ Artinya, Pejabat Lelang Kelas II hanya

¹⁶² Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁶³ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁶⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁶⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

melakukan pelaksanaan penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari Lelang barang milik/dikuasi negara serta Lelang sukarela atas barang milik swasta.¹⁶⁶ Lelang Non-Eksekusi meliputi lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela. Lelang non-eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Sedangkan lelang non-eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum maupun badan usaha yang dilelang secara sukarela.¹⁶⁷ Pada kenyataannya lelang secara sukarela kurang dimanfaatkan oleh masyarakat, padahal dengan melakukan penjualan secara lelang ada beberapa manfaat yang akan dinikmati oleh masyarakat. Kekurangtahuan masyarakat mengakibatkan apa yang diharapkan pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang kurang tercapai dan mengakibatkan kebaikan atau manfaat lelang tidak dapat pula dirasakan oleh masyarakat. Lelang atau penjualan dimuka umum, memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan dengan penjualan yang lainnya yaitu adil, cepat, aman, mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum.¹⁶⁸

Jabatan Pejabat Lelang Kelas II memiliki hubungan hukum dengan jabatan Notaris karena keduanya merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan tugas dalam ranah hukum yang berbeda namun tugas pokok utamanya adalah sama, yaitu membentuk suatu alat bukti tertulis yang autentik dan memiliki pembuktian

¹⁶⁶ Apriyansyah Rio Abraham, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Terhadap Harta Perusahaan Yang Pailit*, Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2021, hlm. 89

¹⁶⁷ *Ibid*,

¹⁶⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 1

hukum yang sempurna.¹⁶⁹ Kedua jabatan ini saling melengkapi, karena untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II tidak dapat sembarangan orang karena wajib melalui seleksi pengangkatan.¹⁷⁰

Peraturan teknis yang utama mengenai pelaksanaan lelang, saat ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang didefinisikan sebagai 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. Karena kemampuannya, Pejabat Lelang Kelas II dipercaya memimpin proses pelaksanaan lelang di mulai dari awal pengecekan kelengkapan berkas lelang, pengecekan kesesuaian barang-barang lelang, penawaran sampai dengan pembuatan akta risalah lelang.¹⁷¹ Kesemua proses tersebut dialami langsung dan dirasakan langsung oleh Pejabat Lelang Kelas II.

2. Mengenai Dapat Tidaknya Secara Serta Merta Notaris Menjalankan Kewenangannya Untuk Membuat Akta Risalah Lelang

Notaris pada dasarnya dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas 2, dengan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas dan mengikuti

¹⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁷¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

prosedur dari ketentuan Pasal 2 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang juga telah diuraikan di atas. Prosedur untuk dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II bagi seorang yang berlatar belakang sebagai Notaris memang mengikuti ketentuan Pasal 2 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.¹⁷² Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN juga menyatakan bahwa ‘ketentuan ini dimaksudkan bahwa pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan’.

Apabila dikaitkan antara Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN yang pada intinya menyatakan bahwa Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II diangkat oleh MENKEU berdasarkan peraturan perundang-undangan, sementara dari MENKEU sendiri hanya mempunyai produk hukum berupa PERMENKEU yang dalam hal ini adalah Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Timbul suatu persoalan mengenai klasifikasi PERMENKEU sebagai salah satu perundang-undangan yang dimaksud UUJN atau tidak, hal ini wajar karena dari dasar hukum atau bagian ‘mengingat’ dari dibentuknya Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, tidak memuat dan/atau merujuk UUJN sebagai dasar hukum.

¹⁷² Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

Peraturan Menteri, dalam hierarki peraturan perundang-undangan memang tidak disebutkan secara jelas dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang yang menyatakan bahwa:

“(1) jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.”

Meskipun demikian, Peraturan Menteri keberadaannya diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang yang menyatakan bahwa:

“(1) Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.”

Ketentuan tersebut di atas memang tidak secara jelas menyebutkan ‘Peraturan Menteri’, namun adanya frasa ‘.....peraturan yang ditetapkan oleh....Menteri.....’ diatas, sebenarnya mencerminkan keberadaan Peraturan Menteri sebagai salah satu jenis peraturan perundang-undangan. Peraturan Menteri mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal

8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan bahwa peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Oleh karena itu, Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II merupakan salah satu peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena atas dasar perintah undang-undang yaitu peraturan lelang (*Vendu Reglement*) *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3), Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85), dan Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 51).

Berangkat dari analisis tersebut, Notaris yang hendak merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas 2 tunduk dan patuh pada Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN, yang dalam Penjelasan pasalnya dinyatakan bahwa pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini adalah Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Apabila seorang Notaris hendak merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, prosedurnya mengikuti Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang telah diuraikan secara jelas dalam sub-bab sebelumnya. Persoalan kembali muncul apabila memperhatikan ketentuan Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(3) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Seleksi;
- b. Praktik kerja (magang);
- c. Pengangkatan;
- d. Pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan.”

Persoalan yang dimaksud adalah dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a justru menyebutkan bahwa tahapan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II salah satunya adalah adanya seleksi, padahal UUJN yang menjadi pedoman Notaris sudah memberikan kewenangan kepada Notaris untuk berwenang membuat akta risalah lelang. Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa:

“(1) Direktur mengadakan seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II dengan mempertimbangkan formasi kebutuhan Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa seleksi administratif, tertulis, dan/atau wawancara.

(3) Peserta seleksi penerimaan untuk menjadi calon Pejabat Lelang Kelas II yang dinyatakan lulus:

- a. yang bukan berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN diusulkan untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II; dan

- b. yang berasal dari pensiunan Aparatur Sipil Negara DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang atau yang mempunyai pengalaman kerja terkait Lelang, tidak perlu mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Lelang Kelas II.”

Tahapan seleksi untuk dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II memang terdapat serangkaian tes tertulis, seperti tes TPA, tes TOEFL, hingga tes bidang hukum bisnis, hukum dagang, dan hukum lelang.¹⁷³ Selain itu, juga terdapat serangkaian seleksi administrasi dan diakhiri dengan wawancara.¹⁷⁴ Pada praktiknya, tahapan seleksi ini menggunakan sistem gugur yang dapat membuat calon Pejabat Lelang Kelas II menjadi tidak lolos seleksi.¹⁷⁵ Hal ini tentunya menjadi persoalan bagi seorang Notaris yang hendak merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II apabila tidak lolos seleksi, karena faktanya UUJN telah memberikan kewenangan untuk dapat membuat akta risalah lelang. Akibatnya, timbul pertanyaan mengenai dapat tidaknya secara serta merta Notaris menjalankan kewenangannya untuk membuat akta risalah lelang.

Pemberian kewenangan Notaris untuk berwenang membuat akta risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN dalam praktiknya ternyata menimbulkan keaburan penafsiran karena terdapat 2 (dua) pandangan. Pertama, setiap Notaris secara serta merta berwenang untuk membuat akta risalah lelang artinya jabatan Notaris dengan jabatan Pejabat Lelang disatukan, begitu

¹⁷³ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁷⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

seseorang diangkat dan disumpah jabatan sebagai Notaris maka otomatis ia menjalankan pekerjaan-pekerjaan Pejabat Lelang, oleh karena sudah diangkat menjadi Notaris maka tidak perlu diangkat menjadi Pejabat Lelang.¹⁷⁶ Kedua, tidak semua Notaris mempunyai kewenangan 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.¹⁷⁷

Dalam rangka menyelesaikan adanya 2 (dua) perbedaan penafsiran tersebut diatas, dalam ilmu hukum dapat dilakukan melalui metode interpretasi hukum guna memperjelas makna pemberian kewenangan Notaris untuk dapat berwenang membuat akta risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN. Metode interpretasi atau penafsiran ialah mencari dan menetapkan pengertian atas dalil-dalil yang tercantum dalam undang-undang sesuai dengan yang dikehendaki dan yang dimaksud oleh pembuat undang-undang.¹⁷⁸ Artinya, interpretasi hukum sama halnya dengan penafsiran hukum. Selanjutnya, teori penafsiran hukum yang dikemukakan Utrecht setidaknya terdapat 5 (lima) jenis penafsiran hukum, antara lain:¹⁷⁹

- a. Penafsiran Gramatikal (*taalkundige interpretatie*);
- b. Penafsiran Historis (*historische interpretatie*);

¹⁷⁶ I Made Ananda Kresna Aditya, dan Putu Edgar Tanaya, Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Kertha Desa*, Volume 10 No. 9, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2022, hlm. 917

¹⁷⁷ *Ibid*,

¹⁷⁸ R. Soeroso, *Loc. Cit*

¹⁷⁹ I Made Ananda Kresna Aditya, dan Putu Edgar Tanaya, *Loc. Cit*

- c. Penafsiran Sistematis (*systematische interpretatie*);
- d. Penafsiran Sosiologis; dan
- e. Penafsiran Autentik atau Resmi (*authentieke/officiële interpretatie*).

Pada analisis ini, kiranya cukup dengan menggunakan teori penafsiran sistematis. Penafsiran sistematis adalah metode menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum yang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum dengan menerapkan prinsip bahwa perundang-undangan satu negara merupakan sistem yang utuh. Artinya, menafsirkan satu ketentuan perundang-undangan yang lain sehingga dalam menafsirkan undang-undang lain tidak boleh menyimpang dari sistem hukum suatu negara.¹⁸⁰

Oleh karena itu, dalam rangka memperjelas kewenangan Notaris supaya dapat menghindari adanya multitafsir sebagaimana telah disebutkan diatas, dilakukan interpretasi atau penafsiran secara sistematis dengan memperhatikan peraturan yang bersangkutan dengan lelang. Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 35 Peraturan Lelang dan Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adanya penunjukan pejabat lain dalam hal pembuatan risalah lelang. Pasal 35 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) menyatakan bahwa ‘dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri’. Kemudian, Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk

¹⁸⁰ Ahmad Rifaii, *Loc. Cit*

Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa ‘setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang oleh Pejabat Lelang’.

Artinya, berangkat dari Pasal 35 VR dan Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menghendaki secara normatif bahwasanya yang berwenang membuat risalah lelang adalah Pejabat Lelang. Kemudian, Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN dan Pasal 35 VR *Jo.* Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada dasarnya saling berhubungan. Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN menentukan bahwa yang berwenang membuat risalah lelang adalah Notaris, kemudian Pasal 35 VR dan Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menentukan bahwa yang berwenang membuat risalah lelang adalah Pejabat Lelang, baik Pejabat Lelang Kelas I maupun Pejabat Lelang Kelas II. Mengenai Pejabat Lelang Kelas II, salah satunya dapat berasal dari mereka yang berlatar belakang sebagai Notaris. Notaris yang dimaksud dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II menurut UUJN tentunya Notaris yang sudah diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau dalam hal ini adalah dengan merujuk Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Notaris tidak dapat secara serta merta untuk dapat menjalankan kewenangannya untuk membuat akta risalah lelang.

Harus terlebih dahulu melalui proses pengangkatan oleh KEMENKEU.¹⁸¹ Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN hanya bertujuan untuk memberikan keleluasaan bagi Notaris untuk dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang. Notaris yang hendak menjadi Pejabat Lelang harus tunduk pada PERMENKEU dan harus mendapatkan persetujuan dari DJKN terlebih dahulu melalui proses tahapan sebagaimana telah diuraikan diatas.¹⁸²

Selanjutnya, ketika Notaris yang hendak menjadi Pejabat Lelang harus tunduk pada PERMENKEU maupun Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang harus tunduk pada Peraturan Lelang. Keduanya sama-sama dapat menempatkan dilema bagi profesi Notaris karena Notaris tunduk dan patuh kepada UUJN, ketika merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II juga dituntut untuk tunduk dan patuh pada Peraturan Lelang. Sementara itu, Notaris yang tunduk dan patuh pada UUJN juga dipaksa mengikuti prosedur PERMENKEU ketika hendak merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang secara hierarki perundang-undangan antara UUJN dengan PERMENKEU lebih tinggi kedudukannya adalah UUJN. Persoalan ini, sebenarnya dapat diselesaikan mengingat antara Notaris dan Pejabat Lelang meskipun sama-sama sebagai pejabat umum, namun ranah hukum kewenangannya berbeda.

Sehingga, jabatan Notaris dan Pejabat Lelang Kelas II adalah tidak dapat disatukan dalam artian jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak serta merta

¹⁸¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁸² Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

melekat pada diri seorang Notaris. Pada praktiknya, ketika Notaris membuat risalah lelang maka dirinya bertindak atas jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan bukan sebagai Notaris.¹⁸³ Hal ini diperkuat dengan analisis yang berdasarkan kepada asas-asas preferensi hukum, terdiri dari 3 (tiga) asas yang meliputi asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*, berarti peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus, mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang bersifat umum. *Lex Posteriori Derogat Legi Priori*, berarti bahwa undang-undang yang lama dinyatakan tidak berlaku apabila terdapat undang-undang yang baru mengatur hal yang sama. *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, berarti bahwa hukum yang lebih tinggi derajatnya mengesampingkan hukum atau peraturan yang derajatnya dibawahnya.

Berdasarkan dari ketiga asas preferensi hukum tersebut, yang cocok dianalisis untuk menyelesaikan persoalan tersebut diatas adalah dengan menggunakan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*. Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*, terjadi pemisahan jabatan antara Notaris dengan Pejabat Lelang Kelas II. Ketika seorang Notaris membuat risalah lelang, ia tidak sedang melaksanakan jabatannya sebagai Notaris, melainkan sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang harus tunduk dan patuh pada Peraturan Lelang dan Intruksi Lelang *Jo*. Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II *Jo*. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini dikarenakan ketika membuat risalah lelang adalah

¹⁸³ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

bersifat khusus mengenai lelang, maka ketentuan yang mengatur umum yaitu UUJN harus dikesampingkan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dapat dikesampingkan ketika Notaris merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, karena asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis* dapat terpenuhi prinsip-prinsipnya. Dimana prinsip-prinsip penerapan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis* adalah sebagai berikut:

- a. Ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut. Ketentuan dalam UUJN sebagai ketentuan umum tetap berlaku bagi Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, hanya ketika Notaris menjalankan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN yaitu membuat risalah lelang. Notaris harus tunduk pada Peraturan Lelang *Jo.* Instruksi Lelang *Jo.* Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II *Jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- b. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis* (undang-undang dengan undang-undang). UUJN setingkat dengan Peraturan Lelang maupun Instruksi Lelang; dan
- c. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum (rezim) yang sama dengan *lex generalis*. Baik segala kewenangan

Notaris dalam UUJN, dan Pejabat Lelang sama-sama dalam ranah hukum perdata.

Asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori* yang berarti bahwa hukum yang lebih tinggi derajatnya mengesampingkan hukum atau peraturan yang derajatnya dibawahnya, dalam hal Notaris merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, asas tersebut tidak dapat terpenuhi sehingga UUJN tidak dapat mengesampingkan Peraturan Lelang (VR) maupun Instruksi Lelang *Jo.* Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II *Jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN memberikan penjelasan yang pada intinya kewenangan Notaris untuk membuat risalah lelang harus diangkat terlebih dahulu oleh MENKEU berdasarkan peraturan perundang-undangan atau dalam hal ini ketentuannya merujuk Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Berangkat dari analisis inilah, Notaris tidak serta merta dapat menjalankan kewenangannya untuk membuat risalah lelang. Harus melalui tahapan pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh MENKEU terlebih dahulu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, dimana hal ini diamini secara tidak langsung dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN.

B. Implikasi Hukum Terhadap Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang Pada Pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela

1. Akibat Hukum Notaris Merangkap Jabatan Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II memang dapat dirangkap jabatan oleh Notaris.¹⁸⁴ Prosedur Notaris untuk dapat merangkap sebagai Pejabat Lelang Kelas II mengikuti ketentuan Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.¹⁸⁵ Pada saat menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II, Notaris mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Lelang, Instruksi Lelang *Jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.¹⁸⁶ Notaris yang menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dapat mengesampingkan ketentuan UUJN karena kekhususan Pejabat Lelang Kelas II dalam hal lelang atau dalam hal ini dikenal dengan asas hukum *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*.¹⁸⁷

Menjadi seorang Notaris yang juga merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, dituntut untuk senantiasa profesional agar dapat memposisikan diri untuk memahami kapan harus berperan sebagai seorang Notaris dan kapan harus berperan sebagai seorang Pejabat Lelang Kelas II.¹⁸⁸ Hal tersebut sangat

¹⁸⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁸⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁸⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁸⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁸⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

wajar, mengingat antara Pejabat Lelang Kelas II dan Notaris adalah suatu jabatan yang terpisah, meski kedua jabatan tersebut dapat dirangkap jabatan.¹⁸⁹ Selain itu juga dikarenakan jabatan Pejabat Lelang Kelas II tidak serta merta dapat dilaksanakan kewenangannya oleh seorang Notaris.¹⁹⁰ Pejabat Lelang Kelas II belum tentu seorang Notaris, demikian juga Notaris belum tentu sebagai Pejabat Lelang Kelas II.¹⁹¹

Secara sederhana, pemisahan jabatan antara Pejabat Lelang Kelas II dengan Notaris meski dapat merangkap satu sama lain dapat dilihat dalam hal kegiatan promosi atau menawarkan kepada orang lain tentang layanan jasa seorang Pejabat Lelang Kelas II dan Notaris.¹⁹² Notaris, dalam hal ini tidak boleh dan/atau dilarang untuk mempromosikan jasa yang dimilikinya akibat kewenangannya sebagai seorang Notaris.¹⁹³ Hal ini juga diatur dalam Pasal 4 angka 3 Kode Etik Notaris yang menyatakan bahwa:

“Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) dilarang melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk:

- a. Iklan;
- b. Ucapan Selamat;

¹⁸⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁹⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁹¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁹² Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

¹⁹³ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

- c. Ucapan Belasungkawa;
- d. Ucapan Terimakasih;
- e. Kegiatan Pemasaran; dan
- f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olah raga.”

Pada sisi yang lain justru Pejabat Lelang Kelas II dapat mempromosikan layanan jasa yang dimiliki atas dasar kewenangan yang dimilikinya sebagai Pejabat Lelang Kelas II.¹⁹⁴ Promosi jasa pelayanan Pejabat Lelang adalah dalam rangka inovasi untuk memajukan lelang dengan tanpa melanggar ketentuan normatifnya, biasanya dikenal dengan istilah marketing lelang.¹⁹⁵ Proses marketing yang mungkin dilakukan Pejabat Lelang antara lain meliputi pemberian informasi terkait objek lelang, jadwal pelaksanaan lelang, cara mengikuti lelang, pemberian informasi kasus hukum terkait subjek/objek lelang, pemberian informasi terkait penjual, pemberian informasi terkait pemilik objek, pemberian informasi terkait pasca lelang, pemberian informasi/konsultasi hukum lelang kepada para peminat lelang, dan hal penting lainnya.¹⁹⁶ Secara teknis cara yang biasanya digunakan adalah memberikan informasi secara langsung kepada masyarakat yang datang ke kantor pelayanan lelang, melalui telepon, *e-mail*, *whatsapp*, dan media sosial lainnya, pada waktu dan tempat formal maupun non-formal.¹⁹⁷

¹⁹⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁹⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

¹⁹⁶ Muhammad Rizkiana Gumilang, Peran Pejabat Lelang Dalam Marketing Lelang, Kementerian Keuangan, dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta3/baca-artikel/13625/Peran-Pejabat-Lelang-Dalam-Marketing-Lelang.html>, terakhir diakses pada 29 Januari 2023 Pukul 13.45 WIB

¹⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

Terkait dengan proses pemberian informasi dalam proses marketing yang dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang, hal tersebut tidaklah bertentangan dengan ketentuan terkait Keterbukaan Informasi Publik dan Daftar Informasi Yang Dikecualikan. Hal ini dapat dipahami karena Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik diciptakan dengan tujuan antara lain untuk meningkatkan pengelolaan dan pelayanan informasi di lingkungan badan publik untuk menghasilkan layanan informasi yang berkualitas, bukan untuk menutupi suatu informasi yang seharusnya dapat diakses oleh publik.¹⁹⁸ Untuk mencapai kinerja yang baik antara lain tercapai target frekuensi lelang, tercapai target penerimaan Negara dari lelang, tercapai misi organisasi melalui lelang, maka sangatlah penting dilakukan terobosan dengan cara melakukan proses marketing lelang, sangat penting proses marketing dikarenakan sebagai alat untuk mencapai misi organisasi.¹⁹⁹

Selanjutnya, Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II hanya mempunyai kewenangan pada Lelang Non-eksekusi Sukarela. Artinya, Pejabat Lelang Kelas II hanya melakukan pelaksanaan penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasi negara serta lelang sukarela atas barang milik swasta.²⁰⁰ Lelang Non-eksekusi meliputi lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela. Lelang non-eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Sedangkan

¹⁹⁸ Muhammad Rizkiana Gumilang, *Loc. Cit*

¹⁹⁹ *Ibid*,

²⁰⁰ Apriyansyah Rio Abraham, *Loc. Cit*

lelang non-eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum maupun badan usaha yang dilelang secara sukarela.²⁰¹

Pelaksanaan Lelang Non-eksekusi sukarela dilaksanakan Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II berada pada wilayah kerja Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang ditentukan oleh DJKN.²⁰² Sedangkan Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Mengingat hal tersebut terdapat perbedaan, dan adanya larangan bagi Notaris untuk menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya dan meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah, serta Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf g UUJN.

Hal tersebut diatas bukan suatu permasalahan, karena UUJN dapat dikesampingkan ketika Notaris merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. UUJN sebagai ketentuan umum, sedangkan Peraturan Lelang *Jo. Instruksi Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017* tentang Pejabat Lelang Kelas II *Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020* tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai ketentuan khusus.²⁰³ Selain itu, mengenai persoalan ini

²⁰¹ *Ibid*,

²⁰² Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²⁰³ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

juga sudah diakomodasi dalam Pasal 21 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang menyatakan bahwa ‘Pejabat Lelang Kelas II yang berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tempat kedudukan yang sama dengan tempat kedudukannya sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)’.²⁰⁴

Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II kembali menegaskan bahwa ‘Dalam hal berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang Kelas II dapat berkantor di kantor Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)nya’.²⁰⁵ Ketentuan-ketentuan inilah yang menjadi salah satu faktor mengapa Notaris sangat sedikit yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, hal ini dikarenakan DJKN harus benar-benar mempertimbangkan kebutuhan formasi Pejabat Lelang Kelas II di daerah, disamping tetap memperhatikan wilayah kedudukan jabatan Notaris.²⁰⁶

Konsekuensi bahwa Notaris merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, dalam hal Notaris menjalankan kewenangannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dapat mengesampingkan ketentuan dalam UUJN. Kembali ditegaskan, hal ini dikarenakan jabatan Notaris dengan jabatan Pejabat Lelang Kelas II dapat

²⁰⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²⁰⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²⁰⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

merangkap satu sama lain. Namun, dalam hal menjalankan kewenangan keduanya adalah terpisah meski sama-sama sebagai pejabat umum.²⁰⁷ Dampak atau implikasi hukumnya akan berlanjut kepada produk hukumnya Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas 2, yaitu akta risalah lelang.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak memberikan definisi dari akta Risalah Lelang, hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai apa yang dimaksud dengan Risalah Lelang sesuai ruang lingkup kewenangan Notaris berdasarkan kewenangan yang diberikan kepadanya. Maka sudah tepat, apabila Notaris bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas II harus benar-benar dapat memisahkan jabatannya sebagai Notaris. Oleh karena itu, yang berlaku adalah definisi akta Risalah Lelang yang ada pada Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.²⁰⁸ UUJN sangat terbatas dalam memberikan penjelasan mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta Risalah Lelang, terkait kewenangan Notaris membuat akta Risalah Lelang tersebut untuk semua jenis lelang atau terdapat jenis lelang khusus yang dapat dijalankan oleh Notaris.²⁰⁹

²⁰⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²⁰⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²⁰⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

Risalah lelang tersebut karena merupakan akta autentik bentuknya mengikuti akta Notaris sebagaimana ketentuan dalam Pasal 38 UUJN atau bentuknya mengikuti bentuk akta Risalah Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 37 *Vendu Reglement* yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal-hal tersebut sama sekali tidak dijelaskan dan diatur dalam UUJN sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum di bidang lelang.²¹⁰ Mengenai hal ini, meski berlatar belakang sebagai Notaris, dalam menjalankan kewenangan yang berada pada ruang lingkup kewenangan Pejabat Lelang Kelas II wajib mengikuti ketentuan dalam Pasal 37 *Vendu Reglement* yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, termasuk mengenai format akta risalah lelangnya.²¹¹ Pernyataan tersebut benar adanya, dalam praktik membuat akta risalah lelang bagi Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II format aktanya mengikuti Pasal 37 *Vendu Reglement* yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²¹²

Supaya lebih jelas dan rinci, berikut dapat diuraikan format akta menurut Pasal 38 UUJN maupun Pasal 37 *Vendu Reglement* yang kemudian diatur lebih

²¹⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²¹¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²¹² Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

<p>UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris</p>	<p><i>Vendu Reglement Jo.</i> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang</p>
<p>Pasal 38 ayat (1) Setiap akta terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Awal akta atau Kepala Akta; b. Badan akta; dan c. Akhir atau penutup akta. 	<p>Pasal 37 <i>VR Jo.</i> Pasal 87 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Risalah Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Bagian kepala; b. Bagian badan; dan c. Bagian kaki.
<p>Pasal 38 ayat (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Judul akta; b. Nomor akta; c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. 	<p>Pasal 37 <i>VR Jo.</i> Pasal 88 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Bagian Kepala Risalah Lelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf a paling sedikit memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. hari, tanggal, dan waktu pelaksanaan lelang ditulis dengan huruf dan angka; b. nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang; c. nama lengkap, pekerjaan, tempat kedudukan atau domisili, dan mekanisme kehadiran Penjual; d. tempat pelaksanaan lelang; e. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang; f. dalam hal Objek Lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus diuraikan: <ol style="list-style-type: none"> 1) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;

	<p>2) Nomor dan tanggal Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan; dan</p> <p>3) keterangan lain yang membebani, apabila ada;</p> <p>g. dalam hal Objek Lelang berupa barang bergerak harus diuraikan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;</p> <p>h. dalam hal Objek Lelang berupa Hak Menikmati, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada;</p> <p>i. dalam hal Objek Lelang berupa hak tagih, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada; dan</p> <p>j. syarat dan ketentuan Lelang.</p>
<p>Pasal 38 ayat (3)</p> <p>Badan akta memuat:</p> <p>a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;</p> <p>b. keterangan tentang kedudukan bertindak penghadap;</p> <p>c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan</p> <p>d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.</p>	<p>Pasal 37 <i>VR Jo.</i> Pasal 89 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang</p> <p>Bagian Badan Risalah Lelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:</p> <p>a. identitas Pembeli yang meliputi nama, pekerjaan dan alamat, atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;</p> <p>b. 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;</p> <p>c. Barga Lelang dengan angka dan huruf terbilang; dan</p> <p>d. uraian barang yang laku terjual.</p>
<p>Pasal 38 ayat (4)</p> <p>Akhir atau penutup akta memuat:</p> <p>a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam</p>	<p>Pasal 37 <i>VR Jo.</i> Pasal 90 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang</p>

<p>Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);</p> <p>b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;</p> <p>c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan</p> <p>d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.</p>	<p>Bagian Kaki Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf c paling sedikit memuat:</p> <p>a. jumlah barang yang ditawarkan atau dilelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;</p> <p>b. jumlah barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;</p> <p>c. jumlah harga barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;</p> <p>d. jumlah harga barang yang ditahan, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;</p> <p>e. banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;</p> <p>f. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal Lelang atas barang bergerak;</p> <p>g. tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan</p> <p>h. 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 (<i>e-mail</i>) atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (<i>closed bidding</i>).</p>
---	--

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa UUJN dan *Vendu*

Reglement yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sama-sama mengatur mengenai format akta. Namun, UUJN mengatur ketentuan format akta

Notaris pada umumnya. Sedangkan, *Vendu Reglement* yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur format akta secara khusus, yaitu mengenai akta risalah lelang. Notaris dalam melaksanakan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g dalam hal membuat akta risalah lelang, berarti sedang bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan oleh karena itu, format aktanya mengikuti ketentuan Pasal 37 *Vendu Reglement* yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Sifat dan Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Produk Hukum Notaris Sekaligus Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Risalah lelang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 35 *Vendu Reglement*.²¹³ Kemudian ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.²¹⁴

²¹³ Ali Ridho, *Loc. Cit*

²¹⁴ Lihat Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Risalah Lelang dapat dikategorikan sebagai akta autentik karena risalah lelang mengandung unsur akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu karena bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*), dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang (Pasal 1 huruf a *jo.* Pasal 35 *Vendu Reglement*), dibuat di wilayah kerja pejabat umum yang bersangkutan yaitu yang ditentukan oleh Menteri Keuangan berdasarkan Pasal 3 *Vendu Reglement*. Risalah lelang sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdara juga memiliki kekuatan pembuktian yang material dan merupakan pembuktian yang sah serta sempurna bagi para pihak (penjual dan pembeli) kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.²¹⁵

Sama halnya dengan Akta Notaris yang juga disebut akta otentik sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, dimana Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN. Kekuatan pembuktian akta Notaris sebagai alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang sempurna, karena keistimewaan dari suatu akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya. Suatu akta otentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak darinya suatu bukti yang sempurna.²¹⁶ Akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya, dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara.

²¹⁵ *Ibid*,

²¹⁶ Candella Angela Anatea Taliwongso, *Loc. Cit*

Akta otentik juga diatur dalam Pasal 156 HIR yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg yang menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu.²¹⁷ Akta yang dibuat dihadapan dan/atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan UUJN, hal ini sesuai dengan syarat akta otentik yaitu bentuk ditentukan oleh undang-undang, dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.²¹⁸ Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa akta otentik harus dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat umum, dan produk hukum Notaris berupa akta otentik adalah produk pejabat umum. Bentuk akta otentik, terdapat 2 (dua) macam, yaitu:²¹⁹

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris atau yang dinamakan akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akten*); dan
- b. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris atau yang dinamakan akta *partij* (*partij akten*).

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). *Formalitas causa* artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan

²¹⁷ G.H.S Lumban Tobing, *Loc. Cit*

²¹⁸ Habib Adjie, *Loc. Cit*

²¹⁹ G.H.S Lumban Tobing, *Loc. Cit*

hukum.²²⁰ Keberadaan akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. *Probationis causa* berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari.

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dapat dilihat dari kedudukan akta Notaris yang merupakan akta otentik dan merupakan alat bukti tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUHPerdata dan Pasal 138, Pasal 164, dan Pasal 165 HIR. Kekuatan pembuktian akta otentik dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu:²²¹

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya sebagai akta otentik dari bentuknya. Akta otentik menandakan dirinya dari luar, dari kata-kata yang berasal dari pejabat umum, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu bukanlah akta otentik. Dalam hal beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta, parameter untuk menentukan adalah

²²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit*

²²¹ G.H.S Lumban Tobing, *Loc. Cit*

tanda tangan Notaris baik pada minuta akta dan salinan akta serta adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta;²²²

- b. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*), akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat dibuatnya akta tersebut. Apabila aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak maka harus dibuktikan dari formalitas akta yaitu para pihak harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan dan tahun, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, ketidakbenaran tempat di mana akta dibuat dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan notaris serta adanya prosedur yang tidak dilakukan oleh Notaris;²²³
- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), suatu akta Notaris yang di kemudian hari ternyata dapat dibuktikan bahwa pernyataan atau keterangan para pihak adalah tidak benar atau tidak sesuai dengan apa yang disampaikan kepada Notaris adalah tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris hanya menuangkan dan/atau mengkonstantir apa yang dikehendaki oleh para pihak dalam akta.

Ketiga aspek tersebut merupakan kekuatan pembuktian akta sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut, jika dapat dibuktikan dalam suatu

²²² Sjaifurrahman, *Loc. Cit*

²²³ *Ibid*,

persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.²²⁴

Berdasarkan uraian tersebut di atas, berkaitan dengan akta risalah lelang yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, tetaplah termasuk ke dalam jenis akta otentik. Seorang Notaris dalam hal membuat akta otentik, dapat dilihat berdasarkan pihak yang membuatnya. Pertama, akta para pihak (*partij akte*) yaitu akta yang memuat keterangan dan/atau berisi kehendak para pihak yang menghadap Notaris. Kedua, akta pejabat (*ambtelijk akte*) yaitu akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang.²²⁵ Akta risalah lelang tersebut termasuk ke dalam akta pejabat (*ambtelijk akte*) karena Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II secara nyata hadir dan menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan para pihak (dalam hal ini lelang).²²⁶

Sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yaitu Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II, berdasarkan Pasal 1868 KUHPerduta dinyatakan bahwa suatu akta

²²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit*

²²⁵ Habib Adjie, *Loc. Cit*

²²⁶ *Ibid*,

otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Pejabat umum yang dimaksud dalam pembuatan akta risalah lelang adalah Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II. Berdasarkan ketentuan Pasal 35 VR *Juncto* Pasal 1868 KUHPerdara terdapat 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi agar risalah lelang memiliki ciri autentik, yaitu:

- a. Akta tersebut dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Terkait risalah lelang sebagai akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang di bidang lelang, yang dimaksud bentuk adalah format akta tersebut. Mengenai format pembuatan Risalah Lelang telah diatur dalam Pasal 37, 38, 39 VR *Juncto* Pasal 87, 88, 89, 90, dan 91 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Serta disempurnakan pada Lampiran huruf E Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;²²⁷
- b. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum.²²⁸ Pejabat Umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan autentik dalam bidang hukum perdata. Berkaitan dengan pelaksanaan lelang, risalah lelang sebagai suatu akta

²²⁷ Ajeng Hanifa Zahra Caesar Aprilia, *Loc. Cit*

²²⁸ *Ibid*,

authentik harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Lelang yang dimaksud dalam hal ini adalah Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II; dan

- c. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat. Akta authentik harus dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang bersangkutan, artinya dalam pembuatan akta authentik harus diperhatikan daerah hukum atau wilayah jabatan dimana pejabat umum itu berwenang. Hal ini berarti bahwa akta authentik tidak boleh dibuat oleh pejabat umum yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan di tempat itu. Pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang juga harus memperhatikan wilayah kerja yang telah ditentukan sesuai dengan yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara.²²⁹

Risalah Lelang sebagai akta authentik merupakan alat bukti yang sempurna, yang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil. Lahiriah, yaitu bahwa akta itu sendiri mempunyai kekuatan atau kemampuan untuk membuktikan sendiri sebagai akta authentik, mengingat kehadirannya itu telah sesuai dengan ketentuan akta authentik dalam KUHPerdara. Formal, yaitu bahwa akta itu membuktikan kebenarannya daripada yang disaksikan, dilihat, didengar dan juga dilakukan oleh pejabat lelang sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya, terjamin kebenaran dari tanggalnya, tanda tangan yang terdapat dalam

²²⁹ *Ibid*,

akta itu, identitas para pihak dan orang-orang yang hadir, serta kebenaran tempat dimana akta itu dibuat. Materiil, yaitu bahwa keterangan yang dimuat dalam risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bila dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya.²³⁰

Berwenangnya seorang Notaris untuk dapat membuat akta risalah lelang harus melalui prosedur pengangkatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, sehingga Notaris tidak serta merta dapat menjalankan kewenangannya untuk membuat akta risalah lelang.²³¹ Biasanya, pada setiap akta risalah lelang yang dibuat Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II juga dilampirkan Surat Keputusan (SK) pengangkatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II.²³² Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa akta risalah lelang dikatakan autentik dapat dilihat dari cara pembuatan risalah lelang tersebut.²³³ Akta Risalah Lelang dikatakan akta autentik apabila pembuatan atau terjadinya akta tersebut dilakukan oleh dan/atau di hadapan seorang Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya yaitu Pejabat Lelang.

Dengan demikian akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya sebagai Pejabat Lelang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai suatu akta yang autentik, karena Risalah Lelang yang dibuat

²³⁰ *Ibid*,

²³¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²³² Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²³³ Gian Reza Benedicta, Analisis Yuridis Kewenangan Notaris Membuat Risalah Lelang Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Hukum*, Volume 01 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, 2015, hlm. 8

oleh Notaris dalam kedudukannya sebagai Pejabat Lelang telah memenuhi unsur sebagai akta autentik, dan Notaris sendiri dalam kedudukannya sebagai Pejabat Lelang menurut Peraturan Lelang berwenang untuk membuatnya.²³⁴ Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris telah memenuhi syarat sebagai suatu akta yang autentik karena telah dibuat oleh Notaris namun dalam kapasitasnya sebagai Pejabat lelang Kelas II dan telah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang memang mengatur dalam bidang lelang. Akta Risalah Lelang yang dibuat Notaris dalam kedudukannya sebagai Pejabat Lelang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.²³⁵

Pembuatan akta Risalah Lelang yang dibuat diluar atau bukan Pejabat Lelang akan menjadikan akta Risalah Lelang menjadi akta di bawah tangan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPdata yang menyatakan bahwa ‘suatu akta yang karena tidak berkuatannya atau tidak cakupnya pegawai dimaksud atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani para pihak’.²³⁶ Notaris memiliki kewenangan membuat akta autentik, di sisi lain meskipun Risalah Lelang adalah suatu akta autentik, tetapi Risalah Lelang tidak dapat dibuat oleh Notaris yang tidak merangkap sebagai Pejabat Lelang Kelas II.²³⁷ Pembuatan akta Risalah Lelang oleh Notaris yang tidak

²³⁴ *Ibid*,

²³⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²³⁶ Gian Reza Benedicta, *Loc. Cit*

²³⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II akan mengakibatkan akta Risalah Lelang tersebut kehilangan keotentikannya karena salah satu unsur yang menjadikannya sebagai akta autentik yaitu dibuat oleh Pejabat yang berwenang tidak terpenuhi.²³⁸

Pejabat yang berwenang membuat akta risalah Lelang tersebut hanyalah pejabat yang diangkat oleh Menteri Keuangan yaitu Pejabat Lelang.²³⁹ Apabila Notaris tetap membuat akta Risalah Lelang hanya karena berdasarkan ketentuan pada Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN, maka sudah tentu hal ini bertentangan dengan Peraturan Lelang yang memang mengatur khusus di bidang lelang dan dapat dikatakan bahwa Notaris membuat akta Risalah Lelang hanya karena berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka itu adalah kapasitasnya sebagai Notaris bukan Pejabat Lelang.²⁴⁰ Sebagaimana dijelaskan sebelumnya apabila tidak berwenangnya Pejabat Umum yang berkuasa membuat suatu akta maka akta tersebut dikatakan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.²⁴¹

Berdasarkan hal tersebut, maka jelaslah bahwa akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi syarat sebagai suatu akta yang autentik karena dibuat bukan dalam kapasitasnya sebagai Pejabat lelang yang memang berwenang

²³⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²³⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²⁴¹ Gian Reza Benedicta, *Loc. Cit*

membuat akta Risalah Lelang. Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris yang bukan dalam kedudukannya sebagai Pejabat Lelang tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta Risalah tidak terpenuhi sebagaimana suatu syarat akta autentik karena tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang membuatnya.²⁴²

3. Tugas dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II dan Notaris adalah pejabat umum, kedua jabatan tersebut dapat dirangkap satu sama lain dengan tetap memisahkan mana kewenangannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan mana kewenangannya sebagai Notaris.²⁴³ Mengingat ruang lingkup kewenangannya berbeda, maka tugas dan tanggung jawab Notaris dan Pejabat Lelang Kelas II itu berbeda. Mengenai tugas dan tanggung jawab seorang Notaris dalam menjalankan kewenangannya tunduk dan patuh pada ketentuan UUJN dan Kode Etik Profesi Notaris.²⁴⁴ Sedangkan, bagi Pejabat Lelang Kelas II mengenai tugas dan tanggung jawabnya dalam menjalankan kewenangannya tunduk dan patuh pada ketentuan Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, dan Peraturan

²⁴² *Ibid*,

²⁴³ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²⁴⁵

Meskipun demikian, Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II bertugas dan/atau berwenang untuk memandu jalannya Lelang Non-eksekusi Sukarela, untuk kemudian menuliskannya ke dalam berita acara lelang, yaitu akta risalah lelang.²⁴⁶ Dapat di pahami bahwa tidak semua Notaris adalah Pejabat Lelang kelas II. Jelas bahwa Notaris dan Pejabat Lelang Kelas II merupakan jabatan yang berbeda, memiliki tugas, kewenangan dan tanggungjawab yang berbeda serta kedudukannya pun berbeda. Namun secara tidak langsung fungsi dari kedua jabatan tersebut adalah sama, yakni sebagai perpanjangan tangan dari negara untuk menjalankan pekerjaan dalam rangka pemenuhan alat bukti autentik yang tertulis dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Kewenangan, kewajiban dan larangan dari Pejabat Lelang kelas II dapat dilihat dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 37 Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Tugas Pejabat Lelang Kelas II hampir mirip dengan tugas seorang Notaris dalam membuat akta autentik, karena dari peraturan tersebut menjelaskan bahwa kewajiban Pejabat Lelang Kelas II diantaranya membuat Risalah Lelang dan menyimpannya sesuai peraturan perundang-undangan, tidak hanya itu Pejabat Lelang Kelas II juga berkewajiban

²⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

untuk membuat salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang, dan Grosse Risalah Lelang sesuai peraturan perundang-undangan.²⁴⁷

Pejabat Lelang Kelas II pada dasarnya merupakan pendelegasian kewenangan guna membantu tugas-tugas pelelangan yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I yang ada pada KPKNL. Pembagian kewenangan tugas dan wilayah kerja antara Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II akan dapat membantu pelaksanaan tugas secara efektif dan proporsional antara Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang. Sebagai pemimpin pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang Kelas II memiliki peranan sentral dan penting dalam mengatur prosesi pelaksanaan lelang. Pejabat Lelang kelas II wajib memperhatikan dengan seksama, cermat dan teliti terkait proses lelang karena nantinya berdasarkan apa yang ia lihat keseluruhannya akan di rangkum menjadi satu dalam risalah lelang.²⁴⁸

Terkait dengan hak dan kewajiban seorang Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, pada dasarnya sama saja karena keduanya merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk memberikan pelayanan dan jasa hukum bagi para pihak yang membutuhkannya dalam pemenuhan alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagai pejabat umum Notaris dan/atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menaati peraturan dan ketentuan yang ada, tunduk pada peraturan dan kode etik yang berlaku, ketika sudah

²⁴⁷ Apriyansyah Rio Abraham, *Op. Cit*, hlm. 120-121

²⁴⁸ *Ibid*, hlm. 121-124

menaati seluruh peraturan maka Notaris dan/atau Pejabat Lelang Kelas II tersebut dapat terhindar dari potensi masalah yang dapat timbul dikemudian hari.²⁴⁹

Notaris diangkat oleh pemerintah bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Notaris sebagai pejabat umum, merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, teristimewa dalam pembuatan akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan.²⁵⁰ Perkembangan sosial yang cepat, mengakibatkan pula perkembangan hubungan-hubungan hukum di masyarakat, maka peranan Notaris menjadi sangat kompleks dan seringkali sangat berbeda dengan ketentuan yang berlaku. Walaupun demikian, pada intinya tugas Notaris adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris.²⁵¹

Berangkat dari tugas utama Notaris tersebut, dapat dikatakan Notaris mempunyai tugas yang berat karena harus memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan sebaik-baiknya. Notaris merupakan Jabatan tertentu yang menjalani profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat. Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud

²⁴⁹ *Ibid*,

²⁵⁰ 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

²⁵¹ Apriyansyah Rio Abraham, *Loc. Cit*

dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Beberapa kewenangan lain tersebut diantaranya kewenangan berdasarkan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* bahwa Notaris dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Lahirnya UUJN juga melahirkan perkembangan hukum baru dalam dunia kenotariatan, salah satunya adalah perluasan kewenangan Notaris. Perluasan kewenangan tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f dan huruf g UUJN, yang menyebutkan bahwa membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan akta risalah lelang adalah merupakan salah satu wewenang Notaris.

Notaris dalam prakteknya dituntut untuk menerapkan prinsip ketelitian dan kehati-hatian, sejatinya seorang Notaris sebelum membuat akta sudah melakukan pengecekan dan penelitian terhadap syarat formil yang diajukan oleh para penghadap, ketika Notaris memutuskan untuk membuat akta autentik untuk para penghadap maka secara tidak langsung Notaris tersebut sudah menjamin kebenaran data formil yang disediakan oleh para penghadap. Notaris dapat diminta melakukan pembatalan terhadap risalah lelang yang dibuatnya, namun karena ketidaktelitian dan ketidak hati-hatian Notaris dalam menjalankan profesi jabatannya, dapat berakibat menimbulkan kerugian pada pihak lain yang pada akhirnya turut menjadikan Notaris sebagai turut terlibat dalam perbuatan melawan hukum dan Notaris tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban baik sanksi pidana, perdata maupun sanksi administratif sesuai kompetensi hukum yang telah dilakukan oleh Notaris tersebut.²⁵²

²⁵² Apriyansyah Rio Abraham, *Op. Cit*, hlm. 130-131

Ketika akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II mengalami masalah atau terdapat kesalahan, maka Pejabat Lelang Kelas II tersebut wajib memperbaiki akta risalah lelang tersebut dengan membuatnya kembali seperti apa yang terjadi senyatanya, dan kemudian mengeluarkan salinan akta risalah lelang kembali.²⁵³ Seharusnya, Pejabat Lelang Kelas II berhati-hati dalam menjalankan jabatannya karena akta risalah lelang merupakan akta yang dibuat berdasarkan apa yang dilihat, dialami dan dirasakan langsung oleh Pejabat Lelang Kelas II tersebut ketika memimpin jalannya penawaran lelang.²⁵⁴ Peran dan tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II dititikberatkan pada keabsahan dokumen-dokumen lelang hingga risalah lelang, guna menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam pelelangan tersebut khususnya terhadap pemenang lelang atau pembeli guna suatu peralihan hak.²⁵⁵

4. Pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Notaris dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta risalah lelang berarti bahwa ia bertindak untuk dan atas nama jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini dikarenakan, Notaris tidak dapat secara serta merta untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II dan menjalankan kewenangannya untuk dapat membuat akta risalah lelang harus melalui tahapan pengangkatan oleh

²⁵³ *Ibid*,

²⁵⁴ *Ibid*,

²⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

KEMENKEU sebagai Pejabat Lelang Kelas II.²⁵⁶ Demikian juga dalam hal Notaris melaksanakan Lelang Non-eksekusi Sukarela berarti ia bertindak untuk dan atas nama jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II.²⁵⁷

Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada Lelang Non-eksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada lelang barang milik BUMN/D berbentuk persero, Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.²⁵⁸ Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II yang terbatas pada Lelang Non-eksekusi Sukarela, terdiri atas beberapa tahapan sebagai berikut:²⁵⁹

a. Tahap Persiapan Lelang

Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II hampir sama dengan pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas I, dimana pemohon mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang. Setelah diterimanya permohonan lelang Pejabat Lelang Kelas II menentukan jadwal pelaksanaan lelang.²⁶⁰

²⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²⁵⁸ Eko Setyo Pambudi dan M. Irnawan Darori, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun), *Jurnal Repertorium*, Voume IV Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Solo, 2017, hlm. 123

²⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²⁶⁰ Eko Setyo Pambudi dan M. Irnawan Darori, *Loc. Cit*

b. Tahap Pelaksanaan Lelang

Pada setiap pelaksanaan lelang penjual atau pemilik barang harus menetapkan harga limit berdasarkan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual atau pemilik, kecuali untuk jenis lelang lelang non-eksekusi sukarela barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta, penjual atau pemilik barang dapat tidak mensyaratkan adanya harga limit. Penawaran lelang dapat dilakukan dengan cara langsung atau tidak langsung dengan cara lisan, semakin meningkat atau semakin menurun, tertulis atau tertulis dilanjutkan dengan lisan dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit. Penawaran lelang secara tertulis dapat dilakukan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa kehadiran peserta lelang. Penawaran lelang tanpa kehadiran peserta lelang dapat dilakukan dengan melalui surat elektronik (*email*), surat tromol pos atau melalui internet baik secara terbuka maupun tertutup.²⁶¹

c. Tahap Setelah Lelang

Setelah pemenang lelang di sahkan dan pemenang lelang harus melakukan pembayaran harga lelang bisa dilakukan secara tunai, cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang terjadi. Apabila pembeli tidak melaksanakan pembayaran setelah batas waktu yang ditentukan tersebut maka Pejabat Lelang dapat membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat surat pernyataan

²⁶¹ *Ibid*,

pembatalan. Setelah pembeli melakukan pelunasan pembayaran Pejabat Lelang atau balai lelang wajib membuat kuitansi pemabayaran harga lelang.²⁶²

Penyetoran hasil bersih lelang atas barang milik Negara atau Daerah dan barang barang yang sesuai peraturan perundang-undangan harus disetor ke kas Negara/Daerah paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerima KPKNL, dalam hal hasil bersih lelang disetorkan atau diserahkan kepada penjual atas permintaan penjual, penyetoran ke penjual dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerima KPKNL untuk selanjutnya wajib disetor secepatnya ke kas Negara oleh penjual. Penyetoran bea lelang dan pajak penghasilan (PPH) ke kas Negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL atau balai lelang atau Pejabat Lelang kelas II.²⁶³

Lelang yang seringkali ditemui Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kabupaten Sleman dan mempunyai wilayah kerja dibawah DJKN KANWIL JATENG dan DI Yogyakarta adalah lelang kendaraan bermotor suatu instansi perusahaan.²⁶⁴ Meskipun demikian, untuk Lelang Non-eksekusi Sukarela juga dimungkinkan obyeknya adalah berupa tanah

²⁶² *Ibid*,

²⁶³ *Ibid*,

²⁶⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

dan/atau bangunan.²⁶⁵ Pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela yang obyeknya adalah berupa tanah dan/atau bangunan, mengikuti ketentuan Pasal 31 sampai dengan Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²⁶⁶

Jika obyek Lelang Non-eksekusi Sukarela adalah berupa tanah/atau bangunan, Badan Pertanahan Nasional sudah mengkonfirmasi untuk peralihan hak obyek lelang tersebut dapat dilakukan oleh pemenang lelang meskipun yang membuat akta risalah lelang adalah Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II.²⁶⁷ Biasanya BPN memperhatikan akta risalah lelang yang dibuat karena wajib melampirkan SK Pengangkatan sebagai Pejabat Lelang, yang terbaru justru memudahkan ATR BPN karena pelayanan pendaftaran tanah sudah secara elektronik, sehingga dengan tanpa memperhatikan SK Pejabat Lelang Kelas II, ATR BPN sudah mengetahui bahwa yang mengajukan permohonan terdaftar dalam akun mitra ATR BPN yang secara otomatis diketahui bahwa Pejabat Lelang tersebut mempunyai kewenangan.²⁶⁸

Oleh karena itu, tidak ada perlakuan khusus atau unsur pembeda terhadap risalah lelang yang dibuat oleh Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat

²⁶⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Helena Mariam Prabandani, Notaris dan PPAT Sekaligus Pejabat Lelang Kelas II, di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 09 Januari 2023

²⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Rais Martanti, Kepala Seksi Bimbingan Lelang Kelas II Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KANWIL JATENG & DIY, di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, pada 13 Januari 2023

²⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Eti Yulihartati, Penata Pertanahan Muda Korsub Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan Pembinaan PPAT KANWIL BPN DI Yogyakarta, di Kota Yogyakarta, pada 18 Januari 2023

²⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Eti Yulihartati, Penata Pertanahan Muda Korsub Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan Pembinaan PPAT KANWIL BPN DI Yogyakarta, di Kota Yogyakarta, pada 18 Januari 2023

Lelang Kelas II.²⁶⁹ Prosedur pendaftaran pelayanan pertanahan mengacu pada Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010, termasuk pendaftaran pelayanan peralihan hak karena lelang.²⁷⁰ Prosedur pendaftaran peralihan hak karena lelang sama dengan prosedur pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum lainnya, yang membedakan adalah persyaratan yang harus di lampirkan yaitu risalah lelang atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.²⁷¹ Badan Pertanahan Nasional menyadari bahwa baik Notaris, PPAT, dan Pejabat Lelang Kelas II dapat merangkap jabatan satu sama lain sebagai pejabat umum yang bertugas membuat akta autentik. Namun, ketiganya mempunyai kewenangan dalam ruang lingkup yang berbeda-beda.²⁷²

²⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Eti Yulihartati, Penata Pertanahan Muda Korsub Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan Pembinaan PPAT KANWIL BPN DI Yogyakarta, di Kota Yogyakarta, pada 18 Januari 2023

²⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Eti Yulihartati, Penata Pertanahan Muda Korsub Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan Pembinaan PPAT KANWIL BPN DI Yogyakarta, di Kota Yogyakarta, pada 18 Januari 2023

²⁷¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Eti Yulihartati, Penata Pertanahan Muda Korsub Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan Pembinaan PPAT KANWIL BPN DI Yogyakarta, di Kota Yogyakarta, pada 18 Januari 2023

²⁷² Hasil Wawancara dengan Ibu Eti Yulihartati, Penata Pertanahan Muda Korsub Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan Pembinaan PPAT KANWIL BPN DI Yogyakarta, di Kota Yogyakarta, pada 18 Januari 2023

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Notaris yang hendak merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II prosedur pengangkatannya mengikuti ketentuan dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 19 PMK 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagai salah satu peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN. Oleh karena itu, Notaris tidak secara serta merta sebagai Pejabat Lelang Kelas II karena Notaris belum tentu Pejabat Lelang Kelas II dan Pejabat Lelang Kelas II belum tentu Notaris.
2. Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, dituntut untuk senantiasa professional agar dapat memposisikan diri untuk memahami kapan harus berperan sebagai seorang Notaris dan kapan harus berperan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Implikasi hukum Notaris merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II selain harus mengesampingkan UUJN ketika bertindak atasnama jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II akan berlanjut kepada produk hukumnya Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas 2, yaitu akta risalah lelang. Mengenai hal ini, meski berlatar belakang sebagai Notaris dalam menjalankan kewenangan yang berada pada ruang lingkup kewenangan Pejabat Lelang Kelas II wajib

mengikuti ketentuan dalam Pasal 37 Vendu Reglement yang kemudian diatur lebih lanjut dengan PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, termasuk mengenai format akta risalah lelangnya. Akta risalah lelang sebagai akta autentik, dan termasuk kedalam akta yang dibuat oleh (door) Notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (ambtelijke akten) sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (baik lahiriah, materiil, dan formal).

B. Saran

Setelah melakukan penelitian dan berbagai analisis untuk menjawab seluruh persoalan yang ada pada tema penelitian ini, pada akhirnya dapat dirumuskan 2 (dua) saran, sebagai berikut:

1. Sudah tiba waktunya bagi Negara Republik Indonesia untuk mempunyai produk hukum berupa peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang baru. Hal ini sangat perlu agar lebih khusus bagi Notaris merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II benar-benar terakomodasi secara jelas. Tumpang tindih aturan yang ada saat ini antara UUJN dengan peraturan-peraturan mengenai lelang kiranya perlu diakomodasi dengan harmonisasi peraturan khususnya antara UUJN dengan peraturan lelang.
2. Perkembangan digital saat ini menysasar pada ruang lingkup lelang, akibatnya timbul lelang secara online. Sudah seharusnya, untuk menghadapi hal tersebut pemangku kepentingan yakni Pemerintah dan/atau lebih khusus dalam hal ini adalah KEMENKEU senantiasa bekerja sama dengan

KEMENKUMHAM, ART/BPN, MENKOMINFO, organisasi-organisasi seperti Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Lelang Kelas II serta pihak berkepentingan lain untuk mengadakan diskusi, upgrading atau seminar mengenai lelang masa kini. Khususnya bagi Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II agar dalam praktik semakin jelas dan benar-benar memahami tentang lelang itu sendiri.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Ahmad Rifaii, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, Cetakan 1, UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Bambang Sutiyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, *Aspek-Aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2005.
- Bambang Sutiyoso, *Metode Penemuan Hukum*, UII Press, Yogyakarta, 2006.
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2015.
- Chainur Arrasyid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, 2006.
- Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, Surabaya, 2014.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992.
- Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018.
- H. Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Cetakan 1, Bandung, 1987.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- H. Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Ishak, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Koeswadji Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Bussines Law, Yogyakarta, 2003.
- Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Dalam Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Mardani, *Etika Profesi Hukum*, Edisi 1 Cetakan 1, Rajawali Pers, Depok, 2017.

- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Ridwan HR, "*Hukum Administrasi Negara*", PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- _____, *Hukum Administrasi Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Cet. 5, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Soerjono Soekanto, "*Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 2012.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- _____, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Wahyu Sasongko, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2011.
- Wahyu Wiriadinata, *Moral dan Etika Penegak Hukum*, CV Vilawa, Bandung, 2013.
- Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2012.

B. Jurnal, Artikel, Makalah, Skripsi dan Tesis

- Anka Siti Al Kahf Bastaman, Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Pertanahan (Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), *Tesis*, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017.

- Apriyansyah Rio Abraham, Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Terhadap Harta Perusahaan Yang Pailit, *Tesis*, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2021.
- Aulia Nusa Bela, Jelly Leviza, dan T. Keizerina Devi A, “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (online) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132 /04/2019”, *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Volume 3 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2022.
- Candella Angela Anatea Taliwongso, Dientje Rumimpunu dan Muhammad Hero Soepeno, Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti dalam Persidangan Perdata di Tinjau dari Pasal 1870 KUHPerdata (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2012/PN.Mdn), *Jurnal Lex Administratum*, Volume 10 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, 2022.
- Dewangga Bharline, Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2009.
- Denico Doly, Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah, *Jurnal Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Volume 2 Nomor 2, Dewan Perwakilan Rakyat, 2011.
- Ekowati Pujining Rahayu, Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaannya, *Tesis*, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.
- Eko Setyo Pambudi dan M. Irnawan Darori, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun), *Jurnal Repertorium*, Voume IV Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Solo, 2017.
- Gian Reza Benedicta, Analisis Yuridis Kewenangan Notaris Membuat Risalah Lelang Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Hukum*, Volume 01 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, 2015.
- Harifin A Tumpa, Penerapan Konsep Rechtsvinding dan Rechtsschepping oleh Hakim dalam Memutus Suatu Perkara, *Jurnal Hasanuddin Law Review*, Volume 1 Nomor 2, Agustus, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, 2015.
- I Made Ananda Kresna Aditya, dan Putu Edgar Tanaya, Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Kertha Desa*, Volume 10 No. 9, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2022.

- 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.
- Ni'Matul Huda, Kedudukan Peraturan Daerah Dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Nomor 1 Volume 13, Universitas Islam Indonesia, 2016.
- Roni Yogaswara, Pelaksanaan Lelang Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II, *Tesis, Magister Kenotariatan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.
- Roulina Lingga dan Gunawan Widjaja, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Sehingga Balik Nama Tidak Dapat Diproses (Studi Kasus Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT.BTN), *Jurnal Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Volume 1 Nomor 1, Desember, Magister Kenotariatan, Universitas Pancasila, 2021.
- Valentine Phebe Mowoka, Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Jurnal Lex es Societatis*, Volume 2 Nomor 4, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, 2014.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).
- Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3).
- Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85).
- Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

D. Data Internet

Ali Ridho, Lelang Tanpa Risalah Lelang (Menafsirkan Kembali Pasal 35 *Vendu Reglement*), dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12648/Lelang-Tanpa-Risalah-Lelang-Menafsirkan-Kembali-Pasal-35-Vendu-Reglement.html#:~:text=Risalah%20lelang%20merupakan%20Akta%20Autentik,Pasal%201%20angka%2035%20Peraturan>, terakhir diakses pada 20 Agustus 2022 Pukul 18.34 WIB.

Ajeng Hanifa Zahra Caesar Aprilia, Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik, dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html>, terakhir diakses pada 16 Desember 2022 Pukul 13.48 WIB.

Dimas Aditya Saputra, Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahannya dalam Penegakan Hukum, dalam [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html#:~:text=Jadi%20saat%20ini%20ada%20dua,Lelang%20Kelas%20II%20\(swasta\)](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html#:~:text=Jadi%20saat%20ini%20ada%20dua,Lelang%20Kelas%20II%20(swasta)), terakhir diakses pada 12 Desember 2022 Pukul 16.34 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/implikasi>, terakhir diakses pada 15 Oktober 2022 Pukul 14.32 WIB.

Letezia Tobing, Mengenai Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lex-spesialis-dan-lex-generalis-lt509fb7e13bd25>, terakhir diakses pada 05 Desember 2022 Pukul 13.45 WIB.

Muhammad Rizkiana Gumilang, Peran Pejabat Lelang Dalam Marketing Lelang, Kementerian Keuangan, dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta3/baca-artikel/13625/Peran-Pejabat-Lelang-Dalam-Marketing-Lelang.html>, terakhir diakses pada 29 Januari 2023 Pukul 13.45 WIB.

Rachmadi, Mengenal Profesi Pejabat Lelang Kelas II, dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15058/Mengenal-Profesi-Pejabat-Lelang-Kelas-II.html>, terakhir diakses pada 20 Agustus 2022 Pukul 17.14 WIB.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/implikasi>, terakhir diakses pada 15 Oktober 2022 Pukul 14.32 WIB.

LAMPIRAN

Surat Izin Penelitian



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

Nomor : 93/Ket/70/FH/MKn/XII/2022
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth.
Bapak/Ibu:

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Kanwil DJKN Jateng dan DI Yogyakarta)
di
Tempat

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : Yudhana Hendra Pramapta
NPM : 20921098

adalah mahasiswa aktif pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan pra riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul: **Implikasi Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang**. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di kantor/instansi yang bapak/ibu pimpin untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. Wb



Yogyakarta, 28 Desember 2022
Ketua Program Studi

Dr. Nurjihad, S.H., M.H



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

Nomor : 93/Ket/70/FH/MKn/XII/2022
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth.

Bapak/Ibu:

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta
(Kanwil BPN DI Yogyakarta)

di

Tempat

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : Yudhana Hendra Pramapta

NPM : 20921098

adalah mahasiswa aktif pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan pra riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul: **Implikasi Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang**. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di kantor/instansi yang bapak/ibu pimpin untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. Wb



Yogyakarta, 28 Desember 2022

Ketua Program Studi

Dr. Nurjihad, S.H., M.H



FAKULTAS
HUKUM

Gedung M. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

Nomor : 93/Ket/70/FH/MKn/XII/2022
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

**Kepada Yth.
Bapak/Ibu:
Helena Mariam Prabandani, S.H (Notaris)
di
Tempat**

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : Yudhana Hendra Pramapta
NPM : 20921098

adalah mahasiswa aktif pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan pra riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul: **Implikasi Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang**. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di kantor/instansi yang bapak/ibu pimpin untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. Wb



Yogyakarta, 28 Desember 2022
Ketua Program Studi

Dr. Nurjihad, S.H., M.H

Contoh Akta Risalah Lelang

Lembar Pertama
Pejabat Lelang Kelas II

Helena Maryam Prabandani, SH

RISALAH LELANG

Nomor :

-----Pada hari ini, Kamis, tanggal sepuluh November tahun dua ribu dua puluh dua (10-11-2022), dimulai pukul lima belas (15.00) Waktu Indonesia Barat (WIB) dihadapan saya : -----

----- HELENA MARYAM PRABANDANI, Sarjana Hukum -----
Pejabat Lelang kelas II yang di angkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 60/KM.6/2022 Tanggal 05 April 2022, berkedudukan di Jalan Palagan Tentara Pelajar No.44, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta , dilaksanakan lelang Non Eksekusi Sukarela atas Barang Bergerak bertempat di Jalan Kabupaten No. 27, Ngawen, Trihanggo, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

-----Pelaksanaan lelang ini di dilakukan atas permintaan Saudari Devyka Dwi Safitri selaku Direktur Balai Lelang PT. UNIVERSAL COLLECTION berkedudukan di Area Lotte Mart Wholesale Ciputat, Jalan Ir. H. Juanda No.1 Ciputat, Tangerang Selatan, Banten, berdasarkan Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Otomotif Nomor 096/PL-II/UC/VIII/2022 Tanggal 26 Agustus 2022, yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Balai Lelang PT. UNIVERSAL COLLECTION guna memenuhi dan melaksanakan penjualan secara lelang . -----

-----Dalam pelaksanaan lelang ini saudara Agus Dwi Ristiyanto bertindak dalam jabatannya selaku Penjual dari PT. UNIVERSAL COLLECTION berdasarkan Surat Penunjukan Pejabat Penjual Nomor 097/PL-II/UC/VIII/2022 tanggal 26 Agustus 2022 di tunjuk sebagai Pejabat Penjual. -----

-----Barang bergerak yang dilelang berupa : -----

-----Barang-barang.../Lembar Kedua

Lembar Kedua dari Risalah Lelang Nomor: tanggal 10 Maret 2022

Pejabat Lelang Kelas II

Helena Maryam Prabandani, SH

-----Barang-barang bergerak tersebut berada di Jalan Kabupaten No. 27, Ngawen, Trihanggo, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, di lelang apa adanya. ---
-----Pelelangan ini telah diumumkan oleh penjual melalui Surat Kabar Harian Tribun Jogja pada tanggal 26 Juli 2022 dan ditayangkan dalam Website www.lelangmobilku.com. -----
-----Hasil bersih pelelangan ini disetorkan kepada Penjual / Pemilik Barang. -----
-----Penjualan lelang ini dilakukan menurut : -----
1) Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglemennt, Ordonatie* 288 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941;3) *jis*; -----
2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; -----
3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 159/PMK.06/2014, tanggal 14 November 2010, Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010, Tentang Pejabat Lelang Kelas II; -----
4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013, tanggal 14 November 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang; -----
5) Dan peraturan-peraturan lainnya yang terkait. -----
-----Barang tersebut akan ditawarkan dan disahkan penjualannya oleh saya Pejabat Lelang berdasarkan Nilai Limit dari Penjual. -----
-----Peserta lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang ini setelah -----
menunjukkan identitas diri dan menyetorkan uang jaminan penawaran -----
lelang/menyerahkan garansi bank jaminan penawaran lelang sesuai pengumuman lelang, dengan ketentuan : -----
- Dalam hal jaminan Penawaran Lelang berupa uang berlaku ketentuan sebagai berikut: -----
a. Uang jaminan dari peserta lelang yang disahkan sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan kewajiban pembayaran lelang; -----
b. Uang jaminan dari peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun, di luar mekanisme perbankan;-----
c. Uang jaminan penawaran lelang akan menjadi milik Balai lelang dan pemilik barang, jika Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ---
ketentuan.-----
-----Penawaran dilakukan secara lisan dengan harga naik-naik dan penawaran-----
tertinggi terakhir atau sama dengan harga limit akan ditunjuk sebagai pemenang lelang. -----
-----Dalam hal penawaran lelang dilakukan dengan kehadiran peserta secara lisan, maka: -----
1. Penawaran harga dilakukan secara naik-naik/turun untuk mencapai harga tertinggi
2. Besaran kelipatan ditentukan oleh Pejabat Lelang. -----
-----Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin meningkat, menurun, atau tertulis dengan nilai yang sama dan mencapai atau melampaui Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan pemenang lelang dengan cara : -----

1.Melakukan penawaran .../Lembar Ketiga

Lembar Ketiga dari Risalah Lelang Nomor: tanggal 10 Maret 2022

Pejabat Lelang Kelas II

Helena Maryam Prabandani, SH

1. Melakukan penawaran lanjutan hanya terdapat peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan (naik-naik) atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang: bersangkutan atau -----
2. Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 tidak dapat dilaksanakan, melakukan penetapan salah satu diantara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian, -----
 - Peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan mencapai atau melampaui Nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual, disahkan sebagai Pembeli oleh saya, Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang hari ini juga. -----
 - Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan. -----
 - Dalam hal pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang, peserta lelang -- atau kuasanya yang sah "hadir" pada waktu pelaksanaan lelang. -----
 - Dalam hal pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang, peserta lelang atau kuasanya yang sah "tidak perlu hadir" pada waktu pelaksanaan lelang. -----
 - Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai ---- paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. -----
 - Pembayaran dengan cek / giro hanya dapat diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang atau pembeli, jika cek/giro tersebut ----- dikeluarkan oleh Bank anggota kliring Bank Indonesia, dananya mencukupi dan dapat diuangkan. -----
 - Penyetoran Bea Lelang ke Kas Negara Oleh Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Harga Lelang dibayar oleh Pembeli. -
 - Peserta lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang ini walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau Badan Hukum. -----
 - Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, peserta lelang wajib mematuhi dan menundukkan diri pada syarat dan ketentuan lelang sebagaimana tertuang----- dalam risalah lelang ini, syarat dan ketentuan lelang yang ditempel pada ----- pengumuman, syarat dan ketentuan pada pengumuman lelang, syarat dan ketentuan lelang yang ditayangkan pada aplikasi lelang melalui internet, dan syarat dan ketentuan yang tercantum pada formulir penawaran. -----
 - Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (pembeli wanprestasi), maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang tanpa mengindahkan ----- ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual. -----
 - Pembeli tidak diperkenankan mengambil/menguasai Barang yang dibelinya sebelum mematuhi kewajiban lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh ----- penegak hukum. -----
 - Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli --- dan harus segera mengurus barang tersebut. -----

-----Biaya balik .../Lembar Keempat

Lembar Keempat dari Risalah Lelang Nomor: tanggal 10 Maret 2022

Pejabat Lelang Kelas II

Helena Maryam Prabandani, SH

-----Biaya balik nama barang, tunggakan pajak berikut denda-dendanya serta ----- biaya-biaya resmi lainnya sesuai ketentuan menjadi tanggungjawab sepenuhnya Pembeli. -----

-----Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang - berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB. -----

-----Jika Pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli barang yang dilelang sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh ---- Penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak untuk ----- memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan barang itu kepada pihak lain atas nama Penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari Pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada Penjual tersebut di atas tidak dapat ditarik kembali oleh Pembeli.-----

-----Pejabat Lelang Kelas II tidak menanggung kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya --- dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, ----- batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa sepenuhnya menjadi risiko Pembeli. -----

-----Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga. -----

-----Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian ----- dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada Kantor Pejabat Lelang Kelas II di ----- Yogyakarta. -----

-----Khusus untuk pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka Penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum -- dagang yang berlaku di Indonesia. -----

-----Segala perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang ini akan diselesaikan dan diputuskan pada hari ini juga saya, Pejabat Lelang.-----

-----Semua dokumen yang disebutkan dalam Risalah Lelang ini dilampirkan dan dijilid/dijahit dalam minuta Risalah Lelang ini.-----

-----Sesudah apa yang diuraikan diatas ini dibacakan dihadapan umum maka penjualan lelang ini dimulai. -----

-----Banyaknya penawaran yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah 16 (enambelas) penawaran dan tercapai penawaran tertinggi. Oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini. Untuk barang, harga penawaran, dan nama serta alamat penawar tertinggi yang ditunjuk sebagai pembeli diuraikan berikut ini: -----

-----No. Urut /Lembar Kelima

Lembar Kelima dari Risalah Lelang Nomor: tanggal 10 Maret 2022

Pejabat Lelang Kelas II

Helena Maryam Prabandani, SH

No. Urut	No. Lot	Barang yang di lelang	Nama, dan Tempat tinggal Pembeli	NIPL	Harga barang Yang Laku

Banyaknya barang /Lembar Terakhir

Lembar Terakhir dari Risalah Lelang Nomor: tanggal 10 Maret 2022

Banyaknya barang yang dilelang :

Banyaknya barang yang laku/terjual :

Jumlah harga barang yang laku/telah terjual :

Jumlah harga barang yang tidak terjual/ditahan :

Banyak lampiran sebelum Risalah Lelang ditutup :

Dibuat dengan tidak ada coretan, tidak ada tambahan, tidak ada perubahan. -----

Penjual

Pejabat Lelang Kelas II

Agus Dwi Ristiyanto

Helena Maryam Prabandani, SH

Transkrip Hasil Wawancara Online dengan Pihak Kanwil ATR/BPN DI Yogyakarta

GAMBARAN PERTANYAAN BPN DI YOGYAKARTA

1. Mengenai Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat lelang Kelas 2, apabila obyek lelang itu tanah berarti nanti balik namanya dengan akta risalah lelang, ketika yang membuat akta risalah lelang adalah Notaris apakah bisa? Apakah kewajiban Notaris dan PPAT yang membuat itu sudah mempunyai SK KEMENKEU sehingga berwenang?

Jawab : Penyelenggara Lelang dapat terdiri dari KPKNL, Balai Lelang (Badan Hukum Indonesia yg khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang Lelang) dan kantor Pejabat lelang kelas II.

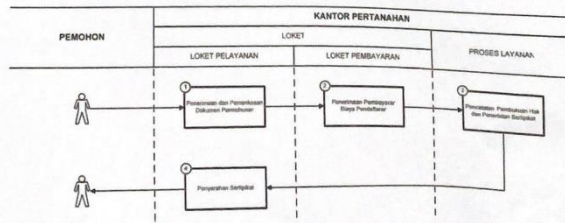
Sedangkan pelaksana lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang. Pejabat Lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang kelas II

Pejabat Lelang Kelas II untuk dapat membuat Risalah lelang harus sudah mendapat SK Pengangkatan dari Kemenkeu dan sudah diambil sumpah serta di lantik sesuai jabatannya.

2. Bagaimana prosedur balik nama hak atas tanah dari hasil lelang? Selain itu bagaimana prosedur balik nama jika yang membuat akta risalah lelang itu Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II?

Jawab : Prosedur pendaftaran pelayanan pertanahan mengacu ke Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2010, termasuk pendaftaran pelayanan peralihan hak karena lelang.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena lelang sama dengan prosedur pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum lainnya yang membedakan adalah persyaratan yang harus di lampirkan yaitu Risalah Lelang atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.



*ibu eti Yulihartati
Penata Pertanahan Muda KORSUB tanah komunal,
harian kelem beson dan pemukiman PPAT*

PERSYARATAN PERALIHAN HAK-LELANG	BIAYA	WAKTU
<ol style="list-style-type: none"> 1. Formulir permohonan 2. Fotocopy identitas pemohon/penerima hak (KTP) serta kuasa apabila dikuasakan 3. Surat Kuasa apabila dikuasakan 4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum, bagi badan hukum 5. Sertipikat asli 6. Risalah Lelang 7. Tanda bukti pelunasan lelang 8. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan 9. Bukti perpajakan yang telah divalidasi (SSB/PPH) 10. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (<i>inkracht van gewijsde</i>) 	<p>(1% X Nilai Tanah)+ RP. 50.000,-</p>	<p>5 (lima) hari kerja</p>

3. Apakah kasus demikian pernah terjadi di DI Yogyakarta? Jika ada dokumen yang boleh saya akses mungkin dapat di perlihatkan?

Jawab : Di Kanwil BPN D.I Yogyakarta sampai saat ini belum ada catatan/laporan adanya pendaftaran peralihan hak berdasarkan Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris selaku Pejabat lelang Kelas II karena pelayanan pertanahan khususnya pendaftaran peralihan hak ada di Kantor Pertanahan.

4. Bagaimana cara BPN mengetahui kalau Notaris yang membuat akta risalah lelang sudah punya SK KEMENKEU sehingga berwenang membuat akta risalah lelang?

Jawab : Dengan melampirkan SK KEMENKEU pada berkas permohonan pendaftaran peralihan hak.
Pejabat Lelang terdaftar dalam akun mitra ATR BPN karena BPN sudah menerapkan pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik antara lain untuk pendaftaran Hak Tanggungan, Pendaftaran Roya, Informasi Pertanahan (Pengecekan tanah dan SKPT elektronik)