

**KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG YANG
DIBUAT OLEH NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II
DALAM PERKARA PERDATA**

DWI NURUL AMALIA

ABSTRACT

An auction sale is a legal document report from the process of auction execution arranged based on the Ministry of finance Decree No. 106/PMK.06/2013 about the changes of the Ministry Finance Decree No. 93/PMK.06/2010 about the changes of auction execution. One of the characteristics auction sale certificate is made by the an auction official appointed by the Minister authorized to lead the auction process. The research is related to a notary as a public official who can undertake dual positions as an auction official of class II. The problems of the research are how the legal regulation of a notary's authority is an Auction of official Class II to lead the Auction process, and how the legal power of the Auction certificate is to prove made by the Notary as the Auction Official Class II in civil case.

Keywords: Auction Sale Certificate, Notary, Auction Official Class II

I. PENDAHULUAN

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang 2004 Tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disebut UUNJN). Dalam hal kewenangan lainnya tersebut Notaris berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PERMENKEU) No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Juncto Pasal 12 dan Pasal 13 PERMENKEU No. 159/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK No. 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Dan juga diatur dalam *Vendu Instructie* yang terdapat dalam Pasal 7 dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Mengenai Pejabat Lelang yang berasal dari Notaris Pasal 1 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor

30 Tahun 2004 Tentang 2004 Tentang Jabatan Notaris, mengatur notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Pasal 15 ayat (2) Notaris berwenang pula, salah satunya, g. membuat akta risalah lelang. Pejabat umum adalah merupakan organ Negara yang berfungsi melayani masyarakat umum dalam bidang hukum perdata khususnya pembuatan akta otentik seperti disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPperdata.

Pengangkatan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II didasarkan pertimbangan bahwa di wilayah tersebut, biasanya kota kecil, tidak terdapat Pejabat Lelang Kelas I tetapi ada kegiatan lelang yang dilakukan oleh masyarakat seperti lelang tanah atau inventaris perusahaan dalam rangka penghapusan inventaris perusahaan. Untuk menghindarkan pelanggaran peraturan lelang yang menyatakan pelelangan harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang kecuali dengan Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundang-Undangan dibebaskan dari campur tangan Pejabat Lelang apabila tidak akan mengakibatkan pembatalan penjualan, maka ditunjuk dan diangkatlah Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, dengan pertimbangan mempunyai kemampuan dan pengetahuan lelang¹.

Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah orang-orang tertentu yang berasal dari Notaris, Penilai, lulusan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan atau Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJKN² diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam jalannya pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang membuat akta otentik yakni Risalah Lelang, yang merupakan produk hukum Pejabat Lelang statusnya sama dengan akta otentik karena memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹ Ekowati Pujining Rahayu, *Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaannya*, (Semarang : Tesis Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Univesitas Diponegoro, 2007), hal 3

²Dulu bernama Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) mulai tahun 2006 berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 Tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia.

Risalah lelang sebagai suatu akta otentik, merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang ditulis didalamnya harus dipercaya hakim dan harus dianggap benar dan tidak memerlukan penambahan pembuktian.³

Seluruh klausul Risalah Lelang berasal dari kantor lelang. berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang. Berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.⁴ Risalah lelang sebagai suatu akta otentik, merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang ditulis didalamnya harus dipercaya hakim dan harus dianggap benar dan tidak memerlukan penambahan pembuktian.⁵

Seluruh klausul Risalah Lelang berasal dari kantor lelang. berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang. Berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.⁶

Partisipasi Pejabat Lelang dalam pembuatan risalah lelang dapat dipersamakan dengan partisipasi notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta otentik. Keberadaan akta otentik mutlak adalah kehendak dan merupakan bukti perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, bukan perbuatan hukum pejabat umum. Akta otentik di buat oleh atau di hadapan notaris sebagai pejabat umum hanya mungkin terjadi jika:

- a. Adanya permintaan pihak-pihak yang berkepentingan yang meminta atau mengkehendaki agar perbuatan hukum mereka itu dinyatakan dalam bentuk otentik atau;

Disamping adanya permintaan dan dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan, juga oleh karena perbuatan hukum itu, Undang-Undang mengharuskannya dibuat dalam bentuk otentik, jika tidak demikian, maka perbuatan hukum artinya dianggap tidak pernah ada.⁷

³ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008), hal. 433.

⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1994), hal. 187.

⁵ *Ibid*, hal. 433.

⁶ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1994), hal. 187.

⁷ Muchlis Fatahna, Joko Purwanto, *Notaris Bicara Soal Kenegaraan*, (Jakarta: Watampone Press, 2003) , hal. 267-268.

Berdasarkan uraian di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang kewenangannotaris sebagai Pejabat Lelang kelas II dalam menjalankan pelaksanaan lelang?
2. Bagaimanakah Akta Risalah Lelang dapat dikatakan sebagai Akta otentik?
3. Bagaimanakah kekuatan hukum pembuktian Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II?

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang kelas II dalam menjalankan pelaksanaan lelang.
2. Untuk mengetahui bagaimana Akta Risalah Lelang dapat dikatakan sebagai Akta otentik.
3. Untuk mengetahui kekuatan hukum Pembuktian Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II.

II. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan pustaka dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap azas-azas hukum, sumber-sumber hukum, teori hukum, buku-buku, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.⁸

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang dilakukan dengan mencari dan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Oleh karena itu untuk memecahkan suatu isu hukum harus

⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), hal. 13-14.

menelusuri berbagai produk peraturan perundang-undangan.⁹ Dalam hal ini dilakukan studi pustaka yang segala sesuatunya berkaitan dengan pengaturan hukum mengenai Kajian Hukum Kekuatan Akta Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perkara Perdata.

2. Sumber Data

Berhubung karena metode penelitian adalah penelitian hukum normatif maka sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, seperti:¹⁰

- a. Bahan Hukum Primer yaitu : bahan-bahan hukum atau dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang berupabahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan, yang antara lain terdiri dari :
 1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 3. Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris.
 4. *Vendu Reglement Staatsblad* 189
 5. *Vendu Instructie Staatsblaad* 190
 6. PERMENKEU Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 7. PERMENKEU Nomor 159/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II
 8. PERMENKEU 158/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
 9. Peraturan perundangan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2010), hal.93.

¹⁰*Ibid.*, hal.23-24.

- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu : bahan-bahan hukum yang berkaitan erat dan memberikan penjelasan bahan hukum primer yang adadan dapat membantu untuk proses analisis seperti buku-buku yang ditulis para ahli hukum, doktrin / pendapat / ajaran dari para ahli hukum, hasil seminar, jurnal-jurnal hukum, karya ilmiah, artikel majalah, maupun koran serta artikel-artikel sumber dari laman dunia maya / internet yang memiliki kaitan erat dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian dan lain-lain.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu : agar memperoleh data yang relevan dengan objek yang diteliti maka instrument yang utama adalah melalui wawancara, dimana dilaksanakan dengan daftar pertanyaan yang telah disusun sebelumnya. Pedoman wawancara yaitu mengadakan serangkaian Tanya jawab secara lisan, bebas dan berstruktur dengan bentuk pertanyaan yang telah dipersiapkan mengenai masalah yang akan diteliti. Pihak-Pihak yang akan diwawancarai meliputi Notaris dan Notaris yang telah diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini adalah :

1. menggunakan studi pustaka, yaitu menghimpun data dari hasil penelaahan bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Untuk memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dalam penelitian ini akan menggunakan alat penelitian studi dokumen/pustaka atau penelitian pustaka (*library research*) dengan cara mengumpulkan semua peraturan perundangan, dokumen-dokumen hukum dan buku-buku yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian.¹¹

Data yang diperoleh dengan penelitian di lapangan dalam bentuk pengumpulan data sekunder hasil wawancara dari Notaris yang juga berkedudukan sebagai Pejabat Lelang Kelas II di Kota Medan.

¹¹Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hal. 156-159.

4. Analisis Data

Dalam penelitian ini bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang sebelumnya telah disusun secara sistematis kemudian akan dianalisa dengan menggunakan prosedur logika ilmiah yang sifatnya kualitatif. Kualitatif berarti akan dilakukan analisa data yang bertitik tolak dari penelitian terhadap asas atau prinsip sebagaimana yang diatur di dalam bahan hukum primer dan kemudian akan dibahas lebih lanjut menggunakan sarana pada bahan hukum sekunder, yang tentunya akan diupayakan pengayaan sejauh mungkin dengan didukung oleh bahan hukum tersier. Dalam hal penelitian ini menggunakan metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari yang umum ke yang khusus.

Adapun tahapan untuk menganalisa bahan-bahan hukum yang telah ada tersebut, secara sederhana dapat diuraikan dalam beberapa tahapan :

1. Tahapan pengumpulan data, yakni mengumpulkan dan memeriksa bahan-bahan pustaka misalnya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang sedang diteliti.
2. Tahapan pemilahan data, dalam tahapan ini seluruh data yang telah dikumpulkan sebelumnya akan dipilah-pilah secara sistematis dengan mempedomani konteks yang sedang diteliti, sehingga akan lebih memudahkan dalam melakukan kajian lebih lanjut terhadap permasalahan di dalam penelitian tesis ini;
3. Tahapan analisis data dan penulisan hasil penelitian, sebagai tahapan klimaks dimana seluruh data yang telah diperoleh dan dipilah tersebut akan dianalisis dengan seksama dengan melakukan interpretasi / penafsiran yang diperlukan dengan berpedoman terhadap konsep, asas dan kaidah hukum yang dianggap relevan dan sesuai dengan tujuan utama daripada penelitian ini. Untuk selanjutnya selanjutnya ditarik kesimpulannya dengan menggunakan metode deduktif dan induktif.

III. HASIL PENELITIAN

Dalam kehidupan masyarakat, Notaris telah menjadi profesi yang memegang peranan penting karena mempunyai tugas memberikan pelayanan dan

penyuluhan hukum kepada masyarakat dan juga mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dari suatu keadaan, peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Notaris menuangkan segala kejadian ataupun kehendak para pihak ke dalam akta otentik tersebut sehingga isi dari akta otentik tersebut secara formil mengikat para pihak dan menjadi alat bukti yang sempurna bagi pihak-pihak yang terkait. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Republik, ada beberapa hal yang diatur, salah satu diantaranya dapat dijumpai pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g dimana Notaris berwenang pula membuat akta Risalah Lelang.

Hal ini tentu sangat menarik karena dengan diberlakukannya Undang-Undang Jabatan Notaris berarti Notaris mempunyai kewenangan yang sama dengan Pejabat Lelang untuk membuat akta Risalah Lelang yang merupakan berita acara yang dibuat oleh Pejabat Lelang dalam suatu pelaksanaan lelang. Untuk Notaris, acuan yang digunakan untuk membuat sebuah akta otentik adalah Undang-Undang Jabatan Notaris, sedangkan untuk Pejabat Lelang acuan hukumnya adalah Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*, Stbl. 1908 : 189 sebagaimana telah diubah dengan Stbl. 1940 : 56). Sehingga dapat dikatakan telah timbul banyak pertanyaan terkait dengan Risalah Lelang dan akta otentik yang dibuat Notaris tersebut.

kewenangan Notaris dalam pasal 15 ayat (2) huruf (g) UUN bukanlah suatu hal yang baru atau ada yang mengatakan suatu perluasan kewenangan bagi Notaris dan bahkan beranggapan bahwa Notaris tanpa melalui pengangkatan sebagai pejabat lelang dapat secara langsung berwenang membuat akta risalah lelang dengan pertimbangan bahwa yang mengatur kewenangan tersebut UU yang secara hirarki kedudukannya lebih tinggi dari peraturan menteri yang mengatur mengenai kewenangan pejabat lelang (*lex superior derogat legi inferiori*) atau *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang dikesampingkan dengan alasan asas *lex posterior derogat lege priori*, kedua asas tersebut baru dapat digunakan hanya untuk menyelesaikan suatu peraturan perundang-undangan yang saling bertentangan dan penulis melihat pengaturan kewenangan tersebut bertentangan

bahkan satu sama lain saling mengatur tanpa adanya penjelasan tersendiri sehingga tidak menunjukkan konsistensi hukum. Dimana seharusnya peraturan Menteri tersebut merupakan *lex specialis* yang mengatur mengenai pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang.

Namun pengangkatan notaris sebagai pejabat lelang juga bukan termasuk larangan rangkap jabatan bagi notaris sebagaimana dalam pasal 17 UUJN karena pengaturan hukum pengangkatan tersebut diatur dalam *Vendu Reglement, Vendu Instructie*, dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Permenkeu 93/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang juncto Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 159/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Permenkeu 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang juga merupakan *lex specialis* dari kewenangan notaris dalam pasal 15 ayat (2) huruf (g) UUJN.

Notaris Aslely Asrol menjelaskan bahwa Notaris pada saat melaksanakan lelang adalah sebagai Pejabat Lelang bukan sebagai Notaris, dan merupakan kewajibannya untuk menjalankan proses lelang secara tertib dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pejabat Lelang Kelas II dalam hal menjalankan jabatannya ini lebih sering melakukan kerjasama dengan instansi yang terkait dengan lelang, misalnya Balai Lelang swasta untuk mengadakan Lelang Sukarela yang biasanya bekerja sama dengan Pihak *Leasing* untuk mengadakan Lelang Benda Bergerak seperti Mobil dan sepeda motor.¹²

Pejabat Lelang kelas II mengeluarkan akta otentik berupa Akta Risalah Lelang harus memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdara. Risalah Lelang dibuat untuk mencatatkan kesepakatan penjual dan pembeli lelang pada tahap perjanjian *obligatoir*. Untuk itu Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab atas keotentikan Akta RisalahLelang¹³ yang dibuatnya, sehubungan dengan Akta Risalah Lelang

¹²Wawancara dengan Notaris Aslely Asrol, SH, Selaku Notaris dan Pejabat Lelang Kelas II di Kota Medan, Pada Tanggal 14 januari 2015.

¹³G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ketiga, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1992), hal 55-59.

mempunyai tiga kekuatan Pembuktian seperti yang terdapat di dalam Akta Otentik, yaitu:

1. Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah.
Risalah Lelang yang memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdara, Risalah Lelang memiliki tiga unsur otentik, yang dipersyaratkan Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:
 - a. Bentuk Risalah Lelang telah ditentukan oleh Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*.
 - b. Risalah Lelang dibuat dihadapan Pejabat Lelang selaku Pejabat Umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement*.
 - c. Risalah Lelang harus dibuat Pejabat Lelang yang berwenang di wilayahnya sesuai Pasal 7 *Vendu Reglement*.
2. Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*).
Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab membuat risalah lelang yang menjamin kebenaran/kepastian tanggal lelang, tanda-tangan para pihak dalam risalah, identitas dari orang-orang yang hadir dalam pelaksanaan lelang yaitu penjual, peserta lelang dan pembeli lelang, demikian juga tempat diadakan penjualan lelang.
3. Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*).
Secara materil, keterangan yang dimuat dalam risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bila dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk memuinta tanda bukti lainnya¹⁴

Unsur-unsur lain dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila diterapkan dalam Risalah Lelang maka terdapat pembuktian bahwa Risalah Lelang merupakan Akta Otentik, yaitu sebagai berikut :

¹⁴ Purnama Tioria Sianturi, *Op.cit*, hal 126-127.

1. Pembuatan Risalah Lelang dilakukan dihadapan atau oleh Pejabat Lelang
2. Pejabat Lelang yang membuat Akta Risalah Lelang memiliki wewenangan.
3. Membuat Akta yang dibuatnya (Pejabat Lelang Kelas II berwenang membuat Risalah Lelang dan jenis Lelang Sukarela).
4. Saat akta itu dibuat (masih aktif sebagai Pejabat Lelang atau tidak).
5. Dimana akta itu dibuat (terkait dengan wilayah jabatan). Untuk siapa akta itu dibuat (untuk kepentingan pengguna jasa lelang).

Tentang ketentruan dari akta otentik sebagai alat pembuktian terdapat pada hukum pembuktian (*bewijsrecht*) yang diatur dalam buku IV Kitab undang-Undang Hukum Perdata, bahwa alat bukti tertulis khususnya akta otentik dan apa syarat-syaratnya melihat pada Pasal 1869 dan 1870 Kitab Undan-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1869 Kitab Undang Undang Hukum Perdatamenyatakan:

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik akan tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika akta itu ditandatangani para pihak”.

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang Undang Hukum Perdata diatas, ketika suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu maka akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik yaitu kekuatan pembuktian sempurna melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan. Pejabat umum yang tidak berwenang dalam hal ini yaitu selain yang disebutkan dalam PMK No.106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PMK No.158/PMK.06/2013 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, dan PMK No.159/PMK.06/2013 Tentang Pejabat Lelang Kelas II. Demikian pula jika terdapat cacat bentuk dari akta otentik itu, misalnya bentuknya menyimpang dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang bersangkutan maka kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta otentik itu menjadi turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan. Akta otentik itu

memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang mutlak mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu, dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya harus dianggap benar. Ketentuan tersebut bila dihubungkan dengan *Staatblad* 1908 No.189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) bisa dilihat dalam pasal-pasal yang mengatur mengenai Akta Risalah Lelang yaitu Pasal 37, 38, dan 39.

Akta Risalah lelang adalah berita acara dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggung jawabkan oleh pejabat lelang dan para pihak (penjual dan pembeli) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat. Penjelasan tersebut mengacu pada ketentuan *Vendu Reglement*.

Pasal 35 yang menyebutkan :

“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”.

Melihat ketentuan tersebut istilah akta risalah lelang adalah istilah yang dipakai oleh para akademisi maupun praktisi hukum untuk menyebut berita acara yang dimaksud dalam Pasal 35 VR tersebut. Namun, pada perkembangannya istilah tersebut memperoleh legitimasi yakni dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terdapat pada Pasal 1 angka 32 yang menyebutkan bahwa:

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”.

Legitimasi tersebut mempertegas penyebutan berita acara pelaksanaan lelang sebagai Risalah Lelang.

Pada Pasal 1 angka 32 tersebut dinyatakan bahwa Risalah Lelang adalah merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Hal itu berarti isi pasal tersebut terkait dengan apa yang dimaksud dengan akta otentik itu, yang oleh peraturan perundang-undangan telah dijelaskan dalam Pasal 165 HIR, 285 Rbg, dan 1868 BW

Risalah Lelang merupakan produk hukum yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Hal tersebut kemudian dipertegas dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang menyebutkan bahwa Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Dikaitkan dengan pengertian pejabat umum pada penjelasan sebelumnya maka pejabat lelang dapat dikategorikan sebagai pejabat umum yang dimaksudkan oleh Pasal 1868 BW. Jika risalah lelang dibuat oleh Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum maka risalah lelang adalah termasuk jenis *relaas akte* atau akta pejabat.

Mengkaji tentang Perluasan kewenangan kepada Notaris untuk membuat risalah lelang yang disebutkan dalam Pasal 15 Ayat 2 huruf g Undang-undang Jabatan Notaris tidak secara serta merta dapat dilaksanakan karena berdasarkan Pasal 35 *Vendu Reglement Jo. PMK Nomor 159/PMK.06/2013* hanya notaris yang telah ditetapkan dan diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II saja yang berwenang memimpin pelaksanaan lelang dan membuat Risalah Lelang.

Jadi, Notaris tidak berwenang untuk membuat Akta Risalah Lelang dalam kapasitasnya sebagai Notaris, karena hal itu akan bertentangan dengan Pasal 35 Peraturan Lelang (*VenduReglement*). Notaris hanya dapat membuat akta risalah lelang dan menjalankan lelang dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Lelang Kelas II, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) *Jo. Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 159/PMK.06/2013* tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Berdasarkan analisis peneliti maka Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, yang memenuhi segala persyaratan yang ditetapkan oleh Perundang-Undangan yang berlaku dan bisa dijadikan alat bukti yang sah di persidangan. Mengikat artinya bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidak benarannya tidak dibuktikan. Sedangkan yang

dimaksud dengan sempurna artinya bahwa dengan bukti akta otentik itu, sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Notaris sebagai Pejabat Umum, juga dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 02 tahun 2014 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf g yang menyebutkan Notaris berwenang pula membuat Risalah Lelang dan berdasarkan Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan yang termasuk orang-orang tertentu sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris. Notaris yang telah diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II berwenang untuk membuat Akta Risalah Lelang dan Melaksanakan Lelang.
2. Risalah Lelang termasuk Akta Otentik dengan jenis *Relaas Akte* (Akta Pejabat). Akta Risalah Lelang dapat dikatakan sebagai Akta Otentik dalam perkara perdata apabila memenuhi ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 165 HIR/ 285 RBG, yaitu:
 1. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yaitu oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan yang diberi hak membuat akta lelang (Risalah Lelang).
 2. Bentuk aktanya telah ditentukan dalam Undang-Undang. Risalah Lelang bentuknya telah ditentukan dalam *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 3. Setiap Pejabat Lelang mempunyai wilayah kerja tertentu, yaitu sesuai wilayah kerja KPKNL dimana Pejabat lelang berkedudukan sesuai dengan wilayah pengangkatannya.

Disamping itu Risalah Lelang pada dasarnya dikatakan sebagai Akta Otentik apabila dalam penjualan lelang terjadi transaksi jual beli

karena barang laku terjual. Dalam akhir Akta Risalah Lelang akan dicatat pemenang atau pembeli lelangnya.

3. Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang sebagai Akta Otentik dalam perkara perdata terdapat tiga macam kekuatan pembuktian yaitu, kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (*uit wedige bewijs kracht*) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap. Kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya. Disini berarti Akta Otentik itu memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang sempurna mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta, artinya bahwa apa yang tersebut dalam Akta Otentik itu pada pokoknya harus dianggap benar sebagaimana ketentuan dalam staatsblad 1908 No. 189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) yaitu Pasal 37, 38, dan 39 mengenai Risalah lelang.

B. Saran

1. Hendaknya pemerintah melakukan sosialisasi mengenai objek lelang apa saja yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas II agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.
2. Banyak Notaris di Kota Medan yang sudah dilantik sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak melaksanakan tugasnya sama sekali, dikarenakan mereka kurang mengerti apa saja tugas dari Pejabat Lelang Kelas II tersebut, maka perlu sosialisasi dari Pemerintah untuk lebih memberikan pengetahuan selama Diklat Pejabat Lelang Kelas II dilaksanakan, agar Pejabat yang telah dilantik dapat mengerti dan menjalankan tugasnya dengan baik.

3. Hendaknya Pemerintah mensosialisai Peraturan Lelang yang sudah mengalami beberapa perubahan kepada Pejabat Lelang maupun kepada masyarakat, agar tidak mengacu lagi kepada peraturan yang lama.

V. DAFTAR PUSTAKA

Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta 1994.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.

ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.

Rahayu, Ekowati Pujining, *Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaannya*, Tesis Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Univesitas Diponegoro, Semarang, 2007.

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

Tobing, G.H.S Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999.