

**KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG
KELAS II DALAM MELAKSANAKAN LELANG
NONEKSEKUSI SUKARELA ATAS PERMOHONAN BALAI
LELANG DAN PENJUAL DI KANTOR WILAYAH
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA
TENGAH DAN DIY**

TESIS



Oleh:

BAHTIAR JUNIARTO PRASTYADI

NIM : 21302200018

PROGRAM STUDI : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG
KELAS II DALAM MELAKSANAKAN LELANG
NONEKSEKUSI SUKARELA ATAS PERMOHONAN BALAI
LELANG DAN PENJUAL DI KANTOR WILAYAH
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA
TENGAH DAN DIY**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Oleh :

BAHTIAR JUNIARTO PRASTYADI

NIM : 21302200018

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG
KELAS II DALAM MELAKSANAKAN LELANG
NONEKSEKUSI SUKARELA ATAS PERMOHONAN BALAI
LELANG DAN PENJUAL DI KANTOR WILAYAH
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA
TENGAH DAN DIY**

Oleh :

BAHTIAR JUNIARTO PRASTYADI

NIM : 21302200018

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.

NIDN: 0625096601

Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum UNISSULA,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

**KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II
DALAM MELAKSANAKAN LELANG NONEKSEKUSI SUKARELA
ATAS PERMOHONAN BALAI LELANG DAN PENJUAL DI KANTOR
WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA
TENGAH DAN DIY**

TESIS

Oleh :

BAHTIAR JUNIARTO PRASTYADI

NIM : 21302200018

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota :

Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.

NIDK : 0625096601

Anggota :

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bahtiar Juniarto Prastyadi
NIM : 21302200018
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela Atas Permohonan Balai Lelang Dan Penjual Di Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah Dan DIY” benar – benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara – cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri – ciri plagiat dan bentuk – bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Tegal, 05 Maret 2025

Yang Menyatakan,



Bahtiar Juniarto Prastyadi
21302200018

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bahtiar Juniarto Prastyadi
NIM : 21302200018
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela Atas Permohonan Balai Lelang Dan Penjual Di Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah Dan DIY”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultas Agung.

Tegal, 05 Maret 2025

Yang menyatakan,



Bahtiar Juniarto Prastyadi
21302200018

MOTTO

يَبْنَئِ اَذْهَبُوا فَتَحَسَّسُوا مِنْ يُوسُفَ وَ اَخِيهِ وَلَا تَأْيَسُوا مِنْ رَوْحِ اللّٰهِ اِنَّهٗ لَا يَأْسُ مِنْ رَوْحِ اللّٰهِ اِلَّا الْقَوْمُ الْكٰفِرُوْنَ
"Wahai anak-anakku, pergi dan carilah berita tentang Yusuf beserta saudaranya. Janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tidak ada yang berputus asa dari rahmat Allah, kecuali kaum yang kafir." (Q.S Yusuf : 87)

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
- Teman – teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah di berikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela Atas Permohonan Balai Lelang Dan Penjual Di Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah Dan DIY”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Soegianto, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajar, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dr. Hj. Karmila Sari Sukarno, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT di Karanganyar yang telah memberikan saran dan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
8. Orang tua penulis, Bapak H. Subandi, S.Pd., (Alm), Ibu Hj. Umiyati, S.Pd., Bapak Drs. H. Sugiyanto dan Ibu Hj. Nur Hikmah, Kakak penulis, Arfi Setyadi Susanto, A.Md., S.Kep., Ners., dan Efa Fitriani, S.K.M., Faridul

Ansor, M.Pd, Anaa Makkati S, A.Md, Keb., dan Aqilatun Zulfa, S.Kep., Ners yang senantiasa mendoakan, memberi semangat, motivasi dan kasih sayang yang tiada henti kepada penulis serta dukungan moril maupun materiil kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;

9. Yang terkasih istriku, Silmi Lis'yanah, S.Pd., yang telah menemani, memberi motivasi dan semangat selama penulis menyelesaikan tesis ini;
10. Sahabat – sahabat penulis, Azzam, Firman, Arkhan, Yudha, Sukma, Einan, Reno, Mahfud, Krisna, Rudi, yang senantiasa memberikan semangat dalam penyusunan tesis ini;
11. Dewan Direksi dan seluruh karyawan PT. BPR Nusamba Adiwerna yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi dalam penyusunan tesis ini.
12. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Notaris sebagai pejabat lelang kelas II memiliki wewenang membuat akta risalah lelang. Kewenangan tersebut masih terdapat dari masyarakat yang awam dan belum mengetahui serta memahami terhadap kewenangan notaris sebagai pejabat lelang kelas II. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Kewenangan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang dan Penjual di Kanwil DJKN Jateng dan DIY. 2) Kekuatan hukum pembuktian akta risalah lelang yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang - undangan. Jenis penelitian ini termasuk penelitian normatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis dalam penelitian ini bersifat kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Kewenangan lainnya yang dimiliki oleh Notaris adalah dapat membuat akta risalah lelang. Untuk dapat menjalankan kewenangan tersebut notaris harus diangkat terlebih dahulu oleh Menteri Keuangan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Kewenangan notaris sebagai Pejabat lelang Kelas II untuk membuat akta risalah lelang berkesinambungan dengan teori kepastian hukum dan teori kemanfaatan yang dibuktikan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g *Jo* Peraturan Lelang. Risalah lelang dapat memberikan kepastian hukum dan menjamin keamanan dari para pihak, serta memberikan kemanfaatan hukum dalam menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang. 2) Kekuatan hukum pembuktian akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat lelang kelas II merupakan akta autentik yang dikategorikan sebagai akta *relaas* yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna. Untuk menjamin kepastian hukum akta risalah lelang harus memiliki 3 (tiga) aspek pembuktian diantaranya kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materil. Akta risalah lelang memiliki kemanfaatan bagi para pihak yang dapat digunakan sebagai akta jual beli yang sah sebagai dasar untuk melakukan proses balik nama.

Kata Kunci: Kewenangan, Pejabat Lelang Kelas II, Akta Risalah Lelang

ABSTRACT

Notary as a class II auction official has the authority to make a deed of auction minutes. The authority still exists from the public who are laymen and do not know and understand the authority of notaries as class II auction officials. The purpose of this research is to analyze: 1) The authority of a notary as a Class II Auction Officer in carrying out voluntary non-execution auctions at the request of the Auction Center and the Seller in the Regional Office of DJKN Central Java and DIY. 2) The legal force of proof of the deed of minutes of auction made by a Notary as a Class II Auction Officer.

The method used in this research is the statutory approach. This type of research is Normative Judicial. The types and sources of data in this research are secondary data obtained through literature study. The analysis in this research is quantitative.

The research results concluded: 1) Another authority possessed by a Notary is to be able to make a deed of auction minutes. To be able to exercise this authority, a notary must first be appointed by the Minister of Finance as a Class II Auction Officer. The authority of a notary as a Class II Auction Officer to make a deed of minutes of auction is continuous with the theory of legal certainty and the theory of expediency as evidenced in Article 15 paragraph (2) letter g Jo Auction Regulation. Minutes of auction can provide legal certainty and ensure the security of the parties, as well as provide legal benefits in ensuring legal certainty in the implementation of the auction. 2) The legal force of proof of the deed of minutes of the auction made by a notary as a class II auction official is an authentic deed categorized as a relass of deed which has perfect evidentiary legal force. To ensure legal certainty, the auction minutes deed must have 3 (three) aspects of evidence including outward, formal, and material evidentiary strength. The deed of minutes of auction has benefits for the parties which can be used as a valid deed of sale and purchase as a basis for carrying out the name transfer process.

Keywords: Authority, Class II Auction Officer, Deed of Minutes Auction

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Berpikir	12
F. Kerangka Konseptual	13
G. Kerangka Teori	17

H. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian.....	22
2. Metode Pendekatan	22
3. Jenis dan Sumber Data.....	23
4. Metode Pengumpulan Data.....	24
5. Metode Analisis Data.....	26
I. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris.....	29
1. Pengertian Notaris	29
2. Kewenangan Notaris.....	31
3. Kewajiban Notaris	33
4. Larangan Notaris	34
5. Akta Notaris	36
B. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Lelang.....	38
1. Pengertian Pejabat Lelang	38
2. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Pejabat Lelang	45
C. Tinjauan Umum Mengenai Lelang	51
1. Pengertian Lelang	51
2. Prosedur Pelaksanaan Lelang	56

3. Pihak – pihak dalam Pelaksanaan Lelang.....	60
4. Risalah Lelang	61
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A. Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas Permohonan Balai Lelang dan Penjual di Kanwil DJKN Jateng dan DIY	63
B. Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Risalah Lelang yang Dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II	83
BAB IV PENUTUP	104
A. Simpulan	104
B. Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....	108
LAMPIRAN.....	117



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia pada hakikatnya merupakan sebuah negara hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (3) Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (dikenal dengan UUD NRI 1945) yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Hal tersebut memberikan konsekuensi kepada negara Indonesia itu sendiri sebagai negara hukum, dimana negara harus memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Kepastian hukum tersebut yang harus diberikan oleh negara mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu dengan adanya aturan yang bersifat umum dimana membuat individu itu mengetahui atas perbuatannya dengan apa yang diperbolehkan atau tidak boleh dilakukan, dan kepastian hukum berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenang – wenangan pemerintah karena adanya dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh negara kepada individu atau rakyat Indonesia.¹

Wujud dari Pemerintah dalam memberikan kepastian hukum adalah dengan membuat Peraturan Perundang – undangan, dalam hal ini

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

salah satunya adalah melalui Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (dikenal dengan UUJN). Kewenangan daripada Notaris diatur pada Pasal 1 angka 1 yang menyebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang – undang ini atau berdasarkan Undang – undang lainnya.²

Definisi yang diberikan oleh UUJN merupakan dasar dari tugas dan wewenang yang dijalankan seorang Notaris. Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur didalam UUJN atau Undang – undang lainnya. Kewenangan tersebut dapat diperluas dilihat dari ketentuan Pasal 15 UUJN, yang menyatakan bahwa :

“1 Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan perjanjian, dan ketetapan 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 – akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan, kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang.”

² Pasal 1 angka 1 Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

“2 Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat copy dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan penegasan kecocokan fotocopy 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 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya diubah dalam Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 telah memberikan perluasan kewenangan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum. 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 g yang menyebutkan bahwa salah satu kewenangan yang dimiliki notaris adalah dengan membuat akta risalah lelang. Selain itu didalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II Notaris diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II dihadapan Menteri Keuangan Republik Indonesia. 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 dengan merujuk Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang menyatakan bahwa : “(3) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Seleksi”
- b. Praktik kerja (magang);
- c. Pengangkatan; dan
- d. Pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan.”³

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

Apabila melihat ketentuan diatas maka seorang Notaris yang telah disumpah dan diangkat sebagai Notaris tidak serta merta menjadi seorang Pejabat Lelang Kelas II, namun dengan melihat ketentuan UUJN Notaris dalam menjalankan jabatannya sudah memberikan wewenang untuk membuat risalah lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g.⁴ Hal tersebut membuat Notaris dilema dan bingung dalam praktiknya yang memang jarang sekali ditemukan Notaris yang serta merta merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II tanpa adanya pengangkatan jabatan dari Kementerian Keuangan, meskipun UUJN telah memberikan kewenangan dan ketentuan bagi Notaris untuk dapat membuat akta risalah lelang.

Jika melihat fakta yang terjadi, Notaris yang berada di kedudukan hukum Kabupaten Tegal memang jarang ada yang merangkap sebagai Pejabat Lelang Kelas II, hal tersebut didasari dari informasi Notaris yang Penulis Kenal. Dikarenakan wewenang Notaris untuk membuat risalah lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN sulit untuk diterapkan, dilatarbelakangi dimana Notaris tidak ingin menempatkan jabatannya kedalam risiko – risiko yang memungkinkan dirinya dikenakan gugatan oleh pihak – pihak lain.

Adapun lelang sendiri didefinisikan sebagai mekanisme jual – beli dengan melakukan pengumuman atas penawaran barang sebagai objek lelang secara terbuka kepada calon peserta lelang pada saat yang

⁴ Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

bersamaan. Kemudian pada hari yang telah ditentukan, lelang dilaksanakan dimana pada saat itu para peserta lelang saling menawar harga dari barang sebagai objek lelang tersebut dengan penawaran yang semakin mendekati harga yang diinginkan penjual atau pemilik barang. Apabila harga telah tercapai atau tidak ada peserta lain yang menawar dengan harga yang lebih tinggi, maka diputuskan seorang pemenang lelang, dan akan terjadi jual beli secara lelang antara penjual/pemilik barang dengan pemenang lelang sebagai pembeli.⁵ Adapun berdasarkan ketentuan PMK Nomor 122 Tahun 2023 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.⁶

Lelang sendiri dibedakan menjadi dua jenis, yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah lelang atau penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, sedangkan lelang non eksekusi merupakan penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan.⁷ Dengan adanya dua jenis dalam pelaksanaan lelang, maka Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II secara umum melaksanakan kegiatan lelang dengan jenis lelang non eksekusi sukarela.⁸

⁵ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 25.

⁶ Pasal 1 (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023.

⁷ Rohmat Soemitro, 1987, *Peraturan dan Intruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, hal. 34.

⁸ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/14423/PERAN-PEJABAT->

Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II harus benar – benar dilaksanakan agar menciptakan rasa keadilan bagi para pihak. Dalam pelaksanaan lelang harus benar – benar teliti seluruh dokumen dan persyaratan yang lengkap, dan tentunya lelang harus didahului terlebih dahulu dengan pengumuman lelang. Pejabat lelang harus memberikan pengumuman tentang setiap penjualan melalui lelang umum, mengenai keterangan – keterangan obyek lelang yang ditawarkan untuk dijual, waktu dan tempat lelang akan diadakan.⁹

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 ditegaskan didalam Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 ayat (34) dijelaskan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pada penelitian ini penulis focus kaitannya dengan pada kewenangan notaris sebagai pejabat lelang kelas II dalam melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas atas permohonan balai lelang dan penjual, dimana notaris memiliki peluang untuk dapat melaksanakan lelang yaitu sebagai pejabat lelang kelas II. Seperti

[LELANG-KELAS-II-SEBAGAI-GARDA-TERDEPAN-PELAKSANAAN-LELANG-SUKARELA.html](#) diakses pada tanggal 18 April Pukul 18.13 WIB.

⁹ Diah Sulistyani Ratna Sediati, 2010, Peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Jilid 39 No.2*, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hal. 144.

diketahui bahwa notaris adalah pejabat lelang kelas II. Pejabat lelang kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela. Pejabat lelang kelas II hanya dapat melaksanakan lelang dalam wilayah jabatannya yang didasari atas permohonan oleh balai lelang dan penjual. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang kelas II terbatas pada lelang noneksekusi 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.

Permasalahan yang menarik dalam penelitian ini berkaitan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat lelang kelas II dimana masih belum banyak masyarakat ketahui dan paham atas salah satu kewenangan yang dimiliki oleh notaris. Selain daripada itu Pejabat Lelang Kelas II mempunyai tugas dan fungsinya dalam pelaksanaan lelang mempunyai kewenangan yang terbatas dibandingkan dengan Pejabat Lelang Kelas I, karena berdasarkan ketentuan pada Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II dinyatakan bahwa pejabat lelang kelas II hanya melakukan pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela. Selain dari penjelasan diatas, pertimbangan Penulis mengambil judul tersebut

dikarenakan dengan berkembangnya lembaga keuangan dan perbankan yang tidak bisa dipisahkan dengan risiko masalah yang timbul atas agunan atau jaminan dan kurangnya pengetahuan terhadap upaya hukum lelang atas agunan atau jaminan ataupun aset perusahaan yang sudah tidak dimanfaatkan kembali. Selain dari pada itu, kurangnya pengetahuan terhadap salah satu kewenangan yang dimiliki oleh Notaris berkaitan dengan wewenang melakukan lelang noneksekusi sukarela. Oleh karena itu, dalam penelitian ini penulis ingin mengkaji mengenai kewenangan yang dimiliki oleh notaris sebagai pejabat kelas II dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela.

Berdasarkan penjelasan tersebut selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul: **“KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II DALAM MELAKSANAKAN LELANG NONEKSEKUSI SUKARELA ATAS PERMOHONAN BALAI LELANG DAN PENJUAL DI KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA TENGAN DAN DIY”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas Permohonan Balai Lelang dan Penjual di Kanwil DJKN Jateng dan DIY?
2. Bagaimana kekuatan hukum pembuktian akta risalah lelang yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis wewenang Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang dan Penjual di Kanwil DJKN Jateng dan DIY.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang kekuatan hukum Pembuktian Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoretis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
 - c. Diharapkan dapat melengkapi dan mengembangkan perbendaharaan ilmu hukum, khususnya bidang kajian lelang, terutama mengenai Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi dan pembuat kebijakan serta dapat memberikan sedikit gambaran bagi berbagai pihak mengenai pelaksanaan lelang.

E. Kerangka Berpikir

Das Sollen :

- UUD RI 1945
- KUHPERDATA
- Stb 1908 No. 189
- Stb 1908 No. 190
- UUJN
- PMK No. 113/PMK.06/2019
- PMK No. 189/PMK.06/2017
- PMK No. 112/PMK.06/2023
- PMK No. 124/PMK.06/2023

Das Sein :

- Pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II
- Permohonan Lelang Noneksekusi Sukarela
- Minuta Akta risalah lelang

Penyimpangan – penyimpangan:

- Kurangnya informasi dan sosialisasi terhadap fungsi, tugas dan wewenang Notaris sebagai pejabat lelang kelas II
- Kurangnya pengetahuan masyarakat, Lembaga keuangan atau Perbankan serta Stakeholder lainnya terhadap fungsi, tugas dan wewenang Notaris sebagai Pejabat Lelang II
- Kurang nya minat notaris terhadap Jabatan sebagai Pejabat lelang Kelas II

Permasalahan I :

Bagaimana kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang kelas II dalam melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan Balai lelang dan Penjual

Permasalahan II :

Bagaimana kekuatan hukum pembuktian Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Analisis Pembahasan :

- Notaris berwenang membuat Akta Risalah Lelang
- Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II harus diangkat terlebih dahulu oleh Menteri Keuangan
- Kekuatan Hukum Akta Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang kelas II termasuk Akta Autentik (*relaas*) yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna yang dapat digunakan sebagai akta jual beli dan untuk proses balik nama.

Teori – teori Hukum :

- Teori Kepastian Hukum
- Teori Kemanfaatan

Metode Penelitian : Yuridis Normatif

Simpulan dan Saran:

Notaris dapat membuat akta risalah lelang dengan diangkat terlebih dahulu oleh Menteri Keuangan sebagai Pejabat lelang Kelas II, akta risalah lelang tersebut akta autentik (*relaas*) yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna dan digunakan sebagai akta jual beli dan untu proses balik nama.

Perlunya harmonisasi peraturan UUJN dan Peraturan lelang dan pejabat lelang kelas II harus memiliki martabat dan moralitas yang tinggi dalam membuat akta risalah lelang sehingga menjamin kepastian hukum dan bermanfaat bagi para pihak.

F. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya pertimbangan.¹⁰ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *operational definition*.¹¹

Guna mempermudah memahami alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variabel pada kerangka pemikiran memiliki fungsi dari masing – masing dalam menciptakan hukum.

Pengertian konsep yang dipakai dalam penelitian ini perlu diuraikan agar tidak terjadi perbedaan dalam pengertian tentang konsep – konsep yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain :

A. Pengertian Kewenangan

Kewenangan (*authority, gezag*) adalah apa yang diberikan oleh undang – undangan dan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan¹². Selain dari pada itu, kewenangan juga diartikan sebagai bentuk kekuasaan formal dari peraturan perundang – undangan, lain halnya dengan wewenang yang merupakan spesifikasi

¹⁰ Komaruddin dan Yooke Tjumphamah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 122.

¹¹ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisaksi, Jakarta, hal. 5.

¹² Indrohato, 1994, *Asas – asas Umum Pemerintahan yang baik*, Himpunan makalah asas –asas umum pemerintahan yang baik, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 65.

dari kewenangan.¹³

B. Notaris

Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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 grosee, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta – akta itu juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang – undang Jabatan Notaris.¹⁴

C. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang atau yang sering disebut dengan juru lelang, subyek lelang yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa Pejabat Lelang adalah Pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang. Jadi pada setiap penjualan barang secara lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang.¹⁵

¹³ Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar – dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 35-36.

¹⁴ Pasal 15 ayat (1) Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

¹⁵ <http://repository.unissula.ac.id/12089/2/babI.pdf> diakses pada tanggal 05 Mei 2024 Pukul 19.13 WIB.

D. Lelang

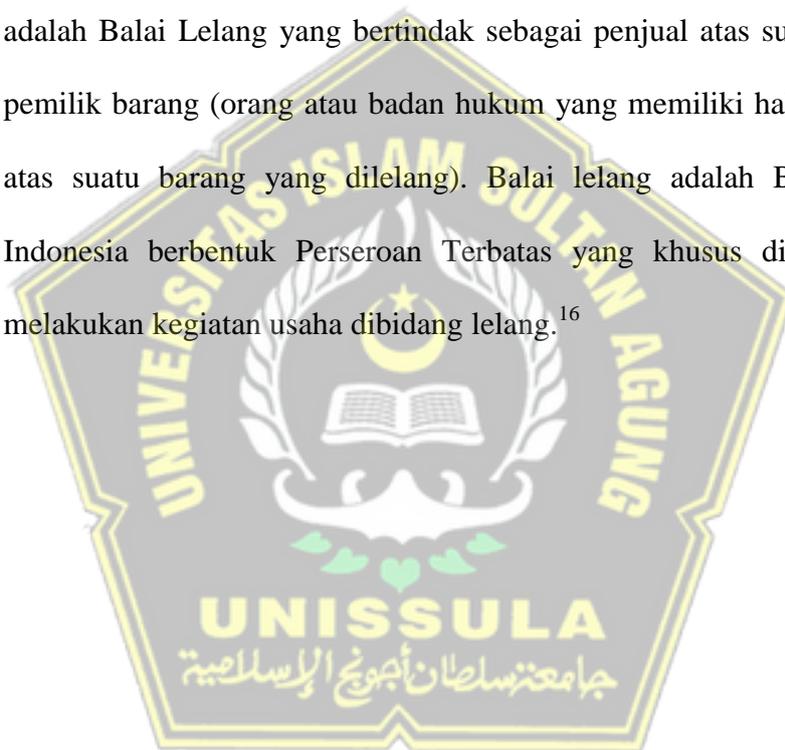
Pengertian lelang yang diatur dalam hukum positif Indonesia masih tinggalkan Belanda dan sampai sekarang masih berlaku yaitu diatur di dalam *Vendue Reglement* yang terdapat dalam Pasal 1 yang mengartikan lelang sebagai penjualan umum (*openbare verkoping*) adalah *“Pelelangan atau penjualan barang – 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.”* Dan dalam Pasal 1a *Vendue Reglement* nya menyebutkan bahwa : *“Penjualan dimuka umum tidak boleh dilakukan selain dihadap juru lelang.”* *Vendue Reglement* tersebut kenapa sampai saat ini masih berlaku dan menjadi hukum positif di Indonesia, karena sampai sekarang belum ada Undang – undang tentang Lelang. Oleh karena itu pemerintah Republik Indonesia beberapa kali menerbitkan aturan – aturan mengenai lelang salah satunya adalah Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 122/PMK.06/2023 yang mengartikan lelang yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) berbunyi :

“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.”

E. Penjual

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang – undangan atau perjanjian 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.¹⁶



¹⁶ <https://repository.uin-suska.ac.id/7063/4/BAB%20III.pdf> diakses pada tanggal 05 Mei 2024 Pukul 19.30 WIB.

F. Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek – subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang – wenang dalam menjalankan kekuasaan.¹⁷ Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem sipil maupun sistem hukum umum.¹⁸ Kini asas kepastian hukum dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep *rule of law* atau negara hukum.¹⁹ Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang – undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.²⁰ Gustav Radbruch, menjelaskan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :²¹

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang – undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum

¹⁷ Mark Fenwick dan Stefan Wrzka, 2016, *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Springer , Singapore, hal. 6.

¹⁸ James R. Maxeiner, 2009, “Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law”, *Houston Journal of International Law* 31, no. 1, hal 36.

¹⁹ Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, 2009, *Facing the Limits of the Law*, Springer , Singapore, hal. 92-93.

²⁰ Zainal Asikin, 2014, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hal. 46 – 47.

²¹ Heather Leawoods, 2000, “Gustav Radbruch : An Extraordinary Legal Philosopher”, *Wash UJL & Poly 2*, hal. 489.

harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang – undangan.²²

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.²³

Teori kepastian hukum Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁴ Dalam pelaksanaan lelang, diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang

²² Robert Alexy, 2015, "Legal Certainty and Correctness", *Ratio Juris* 28, no. 4, hal. 441 – 451.

²³ Torben Spaak, 2009, Meta-ethics and Legal Theory: The Case of Gustav Radbruch," *Law and Philosophy* 28, no. 3, hal. 261 – 290.

²⁴ Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Alumni, Bandung , hal. 49

menyempurnakan Peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pentunjuk Pelaksanaan Lelang yang perlu diganti. Oleh karena itu asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak – pihak yang berkepentingan didalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang disebut risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang digunakan Balai lelang dan Penjual, pembeli serta pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

Menurut Achmad Ali, kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain :²⁵

- 1) Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang – undangan.
- 2) Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim seperti “kemauan baik atau kesopanan”.
- 3) Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemakaman, disamping juga mudah dijalankan.
- 4) Hukum positif itu tidak boleh sering diubah – ubah.

Menurut Teubner, dalam hal kepastian hukum adalah hukum

²⁵ Andre Prima Ramanda, 2014, Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan, *Tesis*, Universitas Andalas, Padang, hal. 18.

yang memuaskan semua pihak dimana hukum yang responsif dan hukum yang responsif hanya lahir dari jika ada demokrasi legislasi. Tanpa demokrasi (partisipasi masyarakat) dalam proses legislasi hasilnya tidak akan pernah melahirkan hukum yang mandiri. Hukum hanya sebagai legitimasi keinginan pemerintah, dalam kondisi seperti itu ada tindakan pemerintah dianggap bertentangan dengan hukum. kepentingan – kepentingan masyarakat menjadi terabaikan karena hukum bersifat mandiri karena makna – maknanya mengacu pada dirinya sendiri (keadilan, kepastian, kemanfaatan).²⁶

Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang – wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu

²⁶ Esmi Warassih, Implementasi Kebijakan Pemerintah Melalui Peraturan Perundang – undangan dalam Perspektif Sosiologis, *Disertasi*, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 1991, hal. 85.

kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum.

Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang – undang dan akan jelas pula penerapannya.²⁷

b. Teori Kemanfaatan Hukum atau Utilitarianisme

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremy Bentham (1784 – 1831). Jeremy Bentham sebagai penemunya menunjuk banyak dari karyanya pada kecaman – kecaman yang hebat atas seluruh konsepsi hukum alam. Bentham tidak puas dengan kekaburan dan ketidaktetapan teori – teori tentang hukum alam, dimana utilitarianisme mengetengahkan salah satu dari gerakan – gerakan periodic dari yang abstrak hingga yang konkret, dari yang idealistis hingga yang materialistis, dari yang apriori hingga yang berdasarkan pengalaman. Menurut aliran ini, tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan sebanyak – banyaknya kepada warga masyarakat yang didasari oleh falsafah social yang mengungkapkan bahwa setiap warga negara mendambakan kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.²⁸

Aliran ini adalah aliran yang meletakkan kemanfaatan sebagai

²⁷ <http://scholar.unand.ac.id/102806/2/BAB%20I.pdf> diakses pada tanggal 09 Januari 2025 Pukul 22.00 WIB.

²⁸ Darji Darmodihardjo dalam Hyronimus Rhiti, 2011, *Filsafat Hukum ; Edisi lengkap (Dari Klasik sampai Postmoderenisme)*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta , Yogyakarta, hal. 159.

tujuan utama hukum. Adapun ukuran kemanfaatan hukum yaitu kebahagiaan yang sebesar – besarnya bagi orang – orang. Penilaian baik – buruk, adil atau tidaknya hukum tergantung apakah hukum mampu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.²⁹

Utilitarianisme meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama dari hukum, kemanfaatan disini diartikan sebagai kebahagiaan (happiness) yang tidak mempermasalahkan baik atau tidak adilnya suatu hukum, melainkan bergantung kepada pembahasan mengenai apakah hukum dapat memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.³⁰ Penganut aliran ini mempunyai prinsip bahwa manusia akan melakukan tindakan – tindakan untuk mendapatkan kebahagiaan yang sebesar – besarnya dan mengurangi penderitaan.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian *Yuridis Normatif*, yaitu Penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori – teori, konsep – konsep, asas – asas hukum serta peraturan perundang – undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku – buku, peraturan perundang – undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan

²⁹ Zainuddin Ali, 2010, *Filsafat Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 59.

³⁰ Muh. Erwin., 2011, *Filsafat Hukum ; Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 179.

penelitian ini.³¹

2. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yang bersifat *deskriptif analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori – teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang telah dirumuskan.³² Penelitian deskriptif analitis berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap kewenangan notaris sebagai pejabat lelang kelas II dalam melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan balai lelang dan penjual di Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah melalui data – data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa pengujian hipotesis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.

3. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan pendekatan penelitian yang digunakan untuk memperoleh data menggunakan data penelitian sekunder. Data sekunder dalam penelitian normatif terdiri dari bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan – bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar, yaitu :

- a) Undang – undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan

³¹ <https://eprints.ummetro.ac.id/486/4/BAB%20III.pdf> diakses pada tanggal 09 Januari 2025 Pukul 22.30 WIB.

³² Eko Haryanto, dkk, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Depok, hal. 31.

atas Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- c) Kitab Undang – undang Hukum Perdata.
- d) Stb 1908 No. 189
- e) Stb 1908 No. 190
- f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II
- g) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.
- h) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 112/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- i) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 124/PMK.06/2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan – bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang – undang, hasil – hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan pendapat para sarjana hukum. Dalam penelitian ini, bahan – bahan hukum sekunder diperoleh dari buku – buku teks dan pendapat para sarjana hukum yang berkaitan dengan obyek penelitian.³³

³³ <http://e-journal.uajy.ac.id/12062/4/MIH023383.pdf> diakses pada tanggal 09 Januari 2025 Pukul

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier diambil dari bahan – bahan yang membantu dari bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus dan Ensiklopedia Hukum.³⁴

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan bahan hukum yang akan dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian ini yaitu :

1) Studi Pustaka

Studi pustaka adalah studi tentang informasi tertulis tentang hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas dan diperlukan dalam penelitian yuridis normatif. Pengumpulan bahan – bahan hukum dengan membaca peraturan perundang – undangan, dokumen resmi, dan literatur – literatur sebagai bahan – bahan pustaka untuk mengumpulkan data – data terkait tesis ini dengan mempelajari bahan hukum primer. Selain itu peneliti juga mempelajari bahan hukum sekunder yang terdiri dari fakta hukum, prinsip – prinsip hukum dan pendapat ahli hukum.

Ketika menggunakan studi pustaka, ada beberapa tahap yang peneliti lakukan yakni, *Pertama* mengidentifikasi sumber bahan hukum baik melalui sumbernya langsung ataupun perpustakaan.

23.00 WIB.

³⁴ <https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2018/A.131.18.0150/A.131.18.0150-06-BAB-III-20220215100107.pdf> diakses pada tanggal 09 Januari 2025 Pukul 23.25 WIB.

Kedua, memasukkan bahan hukum yang diperlukan pada penelitian ini sesuai dengan produk hukum yang dimaksud. *Ketiga*, mengutip bahan hukum yang dibutuhkan berdasarkan penjelasan pada sumber serta urutan bahan hukum yang didapatkan oleh peneliti. *Keempat*, menganalisis bahan hukum yang telah didapat berkaitan dengan persoalan serta tujuan dari penelitian ini.³⁵

2) Dokumentasi

Dokumentasi adalah setiap bahan tertulis atau dokumen sudah lama digunakan dalam penelitian sebagai sumber data karena dalam banyak hal dokumen sebagai sumber data dimanfaatkan untuk menguji, menafsirkan, bahkan untuk meramalkan.³⁶

5. Metode Analisa Data

Data yang telah dikumpulkan dari penelitian ini akan diinventarisir, diklarifikasikan dan dianalisis guna menjawab permasalahan yang telah diidentifikasi sebelumnya. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran – gambaran (deskripsi) dengan kata – kata atas temuan – temuan dan karenanya lebih mengutamakan mutu atau kualitas data, dan bukan kuantitas.³⁷

³⁵ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hal. 45.

³⁶ Lexy J. Moleong, 2009, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 117.

³⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan*

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang, tinjauan umum tentang Notaris, tinjauan umum tentang Lelang, tinjauan umum tentang Pejabat Lelang, tinjauan tentang Balai Lelang dan Penjual, dan tinjauan tentang Risalah Lelang.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang tentang Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas Pemohonan Balai

Lelang dan Penjual.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Hukum Mengenai Notaris

1. Pengertian Notaris

Menurut Dr. Ngadino (2019), S.H,Sp.N,M.H menjelaskan bahwa Pengertian Notaris dalam sistem *Civil Law* yang diatur dalam Pasal 1 Ord, Stbl. 1860 Nomor 3 tentang Jabatan Notaris di Indonesia mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860 yang kemudian diterjemahkan oleh Soegondo Notodisoedo, menyatakan bahwa pengertian Notaris adalah sebagai berikut:

“Notaris adalah pejabat umum, khususnya (satu – satunya) yang berwenang untuk membuat akta – akta otentik tentang semua tindakan, perjanjian – perjanjian, dan keputusan – keputusan yang diharuskan oleh perundang – undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta – akta dan mengeluarkan grosse, salinan – salinan (turunan – turunan) dan kutipan – kutipannya, semuanya itu apabila pembuatan akta – akta demikian itu atau dikhususkan itu atau dikhususkan kepada pejabat – pejabat atau orang – orang lain.”

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka (1) undang – undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang –

undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang – undang ini atau undang – undang lainnya.

Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi – saksi yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh notaris dalam aktanya adalah benar.³⁸ Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang – undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah tetapi memperoleh gaji dari honorarium

³⁸ Liliana Tedjosaputro, 1991, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Agung, Semarang, hal. 10.

atau fee dari kliennya.³⁹

Berdasarkan uraian diatas bahwa Notaris merupakan Pejabat Umum yang diberikan oleh Peraturan Perundang – undangan yang berlaku untuk membuat Akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian.

2. Kewenangan Notaris

Notaris sebagai Pejabat Umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik, sehingga akta otentik pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberikan para pihak kepada notaris sepanjang ada kewenangan Notaris untuk membuatnya.

Dalam kewenangan notaris seperti yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN Nomor 30 Tahun 2004, diperinci dalam Pasal 15 UUJN Nomor 30 tahun 2004 tentang kewenangan – kewenangan Notaris sebagai berikut :

a. Pasal 15 ayat (1) UUJN, menyatakan :

Kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh perundang – undangan dan /atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan

³⁹ Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal. 16.

kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta – akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang.

b. Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN, menyatakan :

- Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- Membukukan surat – surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;
- Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
- Membuat akta risalah lelang.
- Memangku jabatan lain yang oleh undang – undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.⁴⁰

Berdasarkan uraian diatas menjelaskan bahwa kewenangan yang dimiliki oleh notaris dalam membuat akta autentik memuat kebenaran formal sesuai apa yang diberikan para pihak kepada notaris sepanjang ada kewenangan notaris dalam membuatnya.

⁴⁰ Muhamad Sidrata, 2011, Risalah Lelang sebagai Akta Otentik dalam Kaitannya dengan Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Undip, hal. 55 – 56.

3. Kewajiban Notaris

Dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris, maka notaris mempunyai kewajiban, diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN, yang menyatakan bahwa notaris:

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protocol Notaris;
- c. Mengeluarkan Grosse Akta, salinan Akta atau kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang – undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang – undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuat dalam 1(satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannay pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak

diterimanya surat berharga;

- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggungjawabnya dibidang Kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam reperotrium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.⁴¹

4. Larangan Notaris

Untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa notaris dan untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat juga untuk mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antara notaris

⁴¹Muhamad Sidrata, *Ibid*, hal. 57 – 58.

dalam menjalankan jabatannya maka diperlukan larangan yang dibebankan pada notaris, terdapat dalam Pasal 17 UUJN, yaitu notaris dilarang :

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut – turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap jabatan 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 diluar wilayah jabatan notaris;
- h. Menjadi notaris pengganti; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatuhan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.⁴²

⁴² *Ibid*, hal. 59.

5. Akta Notaris

Menurut Sudikno Mertokusumo (1999) menjelaskan bahwa Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian merupakan salah satu langkah dalam proses perkara perdata. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa.⁴³

Akta adalah suatu tulisan yang semata – mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus di tandatangani.⁴⁴ Dalam pembuatan akta di bagi menjadi dua akta yang terdiri dari akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik, dimana untuk dapat disebut sebagai akta otentik harus sesuai dengan pedoman yang terdapat dalam Undang – undang Jabatan Notaris Pasal 38 UUJN yang terdiri dari :

- a. Awal akta atau kepala akta, yang memuat :
 - Judul akta;
 - Nomor akta;
 - Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;

⁴³ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 124.

⁴⁴ Subekti, 1984, *Pokok – pokok Hukum Perdata*, PT. Intermesa, Jakarta, hal. 178.

- Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris yang memuat akta tersebut;
- b. Badan akta, memuat :
- Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan / atau orang yang mewakili mereka;
 - Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - Isi akta yang merupaka kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaa, jabaran, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi pengenal.
- c. Akhir atau penutup akta, memuat :
- Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7) UUJN: Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf I UUJN). Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I tidak wajib dilakukan jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setia halaman minuta akta diparaf oleh

penghadap, saksi dan notaris (Pasal 16 ayat (7) UUJN);

- Uraian tentang penanda tangan dan tempat penanda tangan atau penerjemahan akta apabila ada;
- Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap tiap saksi akta; dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.⁴⁵

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa akta merupakan suatu surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak didepan hadapan pejabat umum, yang kemudian ditandatangani sehingga akta tersebut menjadi salah satu pembuktian apabila terjadi sengketa.

B. Tinjauan umum Mengenai Pejabat Lelang

1. Pengertian Pejabat Lelang

Lelang sebagai penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat tentunya harus dijalankan dengan sebaik – baiknya dalam menjaga kepastian hukum. Berdasarkan sifat lelang dapat ditinjau dari dua sudut, yaitu :

- a) Dari sudut sebab barang itu dijual;
- b) Dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang.

⁴⁵ Ekowati Pujining Rahayu, Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaannya, 2007, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Undip, Semarang hal. 10 – 12.

Hal yang paling banyak diatur adalah lelang dari sudut barang itu dijual dibedakan adalah lelang eksekusi dan noneksekusi.⁴⁶ Dalam hal ini terdapat dua jenis lelang yang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur secara tegas. Jenis lelang tersebut adalah bentuk lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu dengan perundang – undangan yang berlaku. Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang yang dilaksanakan untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah. Sedangkan lelang noneksekusi sukarela adalah lelang yang dilaksanakan untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.⁴⁷

Dalam pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pejabat lelang adalah pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan pelelangan berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal Pasal 1 angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06.2023

⁴⁶ Soegianto, 2024, *Hukum Lelang Indonesia*, Terra Media, Yogyakarta, hal. 12.

⁴⁷ *Ibid*, hal 13-15.

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 membedakan pejabat lelang menjadi 2 (dua) yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II.

- 1) Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela.

Pejabat lelang kelas I diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan dengan Persyaratan pengangkatan sebagai berikut :⁴⁸

- a) Sehat jasmani dan rohani;
- b) Berpendidikan paling rendah Sarjana (S1) diutamakan bidang hukum, ekonomi manajemen/akuntansi atau penilai;
- c) Berpangkat paling rendah Pengatur (Golongan II/c);
- d) Lulus pendidikan dan pelatihan (diklat) Pejabat Lelang, Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, atau DPT III PPLN; dan
- e) Tidak pernah mendapat peringatan tertulis atau menjalani hukuman disiplin yang dinyatakan dengan surat keterangan dari atasan setingkat eselon III dalam unit

⁴⁸ Muhamad Sidrata, *Loc. Cit.*, hal. 48 – 49.

kerja yang bersangkutan.

Sedangkan untuk alasan pemberhentian Pejabat Lelang Kelas I disebutkan dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.06/2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I, yaitu :

1) Pemberhentian dengan hormat, diberikan dalam hal:

- a) Meninggal dunia;
- b) Pensiun dari Pegawai Negeri Sipil;
- c) Dipindahtugaskan ke luar Kementerian Keuangan;
- d) Tidak cakap jasmani dan/atau rohani sehingga tidak dapat menjalankan tugas dan kewajiban sebagai pejabat lelang kelas I; atau
- e) Telah diberhentikan sementara selama 18 (delapan belas) bulan.

2) Pemberhentian sementara, dijatuhkan dalam hal:

- a) Tidak memenuhi peringatan tertulis dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya surat peringatan dalam hal pejabat lelang kelas I yang telah dijatuhi sanksi; dan/atau
- b) Diberhentikan sementara sebagai Pegawai Negeri Sipil karena telah ditahan dan berstatus sebagai

tersangka/terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara.

3) Pemberhentian tidak dengan hormat, dijatuhkan dalam hal:

- a) Melanggar larangan yang telah ditentukan dalam Pasal 16 huruf a sampai dengan huruf d Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.06/2023;
- b) Melakukan pelanggaran yang sama atau pelanggaran lainnya dalam hal pejabat lelang kelas I yang telah mendapatkan sanksi berupa pemberhentian sementara kedua; dan/atau
- c) Dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pejabat Lelang Kelas I memiliki tugas dan fungsi dalam menjalankan pelaksanaan lelang, Dalam pelaksanaan tugas tersebut, pejabat lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:⁴⁹

- a. Penelitian dokumen objek lelang, dalam pelaksanaan lelang. Pejabat lelang meneliti kebenaran formal dokumen lelang;
- b. Pemberi informasi lelang untuk mengoptimalkan pelaksanaan lelang,

⁴⁹ Soegianto, *Op.Cit*, hal. 104.

informasi ini diberikan kepada pengguna jasa lelang;

- c. Pemimpin lelang, yaitu untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang berdaya guna dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pejabat lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, tegas dan berwibawa;
 - d. Juri. Pejabat lelang sebagai seorang juri harus bertindak adil dan bijaksana untuk menyelesaikan persengketaan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan lelang.
 - e. Pejabat umum, pejabat lelang sebagai pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang – undang di wilayah kerjanya;
 - f. Bendaharawan, dalam pelaksanaan lelang, pejabat lelang menerima, menyetorkan dan mempertanggungjawabkan uang hasil lelang.
- 2) Pejabat Lelang Kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela.⁵⁰ Sama dengan pejabat lelang kelas I, pejabat lelang kelas II juga diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan, namun dengan masa jabatan 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali. Dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, antara lain:

⁵⁰ Muhamad Sidrata, *Op. Cit*, hal. 50.

- a) Sehat jasmani dan rohani;
- b) Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana atau tidak menjalani hukuman pidana;
- c) Berpendidikan paling rendah Sarjana (S1) atau Diploms IV (D4), diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/akuntansi;
- d) Lulus pendidikan dan pelatihan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan;
- e) Telah mengikuti praktik kerja (magang);
- f) Tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk dalam daftar orang tercela;
- g) Memiliki kantor Pejabat Lelang Kelas II;
- h) Memiliki NPWP.

Pejabat lelang kelas II memiliki tugas atau wewenang terbatas dalam pelaksanaan lelang yang mana hanya pada pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela. Dalam pelaksanaan lelang tersebut pejabat lelang kelas II memiliki fungsi sebagai pelaksana lelang atas permintaan balai lelang, khusus untuk lelang noneksekusi sukarela yang akan datang, dan dapat melaksanakan lelang sukarela atas permintaan penjual/ pemilik barang⁵¹.

⁵¹ Soegianto, *Op. Cit*, hal. 108.

Berdasarkan uraian diatas bahwa pelaksanaan lelang terdapat tiga jenis lelang diantaranya lelang eksekusi, lelang eksekusi wajib, dan lelang eksekusi sukarela. Dalam pelaksanaan lelang tersebut dilakukan oleh pejabat lelang/juru lelang yang dikategorikan sebagai pejabat lelang kelas I dan pejabat lelang kelas II.

2. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Pejabat Lelang

a. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Pejabat Lelang Kelas I

Dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 lebih lanjut diatur mengenai kewenangan, kewajiban, dan larangan Pejabat Lelang Kelas I. Pada dasarnya Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual atau pemilik barang. Pejabat lelang Kelas I dapat melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang, meskipun diwilayah kerjanya terdapat pejabat lelang kelas II dan hanya dapat melaksanakan lelang setelah mendapat surat tugas dari Kepala KPKNL. Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk :

- 1) Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- 2) Melihat barang yang akan dilelang;
- 3) Menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang

jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;

- 4) Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu, apabila diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- 5) Meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;
- 6) Mengesahkan pembeli lelang; dan/atau
- 7) Membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi dengan membuat pernyataan pembatalan.

Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban :

- 1) Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- 2) Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- 3) Membuat bagian kepala risalah sebelum pelaksanaan lelang;
- 4) Membacakan bagian kepala risalah lelang dihadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, kecuali dalam lelang yang penawarannya melalui tromol pos atau teknologi informasi dan komunikasi (termasuk email dan internet);
- 5) Menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- 6) Membuat minuta risalah lelang;
- 7) Membuat salinan risalah lelang, kutipan risalah lelang, atau grosse

risalah lelang sesuai peraturan perundang – undangan; dan

- 8) Meminta dan meneliti keabsahan bukti pelunasan harga lelang, bea lelang, pajak penghasilan final, bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan pungutan – pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang – undangan.

Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan tugas dilarang :

- 1) Melayani permohonan lelang diluar kewenangannya;
 - 2) Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
 - 3) Membeli barang yang dilelang dihadapannya baik secara langsung maupun tidak langsung;
 - 4) Melakukan pungutan lain diluar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang – undangan;
 - 5) Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai pejabat lelang;
 - 6) Menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dengan dilengkapi dokumen yang dipersyaratkan; dan/atau
 - 7) Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus keatas dan kebawah derajat pertama, suami atau istri serta saudara kandung pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.
- b. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Pejabat Lelang Kelas II

Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Pejabat Lelang Kelas II diatur lebih lanjut dalam Pasal 12 sampai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013. Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan Lelang atas permohonan Balai Lelang dan Penjual atau pemilik barang, yang terbatas pada Lelang noneksekusi sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada :

- 1) Lelang barang milik BUMN/D berbentuk Persero;
- 2) Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang – undangan;
- 3) Lelang barang milik perwakilan negara asing; dan
- 4) Lelang barang milik swasta.

Pejabat Lelang Kelas II berwenang untuk :

- 1) Menolak melaksanakan Lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan Lelang;
- 2) Melihat barang yang akan dilelang;
- 3) Menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung Lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan Lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan Lelang;
- 4) Menghentikan pelaksanaan Lelang untuk sementara waktu apabila

diperlukan untuk menjaga ketertiban pelaksanaan Lelang;

- 5) Meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;
- 6) Mengesahkan pembeli Lelang; dan/atau
- 7) Membatalkan pengesahan pembeli Lelang yang wanprestasi.

Pejabat Lelang kelas II dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban :

- 1) Memiliki rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II;
- 2) Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- 3) Mengadakan perikatan perdata dengan balai Lelang atau penjual atau pemilik barang mengenai pelaksanaan Lelang;
- 4) Meneliti legalitas formal subjek dan objek Lelang;
- 5) Melaksanakan Lelang dalam hal yakin akan legalitas formal subjek dan objek Lelang;
- 6) Membuat bagian kepala risalah Lelang sebelum pelaksanaan Lelang;
- 7) Membacakan bagian kepala risalah lelang dihadapan peserta Lelang pada saat pelaksanaan Lelang, kecuali Lelang noneksekusi sukarela melalui internet;
- 8) Menjaga ketertiban pelaksanaan Lelang;
- 9) Membuat minuta risalah Lelang dan menyimpan sesuai peraturan

perundang – undangan;

- 10) Membuat Salinan risalah Lelang, kutipan risalah Lelang, dan grosse risalah Lelang sesuai peraturan perundang – undangan;
- 11) Menyelenggarakan pembukuan, administrasi perkantoran dan membuat laporan pelaksanaan Lelang, sebagaimana format yang diatur dalam peraturan Direktur Jenderal.

Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan jabatannya dilarang :

- 1) Melayani permohonan Lelang diluar kewenangannya;
- 2) Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan Lelang yang telah dijadwalkan;
- 3) Membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
- 4) Menerima jaminan penawaran Lelang dan kewajiban pembayaran Lelang dari pembeli, dalam hal balai Lelang sebagai pemohon Lelang;
- 5) Melakukan pungutan lain diluar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku;
- 6) Melakukan Tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai pejabat Lelang;
- 7) Menolak permohonan Lelang, sepanjang dokumen persyaratan Lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek

dan objek Lelang;

- 8) Merangkap jabatan atau profesi sebagai pejabat negara, curator, penilai, pengacara atau advokat;
- 9) Merangkap sebagai komisaris, direksi, pemimpin, dan pegawai balai Lelang;
- 10) Menerima dan menetapkan permohonan Lelang dalam masa cuti; dan/atau
- 11) Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus keatas dan kebawah derajat pertama, suami atau istri serta saudara sekandung pejabat Lelang dalam pelaksanaan Lelang yang dipimpinnya; dan/atau
- 12) Melaksanakan Lelang atas objek tanah dan / atau bangunan dengan nilai limit yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian penilai.⁵²

C. Tinjauan Umum tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah Lelang berasal dari Bahasa Latin yakni *Auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Dalam Bahasa Inggris, istilah Lelang yakni *auction*.⁵³ Dalam Bahasa Belanda disebut *vendu*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah Lelang dijelaskan sebagai berikut :

- a. Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran

⁵² *Ibid*, 53 – 56.

⁵³ Salim H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237.

yang atas – mengatasi) dipimpin oleh pejabat Lelang.

- b. Melelang adalah sebagai menjual dengan cara Lelang.
- c. Melelangkan atau memperlelangkan adalah :
 - 1) Menjual dengan jalan Lelang;
 - 2) Memberikan barang untuk dijual dengan jalan Lelang;
 - 3) Memborongkan pekerjaan (ransum makanan orang penjara dan sebagainya).⁵⁴
- d. Perlelangan adalah penjualan dengan jalan Lelang.
- e. Pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melengkapi).

Menurut kamus *Dictionary of Law Complete Edition*, Lelang diartikan sebagai berikut :

Lelang adalah bentuk penjualan barang – barang yang dipimpin oleh pejabat Lelang dan dilaksanakan didepan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang Lelang; setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.⁵⁵

Sebagai bahan perbandingan dikemukakan definisi Lelang dari beberapa ahli hukum sebagai berikut:

⁵⁴ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1988, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, hal. 510.

⁵⁵ M. Marwan dan Jimmy R, 2009, *Kamus Hukum : Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, hal. 403.

- 1) Richard L. Hirshberg, menyatakan bahwa Lelang (*auktion*) merupakan penjualan umum dari property bagi Penawar yang tertinggi, Dimana pejabat Lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.⁵⁶
- 2) Johannes Jan Polderman, seorang sarjana Belanda dalam disertasinya "*Het Openbaar Aanbod*", mengemukakan penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Yang penting adalah menghimpin para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Sebetulnya ada 3 (tiga) syarat, yaitu :
 - a) Penjualan harus selengkap mungkin;
 - b) Ada kehendak mengikat diri; dan
 - c) Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan atau melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Tawar – menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam suatu jual – beli.⁵⁷
- 3) Roell, seorang sarjana hukum Belanda dan pernah menjabat Kepala Inspeksi Lelang di Batavia pada tahun 1932, menyatakan bahwa

⁵⁶ Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2007, *Modul Pengetahuan Lelang : Penghapusan Barang Milik Negara*, Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta. Hal. 6.

⁵⁷ *Ibid.*

penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat Dimana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantara kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang – orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli benda – benda yang ditawarkan, sampai kepada saat Dimana kesempatan itu lenyap. Kesempatan itu lenyap, bila sampai pada tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya. Rumusan yang diberikan oleh Roell tersebut lebih menitikberatkan pada kesempatan melakukan penawaran barang.⁵⁸

- 4) M. yahya Harahap menyatakan bahwa penjualan dimuka umum (Lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau Dimana orang – orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang – orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁵⁹

Sebagai bahan perbandingan pula, secara yuridis, pengertian Lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan peraturan berikut ini:

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, hal 115.

- 1) Menurut *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908 Nomor 189, yang berlaku sejak 1 April 1908, dalam Pasal 1 disebutkan bahwa penjualan umum 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.
- 2) Menurut undang – undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa dalam Pasal 1 angka 17 disebutkan bahwa Lelang setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.
- 3) Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. 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.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dikatakan bahwa Lelang

adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang adanya pelelangan atau penjualan barang.

Dari uraian pengertian Lelang tersebut diatas, dapat diketahui bahwa Lelang harus memenuhi unsur – unsur sebagai berikut;

- 1) Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- 2) Dilakukan decara mengumumkannya terlebih dahulu;
- 3) Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang kompetitif;
- 4) Peserta mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
- 5) Pelaksanaan Lelang dilakukan dengan campur tangan atau dihadapan pejabat Lelang;
- 6) Setiap pelaksanaan Lelang harus dibuat risalah Lelang oleh pejabat Lelang yang melaksanakan Lelang.

2. Prosedur Pelaksanaan Lelang

Adapun prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan – perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut prosedur persiapan lelang / pra lelang, saat lelang dilaksanakan dan

setelah lelang dilaksanakan. Prosedur pelaksanaan lelang dapat dibagi dalam 3 (tiga) tahap, yaitu :

- a. Tahap pra lelang / persiapan lelang
 - 1) Berdasarkan Pasal 1 (a) Penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang. Berdasarkan Pasal 2 Keputusan DJPLN Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Lelang, dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum terdiri dari salinan Surat Keputusan Penunjukan Penjual, syarat lelang dari penjual dan daftar barang yang akan dilelang. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus, berdasarkan Pasal 3 keputusan tersebut berbeda pada setiap jenis lelang, antara lain untuk :
 - a) Lelang barang milik Pemerintah Pusat/Daerah dipersyaratkan adanya salinan Surat Keputusan Penghapusan dari Menteri/Ketua Lembaga/Kepala Daerah/Pejabat yang berwenang, salinan Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Lelang, dan asli dan salinan bukti kepemilikan hak
 - b) Lelang BUMN/D dokumen khususnya adalah salinan Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan Barang dari Menteri yang bersangkutan/ Dewan Komisaris/ Kepala Daerah/Kepala DPRD, salinan bukti kepemilikan hak.
 - c) lelang sukarela, disyaratkan adanya surat kuasa untuk menjual dari Pemilik apabila Penjual bukan Pemilik, surat pernyataan dari

Pemilik bahwa barang tidak dalam sengketa, surat pernyataan dari Penjual yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana, dan asli dan salinan bukti kepemilikan hak.

- 1) Pasal 1 (b) surat permohonan lelang dicatat dalam buku agenda surat masuk kemudian dibuat tanda terima untuk permohonan lelang.
- 2) Pasal 1 huruf C sampai (1) berkas permohonan lelang, tanda terima dan lembar disposisi disampaikan kepada Kepala KPKNL yang kemudian diserahkan kepada Kepala Seksi Pelayanan lelang untuk melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang, melaporkan hasil tersebut, mengusulkan nama pejabat lelang yang akan Lelang yang akan melaksanakan lelang dengan dilampiri konsep surat kepada Penjual yang berisi penetapan hari/tanggal lelang, permintaan untuk membuat Pengumuman Lelang dan menyampaikan bukti pengumannya kepada KP2LN, serta permintaan kepada Penjual untuk memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada penghuni (khusus barang tidak bergerak).
- 3) Pasal 1 huruf m sampai huruf q pejabat lelang melengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan apabila dipersyaratkan, bukti Pengumuman Lelang yang telah disampaikan oleh Penjual, dan Nilai Limit selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

b. Pelaksanaan Lelang

- 1) Pasal 12 berisi bahwa Pejabat Lelang melaksanakan lelang dengan

tata cara membuka pelaksanaan lelang, apabila dipandang perlu kepada Penjual diberi kesempatan untuk memberi penjelasan tambahan, membacakan Kepala Risalah lelang, menerima Nilai Limit dalam amplop tertutup dari penjual, memberi kesempatan kepada peserta lelang, obyek lelang dan lain-lain. Didalam hal lelang dilaksanakan secara tertulis, Pejabat Lelang membagi formulir surat penawaran kepada peserta lelang untuk diisi penawarannya oleh peserta lelang. Didalam hal tentang dilaksanakan secara lisan, Pejabat lelang menawarkan objek lelang kepada peserta lelang dengan cara naik-naik dimulai dari Nilai Limit. Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai nilai limit disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat lelang.

- 2) Pasal 17 menyatakan bahwa Pembeli wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambat-lambatnya 3(tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang.
- 3) Berdasarkan Pasal 18 semua surat-surat yang berkaitan dengan persyaratan lelang dan disebut dalam Risalah Lelang dilampirkan dalam Minut Risalah lelang, diberi nomor urut lampiran, nomor dan tanggal Risalah lelang serta tanda tangan pejabat Lelang, kemudian dijahit/dijilid.
 - a. Setelah Lelang
 - 1) Berdasarkan Pasal 19 dibuat Daftar Penyetoran dan pengembalian

Uang Jaminan Penawaran Lelang, Peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli lelang mengambil Uang Jaminan Penawaran lelang dengan menandatangani Daftar Penyetor dan Pengambilan Uang Jaminan Lelang, pengembalian dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

- 2) Berdasarkan Pasal 21 pembayaran lelang dari Pembeli yang diterima oleh Pejabat Lelang disetorkan ke Bendahharawan Penerima.

3. Pihak – Pihak dalam Pelaksanaan Lelang

Ada beberapa Pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang, yaitu :

a. Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang – undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat lelang yang berwenang dalam lelang noneksekusi ini adalah Pejabat lelang Kelas II.

b. Penjual

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang – undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Penjual dalam lelang Noneksekusi ini adalah balai lelang yang bertindak sebagai penjual atas surat kuasa dari pemilik barang. Balai lelang adalah badan

hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang.

c. Pembeli

Pembeli adalah orang atau badan hukum/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 baik perseorangan maupun badan hukum yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.⁶⁰

4. Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan *Legal Output* dari kantor lelang. Menurut Pasal 1868 Kuhperdata jo. Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 *Vendu Reglement* risalah lelang termasuk akta otentik. Selanjutnya menurut Pasal 1870 Kuhperdata, akta otentik merupakan bukti yang sempurna.

Risalah lelang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak. *“Persetujuan – persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”*

Menurut Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan *“Tiap penjualan dimuka umum oleh juru lelang atau kuasanya dibuat*

⁶⁰ Yudhana Hendra Pramapta, 2003, *Implikasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang*, Program Studi Magister Kenotariatan UII, Yogyakarta, hal. 61.

berita acara tersendiri yang bentuknya ditetapkan seperti dimaksud dalam Pasal 37, Pasal 38 dan Pasal 39 Vendu Reglement”.

Dalam perkembangannya istilah berita acara lelang berubah menjadi risalah lelang. Istilah risalah lelang menurut pedoman administrasi umum Kementerian Keuangan dapat diartikan sebagai berikut:

- a. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan yang disusun secara teratur dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu – waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh pihak – pihak yang bersangkutan;
- b. Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dapat dipertanggungjawabkan oleh si pembuat dan/atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian atau peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjual dan pembeli) sehingga dalam pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat.⁶¹

⁶¹ Muhamad Haris, 2017, Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya, *Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran*, Vol 17, Nomor 1 Juni 2017, hal. 60 – 61.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas Permohonan Balai Lelang dan Penjual di Kanwil DJKN Jateng dan DIY

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Pasal 1 angka 43, Balai Lelang merupakan Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang Lelang. Balai Lelang Pasal 9 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 berwenang menyelenggarakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Penjual.

Balai lelang hanya menjalankan atau memberikan jasa pra dan pasca lelang, seperti persiapan dokumen persyaratan lelang, marketing maupun pemasaran obyek lelang dan pengurusan dokumen pasca lelang.⁶² Balai lelang selaku kuasa pemilik barang dapat bertindak sebagai pemohon lelang atau Penjual hanya untuk

⁶² Kementerian Keuangan, “Balai Lelang hanya memberikan Jasa Pra dan Pasca Lelang”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/9934/Balai-Lelang-Hanya-Memberikan-Jas-Pra-dan-Pasca-Lelang.html/> diakses Pada Tanggal 29 Januari 2025 Pukul 00.04 WIB.

jenis Lelang Noneksekusi Sukarela, yaitu:⁶³

- 1) Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero;
- 2) Lelang harta milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Badan Hukum Indonesia Berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang merupakan arti dari Balai Lelang. Sedangkan Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Balai lelang dan penjual akan mengeluarkan dokumen resmi yang dipertanggungjawabkan oleh notaris yang merangkap sebagai Pejabat Lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat Lelang merupakan orang yang diberi wewenang khusus oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pejabat Lelang pada dasarnya bertugas mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan penjualan barang di muka umum

⁶³ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hal. 85.

secara lelang, baik tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang maupun setelah penyelenggaraan lelang. Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, Pejabat Lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu Pejabat Lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
- b. Pemberi informasi lelang, yaitu Pejabat Lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang.
- c. Pemimpin Lelang, yaitu Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas, serta berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kelancaran pelaksanaan lelang.
- d. Pejabat Umum, yaitu Pejabat yang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

Pejabat lelang harus melakukan penelitian dokumen objek lelang dan bilamana ada persyaratan yang belum dipenuhi, ia memiliki wewenang untuk minta kelengkapan berkas lelang yang dimaksud. Dalam pelaksanaan lelang, bahwa pejabat lelang berfungsi sebagai pemimpin lelang dan memberikan informasi lelang kepada peserta lelang atau pengguna jasa lelang yang dalam menjalankan tugasnya dapat dibantu oleh seorang Pemandu Lelang. Pejabat Lelang bertindak selaku bendaharawan yang menerima,

menyetorkan dan mempertanggung jawab uang hasil lelang ke Kas Negara. Selanjutnya Pejabat Lelang membuat akta otentik yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yaitu Risalah Lelang.

Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah. Pasal 7 dari peraturan tersebut menjelaskan bahwa Pejabat Lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual atau Pemilik Barang. Sementara Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual atau Pemilik Barang.

Pasal 3 ayat (1) dan (2) *Vendu reglement*, menyatakan bahwa pejabat lelang dibedakan dalam dua tingkatan, dimana Gubernur Jenderal menentukan orang – orang dari golongan jabatan mana termasuk dalam masing – masing tingkat. Tingkatan dari pejabat lelang tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 7 *Vendu Reglement*, yaitu :

1. Termasuk sebagai Pejabat Lelang Kelas I:
 - a. Pejabat Pemerintah yang diangkat secara khusus untuk itu;

- b. Penerima uang Kas Negara, yang ditugaskan sebagai pejabat lelang.
2. Termasuk sebagai pejabat lelang kelas II:
- a. Pejabat negara, selain yang ditunjuk sebagai pejabat lelang kelas I, yang menjabat pekerjaan yang diikatkan jabatan pejabat lelang;
 - b. Orang – orang yang khusus diangkat untuk jabatan ini.

Untuk penjelasan Pejabat Lelang Kelas II pada angka 2 diatas yakni orang – orang yang khusus diangkat untuk jabatan ini dijelaskan dalam Pasal 4 angka 3 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang yang diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 451/KMK.01/2002, yaitu:

1. Notaris;
2. Penilai;
3. Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) diutamakan yang pernah menjabat Pejabat Lelang Kelas I;
4. Lulusan Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK).

Pejabat Lelang Kelas I berkantor di KPKNL tempat kedudukannya, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II berkantor di Kantor sendiri berdasarkan wilayah jabatan yang telah ditunjuk oleh Kementerian Keuangan. Pejabat Lelang Kelas I melakukan lelang atas objek lelang yang berada di wilayah kerjanya begitu juga dengan Pejabat Lelang Kelas II. Sehingga Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat melaksanakan Lelang dalam wilayah jabatannya sesuai dengan ketentuan formasi jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan dengan Keputusan Menteri Keuangan yang mempunyai tempat kedudukan di kabupaten atau kota dalam wilayah jabatannya.

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 KUPerdata. Pejabat Lelang Kelas II 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 kedua Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana

diamanatkan oleh Undang-undang. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan proporsionalitas dalam pelaksanaan lelang yang sesuai dengan ketentuan undang-undang. Pejabat Lelang Kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang Kelas II ialah :

“Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Nonseksekusi Sukarela”

Pejabat lelang kelas II diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Regulasi tentang Pejabat Lelang kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 yang menjelaskan bahwa dalam Pasal 2 tentang pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II dilakukan atas nama Menteri oleh Direktur Jenderal, dengan masa jabatan 5 (lima) tahun yang diperpanjang. Setelah dilakukan pelantikan masa Jabatan Pejabat Lelang Kelas II Berlaku 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Keputusan Pengangkatan dan dapat diperpanjang kembali, sepanjang memenuhi persyaratan.

Salah satunya syarat perpanjangan adalah Telah melaksanakan lelang paling sedikit 20 (dua puluh) kali dalam masa jabatan 5 (lima) tahun dengan jumlah lelang laku paling sedikit 5 (lima) kali. Masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II dibatasi sampai dengan usia Pejabat

Lelang Kelas II mencapai 65 (enam puluh lima) tahun. Pejabat lelang kelas II hanya berwenang melaksanakan lelang atas permohonan balai lelang dan penjual. Pasal 35 ayat (2) menentukan bahwa pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang kelas II terbatas pada :

1. Lelang barang milik BUMN/D berbentuk persero;
2. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh Peraturan Perundang – undangan;
3. Lelang barang milik Perwakilan Negara Asing; dan
4. Lelang barang milik perorang atau badan usaha swasta.⁶⁴

Dapat diketahui dari uraian di atas bahwa kewenangan pembuatan akta risalah lelang ada pada pejabat lelang, dan pejabat lelang tersebut dibagi menjadi 2 (dua) yakni Pejabat Lelang Kelas I dengan status pegawai negeri yang berwenang melaksanakan semua jenis lelang dan Pejabat Lelang Kelas II dengan status pegawai swasta yang salah satunya adalah Notaris yang berwenang hanya melaksanakan Lelang Nonsekusi Sukarela. Notaris dapat mempunyai kewenangan untuk membuat akta risalah lelang dengan cara merangkap jabatan menjadi Pejabat Lelang Kelas II, artinya Notaris membuat akta risalah lelang dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Lelang bukan Notaris.

⁶⁴ Roni Yogaswara, 2007, Pelaksanaan Lelang oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, *Tesis*, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Undip, Semarang, hal 72.

Sebagaimana dikemukakan dalam teori kepastian hukum Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁶⁵ Dengan adanya ketentuan hukum yang bersifat pasti tersebut, membuat masyarakat dapat memperoleh kepastian tentang jalannya pelaksanaan lelang. Dalam pelaksanaan lelang, diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan terbaru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa kepastian hukum tentang pelaksanaan lelang adalah suatu jaminan agar hukum dapat diterapkan sebagaimana semestinya. Setiap individu yang mendapat kepastian hukum telah mendapat putusan dari ketetapan hukum tersebut. Kewenangan Notaris sesuai yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g, bahwa Notaris dapat membuat Akta Risalah Lelang terdapat ketidaklengkapan norma hukum dimana dalam UUJN tidak dinyatakan secara tegas mengenai persyaratan Notaris yang dapat membuat Akta Risalah Lelang. Notaris dan Pejabat Lelang kelas II merupakan dua bidang profesi yang berbeda. Notaris bisa menjalankan tugasnya selaku Notaris setelah dikeluarkan surat keputusan pengangkatannya dan dilantik oleh Menteri Hukum dan

⁶⁵ Muchtar Kusumatmadja dan Arief B Sidharta, *Op. Cit*, hal. 49.

Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sedangkan bila Notaris ingin menjadi Pejabat Lelang kelas II maka surat keputusan pengangkatan dan pelantikannya dikeluarkan dan dilakukan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Ketidaklengkapan norma hukum di dalam UUJN bahwa tidak ditentukannya secara terperinci mengenai persyaratan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II yang bermuara pada pembuatan Akta Risalah Lelang menyebabkan tidak adanya kepastian hukum dari ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g tersebut. Sesuai teori kepastian hukum adalah suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan dengan pasti sehingga tidak akan menimbulkan keraguan atau konflik dan tidak bertentangan dengan norma yang ada dalam kehidupan masyarakat. Seharusnya di dalam UUJN dipertegas kewenangan Notaris dalam membuat Akta Risalah Lelang agar sesuai dengan teori kepastian hukum.

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

- a. Dalam hal ini jabatan Notaris disatukan dengan Pejabat Lelang sehingga dapat membuat Akta Risalah Lelang. Sehingga dapat berarti dengan menjadi Notaris sudah pasti dapat membuat Akta Risalah Lelang tanpa perlu diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan;

- b. Tidak semua Notaris mempunyai wewenang untuk membuat Akta Risalah Lelang walaupun Notaris dan Pejabat Lelang mempunyai kualifikasi yang sama sebagai pejabat umum, hanya Notaris yang telah disahkan dan ditetapkan sebagai Pejabat Lelang kelas II yang berwenang untuk membuat Akta Risalah Lelang.”

Kewenangan Notaris dan mengantisipasi agar tidak terjadi misinterpretasi terhadap Pasal 15 ayat (2) huruf g dalam UUJN, maka dilakukan penafsiran secara sistematis dengan memperhatikan aturan-aturan dalam Peraturan Lelang. Pada Pasal 35 VR tentang Peraturan Lelang menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya untuk setiap pelaksanaan lelang harus dibuat berita acara tersendiri, dan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 112/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 ayat (32), Risalah Lelang adalah Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Selanjutnya pada pasal 87 ayat (1) menunjuk pejabat lelang untuk membuat Akta Risalah Lelang. Artinya pada pasal 35 VR, dan Pasal 1 ayat (32) juncto Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara normatif dapat disimpulkan bahwa yang berwenang

membuat Risalah Lelang yakni Pejabat Lelang. Pejabat yang melakukan pelelangan wajib menyusun laporan yang merinci segala sesuatu yang terjadi selama penjualan, bahwa catatan ini dikenal sebagai “laporan lelang” atau “laporan dewasa”, dan berfungsi sebagai tulang punggung kebenaran lelang dalam hal perjalanan, prosedur, dan hasil.

Kemudian antara pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN, Pasal 35 VR, Pasal 1 ayat (32) dan pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksana Lelang saling berhubungan. Pada Pasal 15 ayat (2) UUJN menentukan “yang berwenang dalam membentuk atau membuat Risalah Lelang yakni Notaris, kemudian Pasal 35 VR dan Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan yang berwenang membuat Risalah Lelang adalah Pejabat Lelang, baik Pejabat Lelang Kelas I maupun pejabat lelang kelas II.

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

seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan dan berlaku. Pejabat Lelang kelas II juga mengacu pada Kode Etik Notaris adalah orang yang mempunyai moral dan tanggungjawab yang tinggi dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pejabat Lelang kelas II harus paham berkaitan mengenai dokumen-dokumen yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang dan peserta lelang guna melindungi kepentingan para pihak dan pihak ketiga. Pengecekan untuk legalitas subyek maupun obyek Lelang. Keabsahan dokumen lelang yang merupakan tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II adalah dia bertanggung jawab atas pengecekan bahwa antara dokumen satu dan dokumen yang lainnya adalah saling terkait atau dengan kata lain Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab untuk mengecek keterangan yang tercantum dalam dokumen-dokumen lelang yang telah diserahkan, tapi tidak bertanggung jawab atas kebenarannya. Jadi disini Pejabat Lelang Kelas II harus benar-benar meneliti apa yang tercantum dalam dokumen-dokumen tersebut.

Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehubungan dengan itu, Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Namun sebaliknya, Pejabat Lelang

Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Pejabat lelang Kelas II tersebut merupakan jabatan diluar pemerintahan atau pegawai swasta, mengingat Pejabat Lelang Kelas II mendapat jasa lelang dari pelayanan lelangnya.⁶⁶ 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.⁶⁷ 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.

Notaris yang telah diangkat sebagai pejabat lelang memiliki tugas untuk melakukan persiapan lelang, melaksanakan lelang didepan umum serta melakukan kegiatan setelah terjadi pelelangan seperti membuat akta risalah lelang. Notaris dalam menjalankan jabatannya dapat merangkap jabatan kecuali jabatan – jabatan yang

⁶⁶ H. Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, hal. 84.

⁶⁷ *Ibid*, hal. 88.

dilarang berdasarkan UUJN. 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.⁶⁸

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

Ketika seorang Notaris hendak merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, harus terlebih dahulu diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan

⁶⁸ Ridwan HR, 2006, “*Hukum Administrasi Negara*”, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 73.

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. Sehingga, secara yuridis bahwa mengenai prosedurnya mengikuti ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, dapat diuraikan sebagai berikut :

Pasal 2 PMK Nomor 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 Jendral.
- (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 PMK Nomor 189/PMK.06/2017 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; dan/atau
 - 6) Dewan Komisaris, Anggota Direksi, atau Karyawan Balai Lelang; dan
 - 7) 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.’

Pejabat Lelang Kelas II, terbatas pada lelang Noneksekusi Sukarela merupakan pejabat lelang kelas II yang hanya melakukan pelaksanaan penjualan umum diluar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasai negara serta lelang sukarela atas barang milik swasta.⁶⁹ Lelang noneksekusi meliputi lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela.⁷⁰ Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang – undangan harus dijual secara lelang. Sedangkan lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum maupun badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pejabat Lelang Kelas II berperan penting dalam Teori kemanfaatan hukum adalah dalam menjamin kepastian hukum dalam

⁶⁹ Apriyansyah Rio Abraham, 2021, Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Terhadap Harta Perusahaan Yang Pailit, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, Padang, hal. 89.

⁷⁰ *Ibid.*

pelaksanaan lelang. Sehingga Pejabat lelang kelas II adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk melaksanakan lelang sukarela, lelang aset BUMN/D, dan lelang aset bank yang sedang dilikuidasi. Peran pejabat lelang kelas II dalam menjamin kepastian hukum lelang, antara lain:

1. Menyusun risalah lelang dengan jelas, lengkap, dan dapat dibaca.
2. Membaca dan menjelaskan risalah lelang kepada pihak-pihak yang tidak mengerti
3. Menjaga kepastian hukum dengan membuat akta otentik berupa Risalah Lelang
4. Memastikan akta otentik tidak memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa

Melaksanakan tugas dan kewenangannya dengan baik, pejabat lelang kelas II harus memiliki kompetensi dan integritas yang tinggi. Pejabat Lelang Kelas II harus menguasai peraturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat menjalankan secara jujur, tegas dan konsekuen, mandiri, tidak berpihak, tidak menjalankan jabatan diluar wilayah kewenangannya, menjaga kepentingan para pihak.

Kewenangan Notaris dalam membuat Risalah Lelang sama kedudukannya dengan akta otentik karena isinya memenuhi syarat-

syarat sebagai suatu akta otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, sebagai berikut :

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

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

B. Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Risalah Lelang yang Dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Setiap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas II harus dibuatkan Berita Acara Lelang yang dinamakan Risalah Lelang, sesuai dengan Pasal 35 Vendu Reglement yang mengatakan “Dari setiap penjualan dimuka umum oleh pejabat lelang atau kuasanya, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri”.⁷¹ Dari ketentuan ini, maka pejabat lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan untuk membuat risalah lelang. Sementara itu menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 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.

Setelah proses lelang selesai dilaksanakan, notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II akan mengeluarkan akta risalah lelang. Sehingga notaris yang menjabat lelang kelas II memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan atau penjelasan tentang isi akta risalah lelang kepada para pihak yang ada di dalam risalah lelang tersebut. Melihat ketentuan tersebut istilah akta risalah lelang adalah istilah yang dipakai oleh para akademisi maupun praktisi hukum untuk

⁷¹ *Ibid*, hal. 70.

menyebut berita acara yang dimaksud dalam Pasal 35 VR tersebut.⁷² Pada perkembangannya istilah tersebut memperoleh legitimasi yakni dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terdapat pada Pasal 1 angka 32 menyebutkan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Pada pasal tersebut dinyatakan bahwa Risalah Lelang adalah merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Suatu akta otentik ini merupakan suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g dalam hal membuat akta risalah lelang, berarti hanya notaris yang telah ditetapkan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, oleh karena itu format aktanya mengikuti ketentuan Peraturan 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 Peraturan Lelang. Risalah lelang dapat dikategorikan sebagai akta autentik karena risalah lelang mengandung untuk akta autentik berdasarkan

⁷² Muhamad Haris, *Op. Cit*, hal. 60.

Pasal 1868 KUHPerdara yaitu karena bentuknya ditentukan oleh undang – undang, dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, dibuat diwilayah 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.⁷³ Kekuatan pembuktian sempurna atas akta autentik ditentukan dalam Pasal 1870 KUPerdara yang menyatakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan berserta ahli warisnya ataupun bagi orang – orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

Bahwa akta notaris juga disebut sebagai akta autentik sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, dimana notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN. Bentuk akta autentik sendiri terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:⁷⁴

- 1) Akta yang dibuat oleh oleh pejabat yang berwenang

⁷³<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12648/Lelang-Tanpa-RisalahLelang-Menafsirkan-Kembali-Pasal-35-VenduReglement.html#:~:text=Risalah%20lelang%20merupakan%20Akta%20Autentik,Pasal%201%20%20angka%2035%20Peraturan>, diakses pada 10 Januari 2025 Pukul 22.34 WIB.

⁷⁴Yudhana Hendra Pramapta, *Op. Cit*, hal. 52.

(Notaris dan / atau Pejabat Lelang) atau yang dinamakan akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijk acte*); dan

- 2) Akta yang dibuat dibuat oleh pejabat atas permintaan yang berkepentingan atau akta yang dibuat dihadapan pejabat (Notaris dan/atau Pejabat Lelang) yang dinamakan akta para pihak (*partij acte*).

Dari penjelasan diatas bahwa risalah lelang termasuk sebagai akta autentik *relaas* yang sama halnya sebagaimana akta notaris, yang mana risalah lelang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat lelang kelas II. Risalah lelang dikategorikan sebagai akta autentik *relaas* memiliki kekuatan pembuktian yang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu :⁷⁵

- 1) Kekuatan pembuktian lahiriah, akta autentik membuktikan sendiri keabsahannya sebagai akta autentik dari bentuknya;
- 2) Kekuatan pembuktian formal, akta autentik harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta betul – betul dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau diterangkan oleh pihak – pihak yang menghadap pada saat dibuatnya akta tersebut;
- 3) Kekuatan pembuktian materiil, suatu akta autentik yang dikemudian hari ternyata dapat dibuktikan bahwa

⁷⁵ Sjaifurrahman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 116.

pernyataan atau keterangan para pihak adalah tidak benar atau tidak sesuai dengan apa yang disampaikan kepada pejabat yang berwenang adalah tanggungjawab para pihak sendiri.

Ketiga Aspek tersebut merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta autentik 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 dalam kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.⁷⁶ Merujuk pada teorinya Gustav Radburch yang mengungkapkan mengenai kepastian hukum yang berarti hukum itu sendiri dimana kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang – undangan, hal tersebut di buktikan dengan adanya ketentuan Pasal 15 huruf g Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mana notaris memiliki wewenang untuk membuat akta risalah lelang. Dalam hal pembuatan akta risalah lelang sendiri tidak serta merta semua notaris dapat membuatnya, akan tetapi notaris yang tunduk pada ketentuan

⁷⁶ *Ibid*, hal. 118

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II *Jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Akta risalah lelang termasuk kedalam akta pejabat atau yang dinamakan akta *relaas* atau *ambtelijk acte* karena notaris yang sedang bertindak sebagai pejabat lelang kelas II secara nyata hadir dan menulis atau mencatat semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak dalam hal ini pelaksanaan lelang. Sebagai akta autentik yang dibuat oleh pejabat dalam hal ini pejabat lelang kelas II. Berdasarkan ketentuan Pasal 35 *Vendu Reglement Jo* Pasal 1868 KUHPerdara terdapat 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi agar risalah lelang memiliki ciri autentik, yaitu:

- 1) Akta tersebut dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang. Risalah lelang sebagai akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan dalam undang – undang, yang dimaksud bentuk format akta tersebut sebagaimana didalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 2) Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan Pejabat berwenang, risalah lelang sebagai akta autentik harus dibuat oleh notaris yang bertindak sebagai pejabat lelang kelas

II;dan

- 3) Akta tersebut dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat berwenang membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, pembuatan akta 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.

Risalah lelang yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat lelang kelas II sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian lahiriah, bahwa akta itu sendiri mempunyai kekuatan untuk membuktikan sendiri sebagai akta autentik mengingat sesuai dengan ketentuan akta autentik dalam KUHPerdata. Dalam pasal 35 VR mengatur Risalah Lelang sama artinya dengan “Berita Acara” Lelang. Berita Acara Lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Menurut pasal 35 VR mengatakan “ Tiap penjualan di muka umum oleh juru lelang atau kuasanya dibuat berita acara tersendiri yang bentuknya ditetapkan seperti dimaksud dalam pasal 37, 38 dan 39 VR”.

Dalam perkembangannya istilah berita acara lelang tersebut berubah menjadi risalah lelang. Sejak kapan penggunaan risalah

lelang tersebut resmi belum diketahui akan tetapi istilah risalah lelang itu menurut Pedoman Administrasi Umum Departemen Keuangan dapat diartikan sebagai berikut :

- a. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan yang disusun secara teratur dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh pihak- pihak yang bersangkutan.
- b. Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh pembuat dan/atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Dari kedua pengertian tentang berita acara dan risalah tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa risalah lelang adalah :

“Berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh pejabat lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat”. Pasal 37 VR yang elanjutnya diatur dalam pasal 77 Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010, mengatur lebih teknis hal-hal yang harus tercantum dalam risalah lelang.:

- 1) Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat

berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

- 2) Risalah Lelang terdiri dari:
 - a. Bagian Kepala;
 - b. Bagian Badan; dan
 - c. Bagian Kaki.
- 3) Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia.
- 4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut.

Pasal 78 menyebutkan bahwa Bagian Kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. Hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. Nama lengkap dan tempat kedudukan pejabat lelang;
- c. Nomor/tanggal surat keputusan pengangkatan pejabat lelang, dan nomor/tanggal surat tugas khusus untuk pejabat lelang kelas II;
- d. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan/domisili penjual;
- e. Nomor/tanggal surat permohonan lelang;
- f. Tempat pelaksanaan lelang;
- g. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;

h. Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:

- 1) Status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
- 2) Skt dari kantor pertanahan; dan
- 3) Keterangan lain yang membebani, apabila ada;

i. Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;

j. Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual;

k. Cara penawaran lelang;

Bagian Badan risalah lelang memuat sekurang-kurangnya :

- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah.
- b. Nama barang yang dilelang.
- c. Nama pekerjaan dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain.
- d. Bank Kreditor sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang).
- e. Harga lelang dengan angka dan huruf, dan.
- f. Daftar barang yang laku terjual/ditahan memuat nilai,

nama, alamat pembeli.

Bagian Kaki Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya :

- a. Banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf.
- b. Jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf.
- c. Banyaknya surat-surat yang sudah dilampirkan pada risalah lelang dengan angka dan huruf.
- d. Jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf.
- e. Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya).
- f. Tandatangan pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang tidak bergerak, atau.
- g. Tandatangan pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli lelang hal lelang barang tidak bergerak. Sebagai suatu akta, maka penandatanganan risalah lelang dilakukan oleh pejabat lelang, penjual/kuasa pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Peran Pejabat Lelang Kelas II dalam penyusunan Risalah Lelang harus dilakukan dengan cermat, memastikan isi dapat dibaca dengan jelas, menggunakan kata-kata dan kalimat yang tegas tanpa singkatan, dan tidak menyisakan tempat kosong yang tidak diisi tulisan.⁷⁷ Setiap lembar Risalah Lelang harus terisi penuh, dan jika ada revisi, harus dicoret atau digariskan agar tidak ada ruang untuk penulisan tambahan. Seluruh angka yang menyatakan jumlah dan tanggal harus ditulis dengan huruf, meskipun boleh diulang dengan angka untuk menghindari penafsiran yang salah. Kalimat-kalimat dalam Risalah Lelang harus membentuk rangkaian yang saling terkait sehingga mudah dimengerti. Untuk menjaga kepastian hukum, Pejabat Lelang juga berkewajiban membacakan Risalah Lelang dan memberikan penjelasan jika ada pihak yang tidak memahami.⁷⁸

Bahwa akta Risalah juga memiliki produk antara lain :

- 1) Minuta Risalah Lelang yaitu asli risalah lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen/arsip negara.
- 2) Turunan risalah lelang terdiri dari :
 - a. Salinan yaitu salinan kata demi kata dari seluruh risalah lelang,

⁷⁷ Muhamad Haris, *Op. Cit*, hal. 63.

⁷⁸ Sera Hazarini Ulfah, 2017, Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Barang Bergerak Terdaftar Melalui Pejabat Lelang Kelas II Dihubungkan Dengan Hak – hak Pembeli, “*Jurnal Notarius 1(2)*”, hal. 339.

- b. Kutipan yaitu kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian risalah lelang,
- c. Grosse salinan asli dari risalah lelang yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Apabila penjual tidak menghendaki menandatangani risalah lelang atau tidak hadir setelah risalah lelang ditutup, hal ini dinyatakan oleh pejabat lelang sebagai tanda tangan, pihak yang berkepentingan dapat memperoleh salinan/petikan/grosse yang otentik dari minut risalah lelang yaitu: pembeli, penjual, instansi pemerintah untuk kepentingan dinas, kantor lelang. Grosse risalah lelang yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dapat diberikan atas permintaan pembeli atau kuasanya. Risalah Lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang. Klausul risalah lelang yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam lelang yang berfungsi sebagai perjanjian baku. Perjanjian baku atau standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir.⁷⁹ Notaris selaku pejabat lelang kelas II memiliki kewajiban yang sama untuk membacakan isi akta risalah lelang kepada para pihak yang terkait dalam akta risalah lelang.

⁷⁹ Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, hal. 109.

Kekuatan hukum pembuktian formal, bahwa akta itu membuktikan kebenarannya daripada yang disaksikan, dilihat, didengar, dan juga dilakukan oleh pejabat lenag sebagai pejabat umum yang menjalankan jabatannya. Kekuatan hukum pembuktian materiil, bahwa keterangan yang dimuat dalam risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bilag dipergunakan sebagai bukti dimuka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya. Selanjutnya akta risalah lelang yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II memiliki kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, yang memenuhi segala persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku dan bisa dijadikan alat yang sah dipersidangan. Mengikat artinya bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu dianggap sebagai suatu yang benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Sedangkan yang dimaksud dengan sempurna artinya bahwa dengan bukti akta autentik itu, sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat – alat bukti lain.

Dalam hal kepastian hukum, perlu ditekankan bahwa keamanan hukum hanya dapat dicapai oleh Pejabat Lelang Kelas II yang bermoral dan bermartabat. Selain itu, keterampilan hukum, lelang, dan ilmu pengetahuan juga sangat penting. Oleh karena itu,

peran Pejabat Lelang Kelas II sangat penting untuk menjamin stabilitas hukum. Pejabat Lelang Kelas II harus memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku dan meningkatkan pengetahuan dan keterampilan mereka dalam bidang hukum dan lelang agar risalah lelang dapat memberikan kepastian hukum yang diperlukan.⁸⁰ Oleh karena itu, Pejabat Lelang Kelas II tidak hanya bertanggung jawab atas administrasi lelang, tetapi juga bertanggung jawab untuk menyediakan lingkungan hukum yang stabil dan dapat diandalkan bagi semua pihak yang terlibat dalam proses lelang.

Pejabat Lelang Kelas II tidak hanya mengawasi lelang, tetapi juga menyelenggarakannya dan membuat akta otentik. Risalah lelang, yang merupakan produk hukum Pejabat Lelang, memiliki status yang sama di mata hukum dengan Akta Otentik. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi:

- a. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah, dalam hal ini Pejabat Lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan.
- b. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang, Dimana Risalah Lelang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- c. Setiap Pejabat Lelang memiliki wilayah kerja tertentu.

⁸⁰ Muhammad Haris, *Op. Cit*, hal 181.

Namun, perlu ditegaskan bahwa Risalah Lelang, dalam pelaksanaan lelang, melibatkan perbuatan jual beli karena barang yang dilelang dapat terjual. Apabila barang tidak terjual, Risalah Lelang akan berubah menjadi Berita Acara Lelang, sesuai dengan ketentuan Pasal 35 Vendu Reglement (VR). Penting untuk memahami bahwa kekuatan akta otentik sebagai alat pembuktian juga diatur dalam hukum pembuktian yang tercantum di dalam Buku IV KUH Perdata dan HIR. Persyaratan akta otentik dapat ditemukan dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUH Perdata, serta Pasal 165 HIR. Arti penting akta otentik dalam penyelesaian sengketa hukum terletak pada kemudahan pembuktian dan pemberian kepastian hukum, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR.

Akta Risalah Lelang terdapat dua unsur penting dari risalah lelang. Unsur pertama, risalah lelang harus dibuat pada saat pelaksanaan lelang yang akan menjadi dokumen resmi dalam proses pelelangan. Unsur kedua, risalah lelang akan menjadi pengikat bagi para pihak sebab telah disusun dan dicatat atas peristiwa hukum yang terjadi dari awal hingga akhir. Maka secara otomatis risalah lelang merupakan suatu hukum khusus yang berlaku bagi seluruh pihak yang terlibat dalam proses pelelangan. Risalah lelang akan menjadi suatu perjanjian bagi para pihak yang terlibat dalam proses pelelangan yang nantinya akan dituangkan menjadi akta autentik.

Risalah lelang sebagai akta otentik juga dapat digunakan sebagai alat bukti/tercatat dari suatu peristiwa penting yang mempunyai akibat hukum. Suatu peristiwa penting yang mempunyai akibat hukum, misalnya suatu transaksi atau suatu perikatan, perlu adanya pembuktian sebagai bukti bisa digunakan kesaksian dari yang melihat peristiwa itu, akan tetapi saksi hidup ini mempunyai kelemahan - kelemahan yaitu bila suatu peristiwa akan dibuktikan kebenarannya, saksi-saksi itu sudah tidak ada lagi. Oleh karena adanya kelemahan untuk pembuktian dengan saksi hidup tersebut, pihak-pihak yang berkepentingan mulai mencari dan menyadari pentingnya bukti-bukti tertulis. Mereka mulai mencatat dalam suatu surat (dokumen) dan ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan berikut saksi – saksinya.

Risalah lelang sebagai akta autentik menjamin kepastian hukum terhadap hak sempurna yang melekat pada pembeli lelang. Sepanjang gugatan yang diajukan dapat membuktikan ketidakbenaran mengenai isi dari risalah lelang, maka risalah lelang dapat dibatalkan. Apabila terdapat kasus mengenai penyangkalan terhadap risalah lelang, maka seharusnya apa yang disangkal harus dapat dibuktikan, apakah terdapat hal – hal yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang – undangan, termasuk juga harus dapat membuktikan terdapat pelanggaran terhadap aspek lahiriah, aspek formil, maupun aspek

materiil dari risalah lelang. Beban pembuktian mengenai apa yang disangkakan tersebut, dibebankan kepada pihak yang menyangkal. Apabila pihak yang menyangkal tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka risalah lelang tersebut secara berharga harus diterima oleh siapapun.⁸¹

Sehingga Akta Risalah Lelang menunjukkan upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam proses lelang. Ini sejalan dengan prinsip-prinsip hukum perdata yang memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang terlibat dalam perjanjian atau transaksi. Akibatnya, Pejabat Lelang Kelas II dan tanggung jawabnya untuk menyusun Akta Risalah Lelang memainkan peran penting dalam menjaga keadilan dan stabilitas hukum di bidang lelang. Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II sekarang memiliki legitimasi hukum, yang memungkinkannya diterima sebagai bukti yang sah di persidangan. Oleh karena itu, Akta Risalah Lelang sangat penting untuk lelang karena memberikan kepastian hukum untuk transaksi jual beli dan menetapkan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Selain itu, dapat diandalkan sebagai bukti yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan di pengadilan. Oleh karena itu, tugas Pejabat Lelang Kelas II lebih dari sekedar menjalankan lelang; mereka juga

⁸¹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14459/PEMBELI-LELANG-TIDAK-DAPAT-MENGUASAI-OBYEK-LELANG-YANG-DIMENANGKANNYA-DAN-JUSTRU-DIGUGAT-BAGAIMANA-LANGKAH-HUKUMNYA.html> diakses pada tanggal 5 Maret 2025 Pukul 04.33 WIB.

harus membuat dokumen hukum yang solid dan dapat diandalkan.

Teori Kemanfaatan Hukum diartikan bahwa adanya negara dan hukum semata – mata hanya demi kemanfaatan yang sebenar – benarnya, yaitu kebahagiaan untuk seluruh rakyat. Jeremy Bentham mendefinisikan yang mana sifat dalam sembarang benda yang dengannya, benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, kebahagiaan, atau mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan atau kejahatan serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.⁸² Sebagaimana akta risalah yang dikeluarkan oleh notaris sebagai pejabat lelang kelas II adalah suatu produk hukum atau benda hukum yang mana bersifat autentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga akta risalah lelang dapat digunakan sebagai akta jual beli yang sah dalam suatu pelelangan, dikarenakan akta risalah lelang sebagai akta jual beli yang sah maka risalah lelang dapat dipakai balik nama seperti yang tertuang dala Pasal 41 *Jo* Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

⁸² <https://123dok.com/article/teori-kemanfaatan-tinjauan-tentang-teori-tujuan-hukum.yd74vk8g>
diakses pada tanggal 4 Februari 2025 pukul 02.57 WIB.

Berdasarkan uraian diatas, berkaitan dengan kekuatan hukum pembuktian akta risalah lelang yang dibuat oleh seorang notaris sebagai pejabat lelang kelas II, tetaplah termasuk kedalam jenis akta autentik. Risalah lelang sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna, yang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materiil. Risalah lelang sebagai alat bukti yang sempurna bisa juga untuk dilakukan pembatalan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran atas peristiwa yang terjadi didalam risalah lelang tersebut. Risalah Lelang juga berfungsi sebagai dasar untuk melakukan balik nama/ peralihan/pemindahan hak sesuai benda yang dicantumkan dalam risalah lelang tersebut kepada institusi yang berwenang. Masyarakat yang membeli barang / tanah/ bangunan melalui lelang akan lebih terjamin keabsahannya , dengan kata lain Pejabat Lelang sudah memastikan objek lelang itu tidak bermasalah. Dengan diberikannya penjelasan tentang isi akta risalah lelang kepada para pihak lelang tersebut, akan memberikan dampak adanya rasa percaya dari para pihak yang melakukan lelang kepada notaris selaku pejabat lelang kelas II. Dengan tingginya rasa percaya dan aman kepada notaris tersebut diharapkan akan memicu peningkatan frekuensi lelang noneksekusi sukarela dari masyarakat. Sehingga merujuk pada teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori kepastian hukum dan teori kemanfaatan, kekuatan hukum pembuktian akta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang harus

menjamin adanya kepastian hukum dan memiliki manfaat bagi para pihak yang mengikat guna tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Kewenangan notaris sebagai pejabat lelang kelas II memiliki wewenang untuk membuat akta autentik yang berupa risalah lelang. Hal tersebut berkesinambungan dengan teori kepastian hukum dan teori kemanfaatan yang dibuktikan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g *Jo.* Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan adanya risalah lelang dapat memberikan kepastian hukum dan menjamin keamanan dari para pihak. Pejabat Lelang Kelas II berperan penting dalam Teori kemanfaatan hukum adalah dalam menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang. Sehingga Pejabat lelang kelas II adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk melaksanakan lelang non sukarela, lelang aset BUMN/D, dan lelang aset bank yang sedang dilikuidasi. Peran pejabat lelang kelas II dalam menjamin kepastian hukum lelang.
2. Kekuatan hukum pembuktian akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat lelang kelas II merupakan dalam

bentuk akta autentik yang dikategorikan sebagai akta *relaas* yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dari hal tersebut berkesinambungan dengan teori kepastian hukum dan kemanfaatan, dalam menjamin adanya kepastian hukum dari akta risalah lelang tersebut yang dikategorikan sebagai akta *relaas* harus memiliki 3 (tiga) aspek pembuktian, diantaranya kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian materiil. Sehingga ketiga aspek tersebut harus terpenuhi jika diperlukan untuk dibuktikan didalam persidangan pengadilan dan tidak mengalami degradasi kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Akta risalah lelang yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna tersebut juga memiliki kemanfaatan bagi para pihak dimana akta risalah lelang tersebut dapat digunakan sebagai akta jual beli yang sah dalam suatu pelelangan sehingga dapat dipakai sebagai dasar untuk melakukan proses balik nama sebagai dalam ketentuan Pasal 41 Jo Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi bahwa “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dengan adanya kemanfaatan dan

kepastian yang dimiliki oleh akta risalah lelang tidak menimbulkan sengketa dari para pihak dikemudian hari.

B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, saran dalam penelitian ini adalah :

1. Perlu adanya harmonisasi peraturan yang mengatur kewenangan notaris sebagai pejabat lelang kelas II, dikarenakan terdapatnya tumpang tindih aturan yang ada saat ini antara UUJN dengan peraturan pelaksanaan lelang, dimana notaris tidak serta merta menjalankan wewenangnya untuk membuat akta risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g. Notaris untuk dapat menjalankan wewenangnya harus diangkat terlebih dahulu oleh Menteri Keuangan sebagai diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017. *Jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023.
2. Peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam memberikan kepastian hukum dapat tercermin dalam pembuatan Risalah Lelang yang pembuatannya harus benar, jelas, lengkap agar apa yang akan dibuktikan dapat diketahui dengan mudah, jangan mengangan memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap atau tidak jelas, sehingga akta otentik tersebut dapat menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum hanya bisa terjadi jika Pejabat Lelang khususnya Pejabat Lelang Kelas II memiliki martabat dan moralitas yang tinggi, di samping kemampuan ilmu dan

ketrampilan hukum dan lelang sehingga dapat menjalankan secara jujur, tegas dan konsekuen, mandiri, tidak berpihak, tidak menjalankan jabatan di luar wilayah kewenangannya, menjaga kepentingan para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ghofur, Abdul. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta:UIN Press
- Darji Darmodihardjo dalam Hyronimus Rhiti. (2011). *Filsafat Hukum ; Edisi lengkap (Dari Klasik sampai Postmoderenisme)*. Yogyakarta:Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- Departemen Keuangan Republik Indonesia. (2007). *Modul Pengetahuan Lelang : Penghapusan Barang Milik Negara*. Jakarta:Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia
- Haryanto, Eko dkk. (2019). *Metode Penelitian Hukum*. Depok:Raja Grafindo Persada
- Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick. (2009). *Facing the Limits of the Law*. Singapore:Spinger
- Indrohato. (1994). *Asas – asas Umum Pemerintahan yang baik*, Himpunan makalah asas –asas umum pemerintahan yang baik. Bandung:Citra Aditya Bakti
- Komaruddin dan Yooke Tjumparmah. (2000). *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*. Jakarta:Bumi Aksara
- Lexy J, Moleong .(2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung:PT Remaja Rosdakarya

- Liliana, Tedjosaputro. (1991). *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*. Agung: Semarang.
- M. Marwan dan Jimmy R. (2009). *Kamus Hukum : Dictionary of Law Complete Edition*. Surabaya:Reality Publisher:
- M. Yahya Harahap. (1989). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta:Gramedia
- Mark, Fenwicik dan Stefan Wrbka. (2016). *The Shifting Meaning of Legal Certainty*. Singapore:Spinger
- Miriam Budiardjo. (1998). *Dasar – dasar Ilmu Politik*. Jakarta:Gramedia Pustakan Utama
- Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B Sidharta. (2000). *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*. Alumni: Bandung.
- Erwin, Muh. (2011). *Filsafat Hukum ; Refleksi Kritis Terhadap Hukum*. Jakarta:Rajawali Press
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram:Mataram University Press
- Peter Mahmud Marzuki. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. : Jakarta:Kencana
- Purnama Tioria Sianturi. (2008). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung:Mandar Maju
- Rachmadi Usman. (2016). *Hukum Lelang*. Jakarta:Sinar Grafika

- Ridwan HR. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada
- Soemitro Rohmat. (1987). *Peraturan dan Intruksi Lelang*. Bandung:PT. Eresco
- Malik, Rusdi. (2000). *Penemu Agama dalam Hukum di Indonesia*. Jakarta:Universitas Trisaksi
- Salim H.S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada
- Erlies Septiana Nurbani. (2016). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta:PT RajaGrafindo Persada
- Sjaifurrahman. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung:Mandar Maju
- Soegianto. (2024). *Hukum Lelang Indonesia*. : Yogyakarta:Terra Media
- Subekti. (1984). *Pokok – pokok Hukum Perdata*. PT. Intermesa: Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo. (1999). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty: Yogyakarta.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan: Jakarta.
- Zainal Asikin. (2014). *Mengenal Filsafat Hukum*. Bandung:Pustaka Reka Cipta
- Zainuddin Ali. (2010). *Filsafat Hukum*. Jakarta:Sinar Grafika

B. Jurnal/ Karya Tulis Ilmiah

Andre Prima Ramanda, 2014, Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan, *Tesis*, Universitas Andalas, Padang.

Apriyansyah Rio Abraham, 2021, Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Terhadap Harta Perusahaan Yang Pailit, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, Padang.

Diah Sulistyani Ratna Sediati. 2010. Peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Jilid 39 No.2*. Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Ekowati Pujining Rahayu, 2007, Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaannya, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Undip, Semarang.

Esmi Warassih, Implementasi Kebijakan Pemerintah Melalui Peraturan Perundang – undangan dalam Perspektif Sosiologis, *Disertasi*, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Surabaya.

Heather Leawoods, 2000, “Gustav Radbruch : An Extraordinary Legal Philosopher”, *Wash UJL & Poly 2*.

James R. Maxeiner, 2009, “Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law”, *Houston Journal of International Law 31*, no. 1.

Muhamad Haris, 2017, Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya, *Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran*, Vol 17, Nomor 1 Juni 2017.

Muhamad Sidrata, 2011, Risalah Lelang sebagai Akta Otentik dalam Kaitannya dengan Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Undip, Semarang

Robert Alexy, 2015, “Legal Certainty and Correctness”, *Ratio Juris* 28, no. 4.

Roni Yogaswara, 2007, Pelaksanaan Lelang oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, *Tesis*, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Undip, Semarang

Sera Hazarini Ulfah, 2017, Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Barang Bergerak Terdaftar Melalui Pejabat Lelang Kelas II Dihubungkan Dengan Hak – hak Pembeli, *Jurnal Notarius 1(2)*.

Torben Spaak, 2009, Meta-ethics and Legal Theory: The Case of Gustav Radbruch,” *Law and Philosophy* 28, no. 3.

Yudhana Hendra Pramapta, 2023, Implikasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan UII, Yogyakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-

Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

D. Internet

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/14423/PERAN-PEJABAT-LELANG-KELAS-II-SEBAGAI-GARDA-TERDEPAN-PELAKSANAAN-LELANG-SUKARELA.html>

diakses pada tanggal 18 April 2024 Pukul 18.13 WIB.

<http://repository.unissula.ac.id/12089/2/babI.pdf> diakses pada tanggal 05 Mei 2024 Pukul 19.13 WIB.

<https://repository.uin-suska.ac.id/7063/4/BAB%20III.pdf> diakses pada tanggal 05 Mei 2024 Pukul 19.30 WIB.

<http://scholar.unand.ac.id/102806/2/BAB%20I.pdf> diakses pada tanggal 09 Januari 2025 Pukul 22.00 WIB.

<https://eprints.ummetro.ac.id/486/4/BAB%20III.pdf> diakses pada tanggal 09 Januari 2025 Pukul 22.30 WIB.

<http://e-journal.uajy.ac.id/12062/4/MIH023383.pdf> diakses pada tanggal 09 Januari 2025 Pukul 23.00 WIB.



<https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2018/A.131.18.0150/A.131.18.0150-06-BAB-III-20220215100107.pdf> diakses pada tanggal 09 Januari 2025 Pukul 23.25 WIB.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12648/Lelang-Tanpa-RisalahLelang-Menafsirkan-Kembali-Pasal-35-VenduReglement.html#:~:text=Risalah%20lelang%20merupakan%20A kta%20Autentik,Pasal%201%20%20angka%2035%20Peraturan,> diakses pada 10 Januari 2025 Pukul 22.34 WIB.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-rsk/baca-artikel/16440/Seminar-Peningkatan-Kompetensi-Pejabat-Lelang-Di-Lingkungan-Kanwil-DJKN-RSK.html> diakses pada tanggal 11 Januari 2025 pada pukul 00.00 WIB.

[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/9934/Balai-Lelang-Hanya-Memberikan -Jas-Pra-dan-Pasca Lelang.html/](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/9934/Balai-Lelang-Hanya-Memberikan-Jas-Pra-dan-Pasca-Lelang.html/) diakses Pada Tanggal 29 Januari 2024 Pukul 00.04 WIB.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12648/Lelang-Tanpa-RisalahLelang-Menafsirkan-Kembali-Pasal-35-VenduReglement.html#:~:text=Risalah%20lelang%20merupakan%20A kta%20Autentik,Pasal%201%20%20angka%2035%20Peraturan,> diakses pada 10 Januari 2025 Pukul 22.34 WIB.

<https://123dok.com/article/teori-kemanfaatan-tinjauan-tentang-teori-tujuan-hukum.yd74vk8g> diakses pada tanggal 4 Februari 2025 pukul 02.57 WIB.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14459/PEMBELI-LELANG-TIDAK-DAPAT-MENGUASAI-OBYEK-LELANG-YANG-DIMENANGKANNYA-DAN-JUSTRU-DIGUGAT-BAGAIMANA-LANGKAH-HUKUMNYA.html> diakses pada tanggal 5 Maret 2025 Pukul 04.33 WIB.

