

Kewenangan Notaris Yang Merangkap Jabatan Menjadi Pejabat Lelang Kelas II

I Gusti Ayu Githa Dewantari Yasa¹, I Made Dedy Priyanto²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: githa.dewantari01@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: dedy_priyanto@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 15 Februari 2024

Diterima : 8 April 2024

Terbit : 30 April 2024

Keywords :

Notary, Auctioneer, Class II
Auction Official

Kata kunci:

Notaris, Lelang, Pejabat
Lelang Kelas II

Corresponding Author:

I Gusti Ayu Githa Dewantari
Yasa, E-mail:
githa.dewantari01@gmail.com

DOI :

10.24843/AC.2024.v09.i01.p13

Abstract

This article aims to examine whether all notaries can make auction minutes deeds and what the authority of a notary who doubles as an auction official is. The notary is given the authority to make an auction minutes deed which can be linked to the Auction regulation which gives this authority. This research uses a normative juridical research method where there is a blurring of norms in the provisions on notaries having authority to make auction minutes deeds. The results of this research are that notaries and auction officials are both public officials who can make authentic deeds, but not all notaries can make auction minutes deeds. The auction minutes deed can only be made by a notary who has completed several provisions to become an auction official.

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji apakah semua notaris dapat membuat akta risalah lelang dan bagaimana wewenang seorang notaris yang merangkap menjadi pejabat lelang. Notaris diberi kewenangan membuat akta risalah lelang dapat dikaitkan dengan PMK Lelang yang memberikan wewenang tersebut. Tulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dimana terdapat kekaburan norma dalam ketentuan notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang. Hasil dari penelitian ini adalah notaris dan pejabat lelang adalah sama-sama pejabat umum yang dapat membuat akta otentik, namun tidak semua notaris dapat membuat akta risalah lelang. Akta risalah lelang hanya dapat dibuat oleh notaris yang sudah menyelesaikan beberapa ketentuan untuk menjadi pejabat lelang.

1. Pendahuluan

Pengaturan mengenai lelang sudah ada sejak jaman pemerintahan Hindia Belanda yang tepatnya dikenal sejak 1908, yaitu pada *Vendu Reglement* (selanjutnya disebut VR) dan diumumkan dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 189 telah diubah dengan *Staatsblad* 1940 Nomor 56 yang sampai sekarang masih berlaku.¹ Lelang merupakan kegiatan

¹ Mboeik, Megarisa Carina, (2019), Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak, *Jurnal Kenotariatan Narotama*, 1 (2), ISSN: 2657-1005, DOI: <https://doi.org/10.33121/jurtama.v1i2.919>, h. 128

penjualan barang yang dilakukan di depan khayalak ramai yang proses penjualannya setiap saat semakin meningkat kepada pembeli. Aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda dalam ketentuannya Pasal 1 VR menentukan bahwa:

“Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat 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 memasukan harga dalam sampul tertutup”

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang) dalam Pasal 1 angka 1 menentukan 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”

Penanggung jawab pada saat pelaksanaan lelang sedang berlangsung adalah pejabat lelang yang diberikan wewenang secara khusus oleh Menteri Keuangan untuk melakukan penjualan barang secara lelang atas dasar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal 8 angka 1 PMK Lelang menentukan bahwa:

“Pejabat lelang terdiri dari:

- a. Pejabat lelang kelas I; dan
- b. Pejabat lelang kelas II”

Pada saat pelaksanaan lelang, pejabat lelang berkedudukan sebagai pemimpin pelelangan. Pejabat lelang selain memandu dan menyaksikan jalannya pelelangan, namun juga membuat produk hukum yaitu risalah lelang. Risalah lelang menjadi bukti bahwa telah terjadi peralihan hak dengan cara pemindahan hak dengan lelang adalah sah dan statusnya sama dengan akta otentik karena terpenuhinya syarat-syarat akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya KUHPerdata). Risalah lelang merupakan produk hukum yang berisikan jalannya penjualan di muka umum atau lelang yang direncanakan secara teratur dan pejabat lelang dan para pihak pelelangan tersebut menjadi penanggungjawab yang merupakan dokumen resmi sehingga pelaksanaan lelang yang tertera dalam risalah lelang disebut mengikat.²

Pejabat lelang kelas II merupakan pejabat lelang swasta yang mempunyai wewenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela. Fungsi dari pejabat lelang ditentukan dalam Pasal 11 huruf a PMK Lelang yang menentukan bahwa:

“Pejabat lelang mempunyai fungsi sebagai berikut: pejabat umum, yaitu pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya”.

² Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, (2019), *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pembuatan Akta Tanah*, Phoenix Publisher, Yogyakarta, h.172

Pejabat umum yang berwenang pula untuk membuat akta otentik adalah notaris. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (selanjutnya disebut UUJN) menentukan bahwa:

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

Kewenangan lain yang dimaksud oleh ketentuan pasal tersebut yang berkaitan dengan lelang adalah notaris berwenang pula membuat risalah lelang. Notaris memiliki wewenang untuk membuat risalah lelang diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g yang menentukan bahwa: “Notaris berwenang pula membuat risalah lelang.”

Hal tersebut menjadi menarik dimana yang mempunyai kewenangan untuk membuat risalah lelang merupakan pejabat lelang kelas II, sedangkan seorang notaris berwenang pula untuk membuat risalah lelang. Seorang notaris dapat saja merangkap jabatan menjadi pejabat lelang berdasarkan ketentuan Pasal 7 *Vendu Instructie* (selanjutnya disebut VI) menentukan bahwa seorang notaris dapat diangkat sebagai pejabat lelang kelas II. Notaris dapat merangkap jabatan sebagai pejabat lelang kelas II merupakan rangkap jabatan yang tidak dilarang oleh undang-undang, melihat pada ketentuan Pasal 17 UUJN. Terdapat fenomena kekaburan norma dimana pada pasal ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g yang mana notaris yang berhak untuk membuat risalah lelang adalah notaris yang sudah diangkat menjadi pejabat lelang kelas II. Maka dari kekaburan tersebut tulisan ini mengangkat judul “Kewenangan Notaris Yang Merangkap Jabatan Menjadi Pejabat Lelang Kelas II”. Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah yaitu (1) Apakah semua notaris dapat membuat akta risalah lelang? serta (2) Bagaimanakah kewenang notaris yang merangkap menjadi pejabat lelang kelas II? Penulisan ini bertujuan untuk mengkaji dan memaparkan mengenai kejelasan dari ketentuan UUJN dan undang-undang terkait dengan notaris dapat menjabat sebagai pejabat lelang kelas II.

Penelitian ini menggunakan *state of art* untuk melihat keaslian dari tulisan ilmiah ini dibuat secara murni dari pemikiran penulis dan tidak ada tindakan seperti plagiat terhadap tulisan lain. Penulisan ini menggunakan *state of art* berjudul Peran Notaris Dalam Masyarakat Dan Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Atas Akta Risalah Lelang Yang Dibuatnya. Jurnal tersebut ditulis oleh Muhamad Haris yang terdapat dalam Jurnal Syariah: Jurnal Hukum Dan Pemikiran Volume 17, Nomor 1. Permasalahan yang diangkat dalam tulisan tersebut lebih membahas bagaimana peran notaris yang menjabat sebagai pejabat lelang kelas II dalam memberikan penyuluhan mengenai akta risalah lelang yang dibuatnya. Menurut jurnal tersebut tidak semua notaris berwenang untuk membuat dan mengeluarkan akta risalah lelang, hanya notaris yang merangkap jabatan menjadi pejabat lelang kelas II yang dapat membuat akta risalah lelang. Akta risalah lelang merupakan berita acara dokumen resmi dari hasil penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur yang menjadi tanggung jawab dari

pejabat lelang. Fungsi dari risalah lelang juga sebagai dasar dalam melakukan balik nama/ peralihan/ pemindahan hak sesuai dengan objek dalam pelelangan yang sudah dilaksanakan.

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam mengkaji penelitian ini adalah menggunakan penelitian hukum normatif yang kemudian menggunakan pendekatan konseptual dan juga pendekatan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses penelitian yang memiliki tujuan untuk meneliti dan mengkaji mengenai hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan juga kepustakaan terkait yang akan digunakan dalam menjawab permasalahan hukum yang akan diteliti.³

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah *Vendu Reglement, Vendu Instructie*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Kelas II, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengumpulan data dalam penelitian ini akan dijadikan acuan yang secara teknis akan digunakan dalam studi kepustakaan. Kumpulan dari studi pustaka yang digunakan akan dibubuhkan kedalam bahan hukum primer, sekunder, dan juga tersier yang dilanjutkan dengan pencatatan lalu digolongkan, dijadikan referensi yang kemudian disimpulkan dan juga dilakukan pengulasan sesuai dengan keperluan penulisan.⁴

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Merangkap Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Lelang adalah penjual barang di muka umum yang prosesnya melalui penawaran tertulis maupun lisan dan pemenang lelang adalah orang yang mendapatkan penawaran tertinggi terhadap barang lelang.⁵ Risalah lelang merupakan akta otentik yang dibuat setelah proses lelang selesai oleh pejabat lelang. Ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK Lelang menentukan bahwa “risalah lelang termasuk berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang termasuk akta otentik dan mempunyai

³ Muhaimin, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, h.48

⁴ D.N.D.I, Parwati, (2019), Penerapan Force Majeure Dalam Pemenuhan Isi Kontrak Akibat Pandemic Covid-19 Di Indonesia, *Jurnal Kertha Patrika*, 109-124, DOI: 10.24843/JMHU.2022. 11 (08), h.144

⁵ Wyasa, Adhipratama, Ferrel Fawzi Adhipratama, Ferrel Fawzi, Dan Ida Bagus, (2021), Penyelesaian Sengketa Alternatif Sebagai Model Penyelesaian Sengketa Maritim Antara Tunani Dan Turki, *Jurnal Kertha Desa Fakultas Hukum*, 10, P-ISSN: 2302-528X, E-ISSN:2303-0593, 9 (10) h.28

kekuatan pembuktian sempurna." Akta otentik yang dibuat oleh pejabat lelang sama dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum. Notaris sebagai pejabat umum harus bertugas dilandasi oleh UUJN. Pasal 15 ayat (2) huruf g UJN yang menentukan seorang notaris berwenang pula membuat akta risalah lelang mengandung norma kabur didalamnya. Pasalnya risalah lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK Lelang yang menentukan bahwa risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang. Kekaburan norma Pasal 15 ayat (2) huruf g tersebut memunculkan ketidakpastian hukum yang mana terdapat beberapa penafsiran dari bunyi pasal tersebut. Penafsiran pertama adalah seorang notaris yang notabenehnya adalah pejabat umum secara langsung mempunyai tugas dan wewenang untuk membuat akta risalah lelang tanpa adanya pengangkatan sebagai pejabat lelang. Penafsiran kedua adalah notaris yang sudah disahkan dan ditetapkan sebagai pejabat lelang kelas II yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang walaupun kualifikasi akta yang dibuat oleh notaris maupun pejabat lelang adalah sama yaitu sama-sama menghasilkan akta otentik.

Penyelesaian yang dapat dilakukan terhadap kaburnya norma dalam ilmu hukum adalah melakukan penafsiran hukum yang berguna untuk memberi kejelasan terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g. Utrecht mengemukakan teori penafsiran hukum dan mengelompokkan menjadi 5 (lima) jenis penafsiran hukum, yaitu:

1. Penafsiran gramatikal atau arti kata atau istilah (*taalkundige intepretatie*)
2. Penafsiran historis (*historische interpretatie*)
3. Penafsiran sistematis (*systematisshe interpretatie*)
4. Penafsiran sosiologis
5. Penafsiran otentik atau resmi (*authentieke atau officiele interpretatie*)⁶

Sistem penafsiran secara sistematis dapat dilakukan untuk memberi penjelasan multitafsir yang ada dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g UJN dengan cara memerhatikan undang-undang terkait yaitu VR. Pasal 35 VR dan Pasal 87 ayat (1) PMK Lelang menunjuk pejabat lain untuk membuat risalah lelang. Pasal 35 VR menentukan bahwa:

"Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara sendiri."

Kemudian Pasal 87 ayat (1) PMK Lelang menentukan bahwa: "Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang."

Kedua Pasal tersebut jika disimpulkan dapat diartikan bahwa secara peraturan yang berwenang untuk membuat risalah lelang adalah pejabat lelang. Pejabat dalam pelelangan wajib secara rinci untuk mendeskripsikan dan menjabarkan menjadi laporan mengenai jalannya pelelangan yang biasanya lebih dikenal sebagai laporan lelang atau laporan dewasa yang berfungsi sebagai bukti yang tertulis tentang kebenaran fakta yang terjadi mengenai perjalanan, prosedur, dan hasil pelelangan.⁷ Pengangkatan notaris sebagai pejabat lelang kelas II oleh Direktorat Jenderal Kekayaan

⁶ Muda, I, (2016), Penafsiran Hukum Yang Berbentuk Keadilan Legal Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah, *Jurnal Yudisial*, No.01, DOI: [10.29123/jy.v9i1.30](https://doi.org/10.29123/jy.v9i1.30) h. 40-41

⁷ Dewi, Ni Made Ayu Sintya, (2021), Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antar Notaris Dan Pejabat Lelang, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, 1, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p04>, h. 47

Negara dibutuhkan dalam hal membuat dokumen risalah lelang dengan syarat notaris harus melakukan magang oleh Kementerian Keuangan.⁸

Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN memberikan perluasan kewenangan seorang notaris dalam hal dapat melakukan merangkap jabatan. Notaris yang menjadi pejabat lelang kelas II harus mengikuti aturan yang ditetapkan Menteri Keuangan. Penambahan frasa dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g mengenai notaris dapat membuat akta risalah lelang jika sudah diangkat sebagai pejabat lelang kelas II. Penyelesaian norma kabur dalam ilmu hukum dapat diselesaikan dengan menggunakan teori penafsiran hukum yaitu penafsiran hukum sistematis. Dengan menghubungkan UJN dengan PKM Lelang dan ditambahkan penjelasannya dalam UJN melalui proses legalisasi oleh badan legislatif Indonesia dengan tujuan agar tercapainya kepastian hukum tentang pembuatan akta risalah lelang.

Akibat hukum yang dihasilkan jika risalah lelang tidak dibuat oleh notaris yang tidak menjabat sebagai pejabat lelang kelas II erat kaitannya dengan kedudukan akta risalah lelang sebagai alat bukti.⁹ Akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang bukan pejabat lelang kelas II dapat membuat terdegradasinya akta tersebut. Sahnya akta otentik harus memenuhi syarat-syarat pada pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu:

1. "Akta harus dibuat oleh pejabat umum
2. Akta ditentukan oleh undang-undang
3. Pejabat umum yang membuat harus berwenang membuat akta tersebut."¹⁰

Berkaitan dengan itu berita acara yang tidak sesuai dengan standar yang diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata dapat dikatakan sebagai akta asli dengan bukti yang tidak berceles.¹¹

3.2. Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Terdapat beberapa persyaratan agar seorang notaris dapat diangkat sebagai pejabat lelang kelas II adalah melewati dan lulus dalam tahap ujian tertulis dan juga lisan yang dinaungi oleh Kementerian Keuangan. Setelah lulus ujian tersebut, tahap selanjutnya harus berpartisipasi dalam diklat yang diadakan Oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan. Syarat terakhir adalah wajib

⁸ Sasongko, Tomy Indra, (2017), Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia*, h. 80

⁹ Aditya, I Made Ananda Kresna, (2022), Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Kertha Desa Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 10 (9), <https://ojs.unu.d.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/91812>, h. 917

¹⁰ Purnayasa, Agus Toni, (2018), Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Otentik, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, 03, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>, h. 397

¹¹ Tjukup, I Ketut, (2016), Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, 03, DOI: [10.24843/AC.2016.v01.i02.p05](https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05), h. 185

melaksanakan praktik kerja atau magang yang diselenggarakan oleh KPCLN yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah setempat.

Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Kelas II menentukan kewenangan pejabat lelang kelas II antara lain:

1. “Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin kebenarannya 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 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”

Kewenangan notaris yang merangkap menjadi pejabat lelang kelas II adalah membuat risalah lelang. Risalah lelang merupakan berita acara dokumen resmi dari kesimpulan dari penjualan yang dilakukan di depan umum atau lelang yang disusun dengan teratur dan pejabat lelang dan para pihak (penjual dan pembeli) sebagai penanggungjawab, maka terhadap hal tersebut apapun yang terjadi dalam pelelangan isinya mengikat kepada semua pihak. Definisi berita acaranya tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 35 VR yang menentukan dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Terhadap dari ketentuan pasal tersebut, maka risalah lelang merupakan istilah yang digunakan oleh para akademisi maupun praktisi hukum untuk menyebut berita acara yang dimaksud dalam Pasal 35 VR tersebut.

Istilah risalah lelang pada perkembangannya disebut pada ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK Lelang yang menentukan “risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”. Terhadap ketentuan pasal tersebut, risalah lelang yang merupakan akta otentik harus dibuat oleh pejabat umum jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab KUHPerdara yang menentukan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.” Klausul yang terdapat pada risalah lelang adalah hukum khusus yang hanya berlaku untuk para pihak dan memiliki fungsi sebagai perjanjian baku yang telah dituangkan dalam bentuk formulir dan isi perjanjian yang sudah ditentukan.¹² Notaris yang sudah diangkat menjadi pejabat lelang kelas II berkewajiban membacakan isi dari risalah lelang yang telah dibuatnya kepada para pihak yang ada dalam risalah lelang tersebut. Fungsi dari risalah lelang sebagai akta otentik adalah dapat diperuntukan sebagai alat bukti/tercatat dari suatu peristiwa hukum yang penting dan

¹² Sianturi, Purnama Trioria, (2013), *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, h. 4

menimbulkan akibat hukum. Peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum sebagai contoh adalah suatu transaksi atau suatu perikatan harus didukung dengan adanya pembuktian sebagai bukti diperuntukan sebagai kesaksian yang melihat peristiwa tersebut.

Fungsi lain dari risalah lelang adalah sebagai dasar untuk melakukan balik nama/peralihan nama/pemindahan hak sesuai objek yang tercantum dalam risalah lelang kepada institusi yang berwenang. Fungsi dari risalah lelang tersebut bertujuan agar masyarakat yang membeli objek lelang tersebut terjamin atas keabsahan objek yang sudah dipastikan oleh pejabat lelang bahwa objek tersebut tidak bermasalah. Penjelasan isi akta risalah lelang yang diberikan oleh notaris sebagai pejabat lelang kelas II, dapat memberikan rasa percaya diri yang timbul oleh para pihak yang melakukan lelang. Rasa percaya dan aman yang ditimbulkan oleh notaris akan meningkatkan frekuensi lelang non eksekusi sukarela dari masyarakat. Sama halnya dengan notaris, wilayah jabatan yang dimiliki oleh Pejabat Lelang Kelas II sudah ditentukan sesuai dengan Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II, yaitu memiliki wilayah jabatan di kabupaten atau kota dalam wilayah jabatannya. Pasal 17 ayat (2) PMK Lelang yang menentukan bahwa notaris yang menjadi Pejabat Lelang Kelas II memiliki wilayah kedudukan sama dengan tempat kedudukannya sebagai notaris. Pejabat Lelang Kelas II berkewajiban untuk memiliki hanya 1 (satu) kantor yaitu dalam wilayah kedudukannya saja. Tanggung jawab yang dimiliki oleh Pejabat Lelang Kelas II adalah terkait keabsahan dokumen lelang, yang dimana Pejabat Lelang Kelas II harus melakukan pengecekan terhadap dokumen agar tidak saling berkaitan antar satu dokumen dengan dokumen lainnya. Pejabat Lelang Kelas II hanya memastikan tentang keterangan yang tercantum pada dokumen lelang dan tidak bertanggungjawab mengenai kebenaran yang ada dalam dokumen tersebut.

Selain kewenangan yang sudah disebutkan di atas, notaris sebagai pejabat lelang kelas II berwenang pula untuk memberikan penyuluhan serta penjelasan yang tertera dalam akta risalah lelang yang sudah dibuatnya. Penjelasan yang dijelaskan oleh notaris sebagai pejabat lelang kelas II kepada para pihak yang terlibat dalam risalah lelang dapat memberikan adanya rasa percaya yang tumbuh oleh para pihak kepada notaris selaku pejabat lelang kelas II. Notaris yang sudah diangkat menjadi pejabat kelas II juga memiliki wewenang untuk melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas dasar permohonan Balai Lelang atau penjual/pemilik barang.

4. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat ditarik dari penjelasan pembahasan di atas adalah lelang merupakan penjualan barang yang dilakukan di depan umum dengan cara melakukan penawaran dan pemenangnya adalah orang yang menawarkan dengan harga tertinggi. Setelah usainya proses lelang maka terbit akta otentik yaitu risalah lelang yang isinya adalah kesimpulan dari pelelangan yang sudah terjadi dibuat oleh pejabat lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK Lelang. Seorang notaris dapat membuat risalah lelang merujuk pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN. Terdapatnya norma kabur dalam ketentuan pasal tersebut dimana ketentuan pasal tersebut dapat saja diartikan semua notaris dapat saja membuat risalah lelang tanpa harus menjabat sebagai pejabat lelang. Kekaburan norma tersebut dapat diselesaikan

dengan cara penafsiran hukum sistematis yang dilakukan dengan mengaitkan UUJN dengan PMK Lelang dan membubuhi penjelasan terkait dengan risalah lelang melalui proses legalisasi agar mencapai kepastian hukum. Hal yang dapat terjadi bilamana risalah lelang tidak dibuat oleh pejabat lelang adalah terdegradasinya akta tersebut karena tidak memenuhi syarat-syarat pada ketentuan Pasal 1868 KUHPdata yaitu akta otentik dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta tersebut. Notaris harus lulus ujian yang diadakan oleh Kementerian Keuangan agar dapat menjadi pejabat lelang kelas II. Setelah mendapat jabatan sabagai pejabat lelang kelas II, notaris berwenang untuk membuat risalah lelang. Selain membuat risalah lelang, notaris juga memiliki kewajiban untuk mensosialisasikan risalah akta yang telah dibuatnya dengan cara menjelaskan kepada para pihak yang terlibat dalam risalah lelang tersebut. Notaris yang menjabat sebagai pejabat lelang kelas II berwenang pula untuk melakukan lelang noneksekusi sukarela

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

Muhaimin, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, p.48

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, (2019), *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pembuatan Akta Tanah*, Phoenix Publisher, Yogyakarta, p.172

Sianturi, Purnama Trioria, (2013), *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, p.4

Tesis

Sasongko, Tomy Indra, (2017), *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet*, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia*, p.80

Jurnal

Aditya, I Made Ananda Kresna, (2022), *Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris*, *Jurnal Kertha Desa Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 10 (9), <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/91812>, p.917

Dewi, Ni Made Ayu Sintya, (2021), *Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antar Notaris Dan Pejabat Lelang*, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, 1, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p04>, p.47

- D.N.D.I, Parwati, (2019), Penerapan Force Majeure Dalam Pemenuhan Isi Kontrak Akibat Pandemic Covid-19 Di Indonesia, *Jurnal Kertha Patrika*, 109-124, DOI: [10.24843/JMHU.2022.v11.i01.p08](https://doi.org/10.24843/JMHU.2022.v11.i01.p08), p.144
- Mboeik, Megarisa Carina, (2019), Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak, *Jurnal Kenotariatan Narotama*, 1 (2), ISSN: 2657-1005, p.128
- Muda, I, (2016), Penafsiran Hukum Yang Berbentuk Keadilan Legal Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah, *Jurnal Yudisial*, No.01, DOI: [10.29123/jy.v9i1.30](https://doi.org/10.29123/jy.v9i1.30), 40-41
- Purnayasa, Agus Toni, (2018), Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Otentik, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, 03, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>, p.397
- Tjukup, I Ketut, (2016), Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, 03, DOI: [10.24843/AC.2016.v01.i02.p05](https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05), p.185
- Wyasa, Adhipratama, Ferrel Fawzi, Dan Ida Bagus, (2021), Penyelesaian Sengketa Alternatif Sebagai Model Penyelesaian Sengketa Maritim Antara Tunani Dan Turki, *Jurnal Kertha Desa Fakultas Hukum*, 10, P-ISSN: 2302-528X, E-ISSN:2303-0593, p.28

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).

Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3).

Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85).

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Kelas II

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang