

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN AKTA RISALAH LELANG DALAM PERSPEKTIF UU JABATAN NOTARIS DAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN

I Komang Gede Cahaya Wiguna¹, I Gusti Ngurah Anom²

¹Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: cahayawiguna55@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: gustingurahanom14@unmas.ac.id

Info Artikel	Abstract
<p>Title <i>Legal Review Of The Validity Of Auction Minutes Deeds From The Perspective Of The Notary Office Law And The Minister Of Finance Regulation</i></p> <p>Keywords : <i>Authority, Auction Minutes Deed, Notary, Auction Officer</i></p>	<p><i>Article 15 paragraph (2) letter g of the Law on Notary Positions (UUJN) gives notaries the authority to draft auction minutes deeds. Nevertheless, neither the procedure nor the limits of this authority are explained in full by the standard. On the other hand, the PMK Regulation makes it quite evident that the only people who are permitted to take minutes at auctions are Auction Officials who have been nominated and sworn in by the Minister of Finance. This variation in form may lead to legal uncertainty in the practice of holding auctions, creating a conflict of norms that influences different interpretations of the Notary's authority. How does the Notary Position Law affect notaries' ability to write auction minutes? This research raises these difficulties. The research uses a conceptual framework and legislative and normative legal methods. The study found that the notary can only draft auction minutes after being approved as a Class II Auction Official. The UUJN and PMK 213/PMK.06/2020 conflict of norms creates legal confusion and numerous interpretations. Accordingly, deeds made by Auction Officers formally satisfy formal and material conditions as authentic deeds in accordance with Article 1868 of the Civil Code, but notaries who have not been designated as Auction Officers lack the right to make auction minutes documents as authentic deeds. Consequently, it can be said that auction minutes from Notaries without the designation of Class II Auction Official are not valid as original deeds since only those who have been appointed as such are permitted to create them.</i></p>
	Abstrak
<p>Judul Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Akta Risalah Lelang Dalam Perspektif Uu Jabatan Notaris Dan Peraturan Menteri Keuangan</p>	<p>Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Pasal 15 ayat (2) huruf g, memberikan wewenang kepada notaris untuk membuat akta lelang; Namun, standar tersebut tidak memberikan penjelasan rinci tentang proses atau batasan wewenang ini. Sebaliknya, Peraturan PMK dengan jelas menyatakan bahwa hanya Pejabat Lelang yang telah ditunjuk dan disumpah oleh Menteri Keuangan yang boleh membuat risalah lelang. Perbedaan struktur ini dapat menimbulkan ambiguitas hukum dalam praktik penyelenggaraan lelang, sehingga menimbulkan konflik standar yang memengaruhi berbagai interpretasi atas</p>

<p>Kata kunci: <i>Kewenangan, Akta risalah Lelang, Notaris, Pejabat Lelang</i></p>	<p>wewenang Notaris. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana kewenangan notaris dalam pembuatan risalah lelang perspektif UU Jabatan Notaris?, dan bagaimanakah kedudukan akta lelang yang dibuat oleh notaris dikaitkan dengan akta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang?. Penelitian hukum normatif ini bersifat legislatif dan konseptual. Berdasarkan penelitian, notaris baru dapat menyusun risalah lelang setelah menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Akibat adanya konflik normatif antara UUN dan PMK 213/PMK.06/2020, timbul ambiguitas hukum dan perbedaan penafsiran. Akta yang disusun oleh Pejabat Lelang memenuhi kriteria formil dan materiil Pasal 1868 KUH Perdata, meskipun notaris yang bukan Pejabat Lelang tidak dapat menyusun risalah lelang. Risalah lelang harus ditandatangani oleh Pejabat Lelang Kelas II agar sah secara hukum sebagai akta asli karena hanya satu orang yang dapat menyusunnya.</p>
---	--

I. Latar Belakang

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menggambarkan pertumbuhan nasional di berbagai bidang kehidupan. Kita menginginkan Indonesia yang adil dan makmur.¹ Semua proses dan pelaksanaannya harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku guna menjamin tercapainya tujuan pemerintahan secara sistematis, tertib, dan berkeadilan. Oleh karena itu, notaris dan profesi hukum berperan penting dalam menjaga kepastian hukum, terutama karena kapasitas mereka dalam menghasilkan akta otentik. Pembuatan risalah lelang merupakan salah satu fungsi strategis notaris.² Lelang merupakan salah satu instrumen penting dalam dunia hukum dan ekonomi, terutama untuk mempercepat peralihan hak atas suatu benda melalui mekanisme penawaran terbuka. Melalui lelang, aset-aset dapat dijual dengan transparan, kompetitif, dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dalam praktiknya, setiap proses lelang harus dituangkan dalam suatu dokumen resmi yang disebut risalah lelang.

Petugas lelang menyiapkan risalah lelang yang merinci para pihak, barang yang dilelang, harga tertinggi, dan pernyataan yang membuktikan keaslian penjualan. Risalah ini menunjukkan hak dan tanggung jawab para pihak serta mendokumentasikan pelaksanaan lelang.³ Hukum perdata Indonesia mengakui akta-akta yang bersifat privat dan sah. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

¹ Anom, I. G. N. “Perbuatan Melawan Hukum Bank Dalam Lelang Harta Warisan Sebagai Jaminan Dengan Hak Tanggungan Perspektif Keadilan”. Jurnal Hukum Saraswati, 6.2,(2024) 754-773.

² Hadyan Iman Prasetya, “Memaknai Implementasi Konsep Cyber Notary Dalam Pelaksanaan Lelang, (2020) <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13397/Memaknai-Implementasi-Konsep-Cyber-Notary-Dalam-Pelaksanaan-Lelang.html> diakses pada tanggal 26 Juni pukul 20.01 WITA”

³ Chairul Huda. *Hukum Lelang di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016) hlm.12

mengesahkan dokumen-dokumen yang ditandatangani oleh pejabat publik yang berwenang dan memenuhi syarat-syarat hukum. Pasal 1874 KUHPdata memperbolehkan para pihak untuk membuat akta-akta di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat publik.

Hanya KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang dapat menyusun risalah lelang sebagai akta resmi. Peristiwa hukum dalam akta-akta asli ini merupakan alat bukti yang kuat, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.⁴ Hal ini memberikan kedudukan hukum bagi risalah lelang yang sah dalam penyelesaian sengketa. Pemenang lelang, penjual, dan pihak-pihak lain memerlukan risalah lelang yang sah untuk perlindungan hukum. Jika risalah lelang tidak sah, semua pengalihan hak dapat dibatalkan. Risalah lelang harus memperhatikan peraturan perundang-undangan sektoral, termasuk Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Undang-Undang Jabatan Notaris (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) mengatur akta notaris. Otoritas lelang menulis risalah lelang, tetapi notaris terkadang menyiapkan akta jual beli dan penjualan pasca-lelang. Notaris adalah pegawai negeri sipil dengan kredensial khusus untuk memastikan keabsahan dokumen hukum.

Namun secara teknis, Peraturan Menteri (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 mengatur mengenai proses lelang, termasuk tata cara penyusunan risalah lelang. Berdasarkan PMK ini, risalah lelang wajib dibuat secara tertulis, meliputi identitas para pihak, barang yang dilelang, harga, dan informasi penting lainnya. Risalah lelang juga wajib ditandatangani oleh petugas lelang dan para saksi. Apabila ketentuan ini dilanggar, risalah lelang dapat dianggap tidak sah. Seluruh kekuatan hukum suatu dokumen bergantung pada keikutsertaan petugas lelang dalam penyusunan risalah lelang yang autentik. Tindakan petugas lelang sebagai otoritas publik yang diakui merupakan bukti kuat di pengadilan.⁵ Pengakuan para pihak akan menentukan nilai pembuktian risalah lelang karena risalah lelang hanya akan digunakan sebagai akta privat jika tidak dibuat sesuai protokol. Legalitas risalah lelang seringkali diperdebatkan karena cacat formal, seperti detail yang hilang dalam akta atau kurangnya wewenang pejabat. Kasus-kasus ini seringkali bermuara pada pembatalan hasil lelang oleh pengadilan, yang merugikan pihak-pihak yang telah bertindak berdasarkan hasil lelang tersebut. Kajian terhadap keabsahan risalah lelang menjadi semakin relevan mengingat pentingnya prinsip kepastian hukum dalam transaksi publik seperti lelang. Apabila risalah lelang sebagai dasar hukum tidak sah, maka hak-hak pihak pemenang lelang dapat terancam, dan negara juga berisiko kehilangan legitimasi dalam penyelenggaraan lelang.

Selain itu, perkembangan digitalisasi lelang melalui lelang online (*e- auction*) yang difasilitasi Kementerian Keuangan juga menimbulkan tantangan baru dalam hal pembuatan dan pengesahan risalah lelang. Bagaimana bentuk risalah lelang elektronik memenuhi kriteria akta autentik masih menjadi perdebatan hukum yang menarik untuk

⁴ R. Subekti. *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hlm. 26.

⁵ Munir Fuady. "*Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002) hlm. 67".

dikaji lebih lanjut.⁶ Mengingat banyaknya dimensi hukum dalam pembuatan risalah lelang, maka perlu dilakukan analisis mendalam mengenai kesesuaian proses lelang dan pembuatan risalah lelang dengan ketentuan UU Jabatan Notaris dan Peraturan Menteri Keuangan. Tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan hukum lebih kepada peserta lelang.

Oleh karena itu berdasarkan latarbelakang tersebut adapun rumusan masalah yaitu “Bagaimana kewenangan notaris dalam pembuatan risalah lelang perspektif UU Jabatan Notaris? Bagaimanakah kedudukan akta lelang yang dibuat oleh notaris dikaitkan dengan akta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang?”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keterkaitan antara akta lelang yang dibuat oleh notaris dengan akta berita acara lelang pejabat lelang dan untuk mengetahui kemampuan notaris dalam membuat berita acara lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

II. Metode Penelitian

Buku ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif. Tujuan penelitian hukum normatif adalah mengkaji prinsip, aturan, dan norma hukum yang berlaku.⁷ Sarjana hukum juga terlibat dalam penelitian normatif, yang ditandai dengan penekanan pada analisis dan interpretasi data sekunder atau sumber tekstual. Teori, pustaka, dan dogma adalah istilah-istilah yang dapat menggambarkan jenis penelitian ini di bidang hukum. Oleh karena itu, dokumen tertulis atau data sekunder merupakan sumber utama yang diperiksa dalam penelitian normatif.⁸ Baik pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*) maupun pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*) digunakan dalam penelitian ini.

III. PEMBAHASAN

1. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pespektif UU Jabatan Notaris

Notaris dapat membuat akta otentik mengenai perjanjian, perbuatan, atau ketentuan yang diharuskan oleh undang-undang atau yang dimohonkan oleh para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris berwenang menyimpan akta, memastikan tanggal pembuatannya, serta membuat salinan, salinan, dan petikan, dengan ketentuan bahwa kewenangan ini tidak dibatasi oleh undang-undang atau dialihkan kepada pejabat lain. Selain itu, UUNJ mengatur kewenangan tambahan notaris dalam Pasal 15, yang meliputi:

⁶ Alfitri, “*Transformasi Digital dalam Lelang Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2021)” hlm. 48.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017) hlm. 35.

⁸ Iman Jalaludin Rifa'i, et.al, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, (Sada Kurnia Pustaka, 2023) Hlm.7-8

1. Verifikasi tanda tangan dan tanggal korespondensi pribadi dengan mencatatnya di buku khusus.
2. Simpan korespondensi pribadi di buku khusus.
3. Buat duplikat surat asli dengan deskripsi yang sama.
4. Pastikan fotokopi sesuai dengan aslinya.
5. Berikan nasihat hukum tentang proses penyusunan akta.
6. Siapkan dokumen terkait tanah.
7. Susun notulen dan akta lelang.

Mengetahui siapa yang dapat menulis risalah lelang sangat penting untuk keabsahan dan keberlakuannya. Secara hukum, hanya Pejabat Lelang Kelas II dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dapat menulis risalah lelang di Indonesia. Pejabat-pejabat ini diberi wewenang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, yang mengatur lelang dan risalah lelang sebagai dokumen resmi. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat publik yang berwenang dan memenuhi semua persyaratan hukum memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai alat bukti berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang mengubah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris, mendefinisikan kewenangan notaris untuk membuat akta. Notaris secara sah dapat menggunakan format tertentu untuk akta asli. Namun, perlu diperjelas bahwa pembuatan risalah lelang secara langsung bukanlah kewenangan utama notaris, melainkan kewenangan pejabat lelang yang secara khusus ditunjuk untuk itu. Notaris justru berperan dalam pembuatan akta lanjutan yang berkaitan dengan hasil lelang, seperti akta jual beli setelah lelang selesai atau pengesahan dokumen terkait lainnya.⁹ Dengan demikian, posisi notaris dalam konteks lelang adalah sebagai pejabat yang memberikan kekuatan autentik pada dokumen-dokumen hukum setelah proses lelang oleh pejabat lelang selesai. Permasalahan hukum yang sering muncul adalah adanya tumpang tindih kewenangan dan ketidakjelasan batasan antara pejabat lelang dan notaris dalam pembuatan dokumen yang berkaitan dengan lelang. Hal ini dapat menimbulkan konflik norma dan ketidakpastian hukum, khususnya bila risalah lelang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang secara jelas. Ketidakjelasan ini termasuk dalam kategori norma konflik (*Conflicting norm*) yang menuntut interpretasi lebih lanjut dari otoritas hukum agar tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.¹⁰

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang merupakan revisi dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris, memberikan kewenangan kepada notaris untuk menyusun risalah lelang berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf g. Dalam praktiknya, notaris harus menjadi Pejabat Lelang Kelas II yang telah mendapatkan sertifikasi dari Kementerian Keuangan untuk dapat menjalankan kewenangan ini. Kewenangan notaris untuk menyusun risalah lelang terbatas dan memerlukan penunjukan pejabat lelang tambahan. UUJN tidak mengatur pelaksanaan kewenangan

⁹ Subekti, R., & Tjitrosudibio, S. *Hukum Perdata: Buku 2 Perikatan* (Jakarta: Intermasa, 2016)

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti 2010), hlm. 82

ini. Dengan demikian, masyarakat berasumsi bahwa notaris dapat menyusun risalah lelang tanpa menjadi pejabat lelang.

Kewenangan notaris untuk menyusun risalah lelang berdasarkan UUJN Pasal 15 ayat (2) huruf g sulit dilaksanakan. Menteri Keuangan harus ditunjuk untuk memperjelas ketentuan ini, sehingga menimbulkan kesulitan. Oleh karena itu, notaris menyusun risalah lelang sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 mewajibkan adanya seleksi, praktik kerja (magang), pengangkatan, pengucapan sumpah/janji, dan pelantikan bagi Pejabat Lelang Kelas II. Pengangkatan dan sumpah notaris tidak menjamin status Pejabat Lelang Kelas II. UUJN, yang mendasari peran Notaris, mengesahkan risalah lelang, yang membingungkan. Dalam praktiknya, hanya sedikit Notaris yang secara langsung memegang jabatan Pejabat Lelang Kelas II tanpa penunjukan dari Kementerian Keuangan.¹¹

Soerjono Soekanto mengartikan wewenang sebagai kekuasaan yang diberikan kepada seseorang atau organisasi untuk melaksanakan tugas tertentu dalam parameter tanggung jawab dan fungsi yang diamanatkan undang-undang. Kewenangan tidak hanya merupakan hak, tetapi juga tanggung jawab yang harus dilaksanakan secara benar dan sesuai batas-batas hukum agar tidak terjadi penyalahgunaan. Kewenangan membatasi ruang lingkup kewenangan pejabat untuk memastikan tindakan mereka selaras dengan tujuan hukum. Meskipun notaris diberi wewenang oleh UUJN untuk menyusun risalah lelang dalam kasus ini, penggunaannya harus mematuhi ketentuan hukum lainnya, seperti Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur pejabat lelang. Jika notaris menyusun risalah lelang tanpa ditunjuk sebagai Pejabat Lelang Kelas II, mereka dapat dianggap telah melampaui batas kewenangan dan mungkin menimbulkan ketidakpastian hukum.

Jika UUJN bertentangan dengan undang-undang lelang lainnya, notaris dan pejabat lelang dapat berbagi tanggung jawab. Hal ini dapat menimbulkan masalah hukum dan lelang. Harmonisasikan UUJN dengan peraturan perundang-undangan lainnya agar notaris dapat menyusun risalah lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. R. Subekti menekankan bahwa kewenangan harus jelas untuk menghindari miskomunikasi dan penyalahgunaan. Hal ini penting untuk fungsi peradilan yang baik dan kepercayaan publik terhadap hukum. Peraturan perundang-undangan yang mengatur penyusunan risalah lelang oleh notaris tidak boleh ditafsirkan; hal ini dapat merugikan semua pihak. Penunjukan Pejabat Lelang Kelas II dan prosedur lain yang terkait dengan kemampuan notaris untuk menyusun risalah lelang harus mematuhi semua peraturan perundang-undangan, seperti yang ditunjukkan di atas. Menurut konsepsi Soerjono Soekanto dan R. Subekti tentang kewenangan, pejabat yang berwenang harus mengikuti hukum, menghindari penyalahgunaan jabatan, dan mendidik masyarakat tentang hak dan tanggung jawab hukum mereka. Menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN, notaris dapat membuat akta otentik dengan perjanjian, klausul, atau

¹¹ Pramapta, Y. H, “*Implikasi Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang*”. (2019) <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/44897>

akta apa pun yang dikehendaki oleh para pihak atau diharuskan oleh undang-undang. Sebagai pejabat yang ditunjuk negara dan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, pejabat lelang dapat membuat akta-akta ini untuk risalah lelang. Dengan demikian, notaris tidak dapat bertindak sebagai pejabat lelang atau menulis risalah lelang.

Oleh karena itu, penting untuk menegaskan bahwa keabsahan risalah lelang sangat bergantung pada kewenangan pejabat lelang sesuai PMK dan aturan pelaksanaan lelang yang berlaku. Notaris memiliki peran strategis namun terbatas dalam lingkup pelaksanaan lelang, yaitu lebih berfokus pada akta setelah lelang berlangsung. Ketidakjelasan kewenangan ini jika tidak ditangani secara hukum akan berpotensi menimbulkan sengketa dan melemahkan kekuatan pembuktian dokumen risalah lelang.

2. Kedudukan Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris terhadap Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang

Risalah lelang merupakan akta yang sah di Indonesia berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan format yang sah adalah akta otentik. Risalah lelang yang telah disetujui mengikat berdasarkan Peraturan Menteri (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Standar Penyelenggaraan Lelang. Berdasarkan PMK ini, hanya Pejabat Lelang Kelas II atau pejabat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang ditunjuk negara yang dapat menulis risalah lelang.

Risalah lelang yang diaktakan dapat menimbulkan masalah jika notaris bukan pejabat lelang. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) memberikan wewenang kepada notaris untuk membuat akta otentik, tetapi tidak memberikan wewenang kepada notaris untuk membuat akta risalah lelang jika bukan pejabat lelang. Konflik norma (*conflict norm*) terjadi ketika norma hukum tidak menjelaskan siapa yang dapat bertindak dalam suatu situasi tertentu.¹²

Menurut teori kewenangan yang dikemukakan oleh Bagir Manan, kewenangan adalah hak yang diberikan oleh hukum publik kepada organ negara atau pejabat untuk bertindak dalam bidang tertentu.¹³ Artinya, setiap kewenangan harus diturunkan dari ketentuan hukum yang jelas dan sah. Tindakan *ultra vires*, atau melampaui wewenang, terjadi ketika notaris yang bukan pejabat lelang membuat risalah lelang. Hal ini menunjukkan bahwa akta tersebut tidak memenuhi standar akta yang sah dan otentik.¹⁴

Selanjutnya menurut gagasan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum, hukum harus mampu memberikan kepastian, konsistensi, dan kejelasan sehingga masyarakat dapat memahami dan melaksanakan hak dan kewajibannya dengan yakin.¹⁵ Ketika terdapat ketidaksesuaian antara kewenangan notaris berdasarkan UUJN dan ketentuan pelaksanaan risalah lelang dalam PMK, maka hal ini dapat menimbulkan

¹² Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000) hlm. 135.

¹³ Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*. (Yogyakarta: FH UII Press, 2004) hlm 123

¹⁴ Philipus M. Hadjon, "*Kewenangan Pemerintahan dan Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1997)" hlm. 45.

¹⁵ Gustav Radbruch, "*Rechtsphilosophie, dalam Brian Bix, 2012, Jurisprudence: Theory and Context*", (London: Sweet & Maxwell, 2012)

ketidakpastian hukum yang merugikan para pihak dalam transaksi lelang. Masalah hukum dapat muncul, misalnya, jika pembeli lelang atau pihak lain memperlakukan keakuratan risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang bukan pejabat lelang.

Pejabat lelang sebenarnya membuat akta lelang yang menjadi dasar bagi semua hak lelang, termasuk pendaftaran aset, pengalihan hak milik, dan lain-lain. Kekuatan pembuktian formal dan substansial dari akta ini juga substansial. Akta notaris yang dibuat oleh orang yang tidak terdaftar sebagai pejabat lelang dalam catatan negara tidak memiliki bobot yang sama di pengadilan dengan akta lelang yang dibuat oleh pejabat tersebut. Dengan demikian, akta ini tidak memiliki kekuatan hukum eksternal dan mungkin dianggap sebagai langkah yang meragukan jika digugat di pengadilan.

Akta pejabat lelang yang menggunakan gagasan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum menunjukkan bahwa kepastian hukum seharusnya memberikan kejelasan dan kepastian kepada masyarakat, sebagaimana ditunjukkan oleh studi yang membandingkan akta notaris dengan risalah lelang. Ketika notaris yang bukan pejabat lelang membuat risalah lelang, muncul konflik norma (*conflict norm*) akibat pertentangan antara aturan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Menteri Keuangan untuk pelaksanaan lelang. Ketidakjelasan hukum tersebut menimbulkan keraguan atas keabsahan akta dan berisiko litigasi di masa mendatang. Teori Kewenangan Bagir Manan menyatakan bahwa kewenangan harus sah dan dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan yang sesuai. Tidak ada dasar hukum bagi notaris non-Pejabat Lelang Kelas II untuk membuat akta lelang.

Dengan demikian, pembuatan risalah lelang oleh notaris tanpa penunjukan resmi sebagai pejabat lelang adalah *ultra vires*. Risalah lelang kehilangan karakter aslinya berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Notaris yang bukan kuasa lelang tidak dapat membuat akta lelang berdasarkan hukum positif Indonesia. Akta lelang yang mengikat secara hukum dan dibuat oleh pejabat lelang yang ditunjuk tetap penting. Masyarakat membutuhkan kejelasan hukum, dan Undang-Undang Notaris serta peraturan lelang harus diselaraskan untuk meminimalkan konflik kewenangan.

IV Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

1. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, kewenangan notaris untuk membuat risalah lelang bersifat khusus dan kondisional, bukan universal dan otomatis; dengan kata lain, notaris hanya dapat menggunakan kewenangan ini jika Menteri Keuangan telah menentukannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Ketidaksesuaian antara ketentuan UUJN dan peraturan teknis seperti PMK 213/PMK.06/2020 telah menimbulkan standar yang saling bertentangan, yang memungkinkan penafsiran yang berbeda dan menciptakan ketidakpastian hukum. Akibatnya, notaris yang belum secara resmi ditetapkan sebagai pejabat lelang tidak dapat secara hukum membuat akta risalah lelang yang dianggap sah.
2. Tidaklah sesuai dengan konsep kewenangan dan asas hukum bagi notaris untuk membuat akta lelang tanpa terlebih dahulu diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa suatu akta harus otentik

bentuk dan isinya, dan bahwa juru lelang resmi yang ditunjuk oleh Kementerian Keuangan dapat melakukannya. Oleh karena itu, jelaslah bahwa keabsahan dan bobot suatu akta lelang sangat bergantung pada keberadaan kewenangan yang nyata dan tegas.

Saran

1. Demi kejelasan dan mencegah duplikasi upaya, Undang-Undang Notaris perlu diselaraskan dengan Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur lelang. Hal ini dapat dicapai dengan memperjelas atau merevisi kewenangan notaris dalam menyusun risalah lelang.
2. Pemerintah perlu membuat regulasi yang lebih eksplisit dan sistematis mengenai kewenangan pembuatan risalah lelang, termasuk pengaturan tegas terhadap notaris yang berkeinginan menjadi Pejabat Lelang Kelas II, agar tidak terjadi ketidakpastian hukum di lapangan dan untuk menjamin keabsahan akta dalam transaksi lelang yang berkekuatan hukum tetap.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*. (Yogyakarta: FH UII Press, 2004)
- Chairul Huda. *Hukum Lelang di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016)
- Gustav Radbruch, *Rechtsphilosophie, dalam Brian Bix, 2012, Jurisprudence: Theory and Context*, (London: Sweet & Maxwell, 2012)
- Iman Jalaludin Rifa'i, et,al, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Sada Kurnia Pustaka, 2023)
- Philipus M. Hadjon, *Kewenangan Pemerintahan dan Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1997)
- PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Pramapta, Y. H, *Implikasi Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang*. (2019) <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/44897>
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000)
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti 2010)
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, S. *Hukum Perdata: Buku 2 Perikatan* (Jakarta: Intermasa, 2016)

Jurnal :

- Anom, I. G. N, *Perbuatan Melawan Hukum Bank Dalam Lelang Harta Warisan Sebagai Jaminan Dengan Hak Tanggungan Perspektif Keadilan*, *Jurnal Hukum Saraswati*, 6.2 (2024), 754-773,
<https://ejournal.unmas.ac.id/index.php/JHS/article/view/9981>
- Hadyan Iman Prasetya, *Memaknai Implementasi Konsep Cyber Notary Dalam Pelaksanaan Lelang*, (2020),
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13397/Memaknai-Implementasi-Konsep-Cyber-Notary-Dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>

Pramapta, Y. H, *Implikasi Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang*. (2019) <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/44897>

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II.

PMK No. 70/PMK.06/2016 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang