

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN NOTARIS ATAS  
PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG DITINJAU DARI UNDANG-  
UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS  
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN  
NOTARIS**

**THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY IN THE AUTHORITY OF  
NOTARIES TO DRAFT AUCTION MINUTES DEEDS: A REVIEW OF  
LAW NUMBER 30 OF 2004 CONCERNING AMENDMENTS TO LAW  
NUMBER 2 OF 2014 ON THE NOTARY OFFICE.**

**Sonhaji Bryan Tidar<sup>1</sup>, Abdul Halim<sup>2</sup>, Muhammad Yusuf Ibrahim<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>email: [bryn.tdr11@gmail.com](mailto:bryn.tdr11@gmail.com)

<sup>1</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

<sup>2</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

<sup>3</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh ketidaklengkapan norma yang terdapat dalam pasal 15 ayat 2 huruf g Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengenai syarat-syarat kewenangan notaris dalam membuat akta risalah lelang. Ketidaklengkapan norma ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang bukan merupakan pejabat lelang. Penelitian ini bertujuan pertama untuk mengetahui dan menganalisis tugas, tanggung jawab, dan batas kewenangan notaris dalam pembuatan akta risalah lelang. Kedua untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian *doctrinal research*/hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pertama tidak semua notaris mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Risalah Lelang, hanya notaris yang telah disahkan dan ditetapkan sebagai Pejabat Lelang kelas II oleh menteri keuangan saja yang berwenang untuk membuat Akta Risalah Lelang. Kedua bahwa akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang belum diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat batal demi hukum akta risalah lelangnya, dan akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang telah di angkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang negara.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Notaris, Akta Risalah Lelang.

## ABSTRACT

*This research is motivated by the incompleteness of the norms contained in Article 15 paragraph 2 letter g of Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notaries regarding the requirements for a notary's authority in making auction minutes. This incompleteness of the norms creates legal uncertainty for auction minutes made by notaries who are not auction officials. This research aims firstly to determine and analyze the duties, responsibilities, and limits of a notary's authority in making auction minutes. Secondly to determine and analyze the legal consequences of auction minutes made by notaries. The research method used in this thesis uses doctrinal research/normative law research methods using statutory and conceptual approaches. Based on the results of this research, it can be concluded that firstly not all notaries have the authority to make Auction Minutes Deeds, only notaries who have been authorized and designated as Class II Auction Officials by the Minister of Finance are authorized to make Auction Minutes Deeds. Second, the auction minutes deed made by a notary who has not been appointed as a Class II Auction Official has no legal force and can be cancelled by law, and the auction minutes deed made by a notary who has been appointed as a Class II Auction Official has the same legal force as the auction minutes deed made by a state auction official.*

*Keywords: Legal Certainty, Notary, Auction Minutes Deed.*

## PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana yang dimaksudkan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup> Dalam praktiknya, notaris tidak hanya dituntut untuk memahami aspek legal dari setiap akta yang dibuat, tetapi juga menjaga kepercayaan masyarakat sebagai pengguna jasa. Keberadaan notaris di Indonesia diatur oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Undang-undang ini mengatur secara rinci tentang tugas, kewenangan, dan tanggung jawab notaris. Notaris diangkat oleh pemerintah bukan untuk kepentingan diri notaris sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat. Notaris sebagai pejabat umum, merupakan salah

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, teristimewa dalam pembuatan Akta Otentik sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan.<sup>2</sup>

Selain menjalankan tugas-tugas tersebut, notaris juga dapat diberikan kewenangan untuk membuat akta risalah lelang.<sup>3</sup> Hal ini diatur dalam beberapa ketentuan perundang-undangan yang menetapkan bahwa notaris dapat menjalankan tugas sebagai pejabat lelang. Pejabat Lelang yang memiliki kewenangan sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang.<sup>4</sup> Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang.<sup>5</sup> Dan Pejabat Lelang Kelas II adalah perorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri.<sup>6</sup>

Kewenangan notaris untuk menjabat sebagai pejabat lelang kelas II mencerminkan fleksibilitas profesi notaris dalam mendukung kebutuhan hukum dan ekonomi masyarakat. Pejabat lelang memiliki peran penting dalam melaksanakan proses penjualan barang secara terbuka, baik yang dilakukan secara sukarela oleh pemilik barang maupun berdasarkan perintah pengadilan. Dalam hal ini, keberadaan notaris yang memiliki kompetensi hukum dianggap dapat menjaga integritas dan akuntabilitas dalam proses lelang. Dibutuhkannya suatu ketentuan untuk notaris dalam pembentukan risalah lelang yang bertujuan memastikan bahwa pejabat lelang yang ditunjuk memiliki kompetensi, profesionalitas, dan integritas dalam melaksanakan tugasnya.

---

<sup>2</sup> Muhammad 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, N0. 1, hal. 54.

<sup>3</sup> Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>4</sup> Pasal 1 ayat (44) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Lelang.

<sup>5</sup> Pasal 1 ayat (45) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Lelang.

<sup>6</sup> Pasal 1 ayat (46) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Lelang

Menurut Pasal 8 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Lelang telah diatur pejabat lelang kelas II yaitu termasuk Notaris. Notaris dalam hal ini juga berwenang dalam membuat dokumen otentik yaitu berupa akta risalah lelang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam penyusunannya notaris harus memastikan bahwa seluruh ketentuan hukum dan prosedur lelang telah dipenuhi dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, salah satunya yaitu syarat notaris yang dapat membuat akta risalah lelang adalah notaris yang merupakan pejabat lelang kelas II. Dengan demikian akta risalah yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam lelang serta memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.

## **METODE PENELITIAN**

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif dengan menggunakan tipe Penelitian Doktrinal (*doctrinal research*). Penelitian yang fokusnya kepada aturan, prinsip, konsep, atau doktrin hukum.<sup>7</sup> Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan ini adalah cara yang digunakan untuk mengkaji suatu masalah hukum dengan merujuk pada semua aturan hukum.<sup>8</sup> Pendekatan konseptual digunakan ketika suatu permasalahan hukum tidak bisa diselesaikan dengan mengacu langsung pada aturan hukum yang berlaku.<sup>9</sup> Penulisan skripsi ini menggunakan dua bahan sumber hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara melalui penelitian kepustakaan (studi literatur) dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan non hukum dengan cara melakukan pencatatan menggunakan sistem kartu (card system).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

---

<sup>7</sup> Muhammad Yusuf Ibrahim,, 2023, *Karakteristik Rahasia Dagang Sebagai Hak Kebendaan*, Bashis Publishing: Situbondo, hal. 93.

<sup>8</sup> Ibid, hal. 99.

<sup>9</sup> Ibid, hal. 100.

## **A. Prinsip kepastian hukum kewenangan notaris dalam pembuatan akta risalah lelang menurut undang-undang jabatan notaris**

Ketidaklengkapan norma hukum di dalam UUJN bahwa tidak ditentukannya secara terperinci mengenai persyaratan Notaris yang ingin menjadi Pejabat Lelang Kelas II mengenai 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

Sehingga dalam rumusan Pasal 15 ayat (2) huruf g ini menimbulkan multitafsir, dan penafsiran terhadap pasal ini menimbulkan adanya dua pandangan tentang arti dalam kewenangan Notaris berkaitan dengan akta risalah lelang yaitu:<sup>10</sup>

1. Pertama, setiap Notaris secara serta merta berwenang untuk membuat akta risalah lelang artinya jabatan Notaris dengan jabatan pejabat lelang disatukan, begitu menjadi Notaris otomatis ia menjalankan pekerjaan-pekerjaan pejabat lelang. Dengan demikian jika seorang sudah diangkat menjadi Notaris ia tidak perlu diangkat menjadi pejabat lelang.
2. Kedua, 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.<sup>11</sup>

Memperhatikan adanya dua pendapat yang berbeda sebagaimana terurai di atas, dalam memahami suatu arti Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN tidaklah hanya dipahami dengan membaca secara harfiah kata-kata dalam Pasal tersebut, tetapi Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN itu harus dipahami sebagai suatu sistem yang

---

<sup>10</sup> Sjaifurrachman & Habib Ajie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju: Bandung, hal. 85

<sup>11</sup> *Ibid*, Hal. 86

tidak dapat dipisahkan dengan pasal-pasal, penjelasan pasal-pasal dan penjelasan umum dari UUJN, maupun dengan hukum nasional secara keseluruhan.

Oleh karena itu, untuk benar-benar mewujudkan prinsip kepastian hukum secara substansial dan operasional dalam pelaksanaan kewenangan notaris, diperlukan langkah-langkah yang konkret dan sistemik, antara lain:

1. Harmonisasi peraturan antara Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dengan regulasi teknis pelaksanaan lelang yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan, dalam hal ini melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Harmonisasi ini penting untuk menyelaraskan antara ketentuan umum yang mengatur kewenangan notaris dan ketentuan teknis yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang oleh negara.
2. Penegasan ruang lingkup kewenangan notaris, khususnya mengenai jenis lelang yang dimungkinkan untuk dibuat aktanya oleh notaris. Apakah notaris dapat membuat akta risalah lelang hanya dalam konteks lelang sukarela antar pihak swasta, atau juga mencakup lelang yang bersifat eksekutorial. Penegasan ini perlu dituangkan secara tertulis dalam bentuk peraturan pelaksana atau pedoman teknis.
3. Penyusunan panduan teknis atau kode etik profesi oleh organisasi profesi, seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI), yang berfungsi sebagai pedoman praktis bagi notaris dalam menjalankan kewenangannya terkait pembuatan akta risalah lelang. Panduan ini penting untuk menghindari terjadinya pelanggaran kode etik atau tindakan yang dapat melampaui batas kewenangan (*ultra vires*), serta sebagai bentuk penguatan peran organisasi profesi dalam pengawasan internal.<sup>12</sup>

Terdapat persoalan yuridis dalam pembuatan akta risalah lelang yang menyangkut kepastian hukum mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta risalah lelang. Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN memang secara eksplisit menyebutkan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan akta risalah lelang. Tetapi norma tersebut tidak memberikan batasan atau

---

<sup>12</sup> Gian Reza Benedicta. 2023, "Analisis Yuridis Kewenangan Notaris Membuat Risalah Lelang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris." *Jurnal Novum*, Universitas Negeri Surabaya.

penjelasan yang memadai mengenai notaris yang seperti apa yang dapat membuat akta risalah lelang, jenis lelang apa yang dimaksud, apakah lelang eksekusi negara, lelang sukarela, atau lelang lainnya, serta bagaimana tata cara atau prosedur pelaksanaannya. Ketidakjelasan ini menciptakan ketidakpastian hukum, karena dapat membuka ruang tafsir yang berbeda-beda dalam praktik, baik dari notaris, pengguna jasa, maupun instansi pemerintah yang berkaitan, seperti Kementerian Keuangan dan Badan Pertanahan Nasional.

Selain itu, regulasi teknis seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menetapkan bahwa risalah lelang yang dibuat dalam proses lelang negara hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang Negara atau Pejabat Lelang Kelas II, yang secara struktural berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Hal ini menunjukkan adanya tumpang tindih atau bahkan potensi konflik norma, karena terdapat dua peraturan yang mengatur subjek dan objek yang sama tetapi dengan ketentuan berbeda. Dalam situasi ini terjadi problematik mengenai kepastian hukum notaris dalam membuat akta risalah lelang karena dapat berdampak pada keabsahan akta, keberlakuan akta di hadapan hukum, serta keamanan hukum bagi para pihak yang terlibat. Jika tidak ada kejelasan mengenai batasan dan mekanisme pelaksanaan kewenangan tersebut, maka akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris dapat dipersoalkan keabsahannya, baik dalam proses peradilan maupun dalam administrasi negara seperti proses balik nama hak atas tanah, eksekusi jaminan, atau pengesahan transaksi lelang.

Demi menjaga prinsip kepastian hukum yang merupakan asas fundamental dalam sistem hukum nasional, perlu dilakukan penegasan dan harmonisasi regulasi antara UUJN dengan PMK yang mengatur pelaksanaan lelang, serta pemberian pedoman pelaksanaan yang jelas melalui peraturan pelaksana ataupun petunjuk teknis dari instansi terkait dan organisasi profesi. Dengan begitu, kewenangan notaris dalam membuat akta risalah lelang tidak hanya sah secara normatif, tetapi juga dapat diperlakukan secara konsisten, seragam, dan tidak menimbulkan keraguan hukum. Dengan adanya langkah-langkah tersebut,

diharapkan praktik pembuatan akta risalah lelang oleh notaris dapat berjalan dalam koridor hukum yang pasti, selaras dengan negara hukum.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa tidak semua Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Risalah Lelang walaupun Notaris dan Pejabat Lelang mempunyai kualifikasi yang sama sebagai pejabat umum, hanya Notaris yang telah disahkan dan ditetapkan sebagai Pejabat Lelang kelas II oleh menteri keuangan saja yang berwenang untuk membuat Akta Risalah Lelang. Dengan demikian, kepastian hukum dalam kewenangan notaris membuat akta risalah lelang hanya dapat terwujud jika terdapat regulasi yang terintegrasi, tegas, dan tidak saling bertentangan, yang pada akhirnya juga memberikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang menggunakan jasa notaris.

**B. Prinsip kepastian hukum kewenangan notaris dalam pembuatan akta risalah lelang menurut undang-undang jabatan notaris**

Akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II memiliki akibat hukum yang signifikan, karena akta tersebut merupakan akta otentik yang berkekuatan hukum penuh, yang tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti yang sah dalam proses pembuktian di pengadilan, tetapi juga memiliki nilai kekuatan pembuktian sempurna terhadap isi dan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan secara resmi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, serta menjadi dasar hukum yang kuat dalam peralihan hak atas barang yang dilelang, baik berupa tanah, bangunan, maupun barang bergerak lainnya, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi lelang tersebut. Ada beberapa akibat hukum akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang telah diangkat menjadi pejabat lelang kelas II yaitu:

1. Memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II termasuk dalam kategori akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata;<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> R Subekti, *Op. Cit.* Hal. 41.

2. Bersifat Final dan Mengikat, akta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, termasuk notaris yang merupakan Pejabat Lelang Kelas II, memiliki kekuatan mengikat dan final.;<sup>14</sup>
3. Menjadi dasar peralihan hak, akta risalah lelang yang dibuat secara sah oleh Pejabat Lelang Kelas II menjadi dasar hukum peralihan hak milik atas barang yang dilelang, seperti tanah dan bangunan.;<sup>15</sup>
4. Daya Eksekutorial, Akta risalah lelang juga memiliki daya eksekutorial, yang berarti dapat digunakan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi oleh pengadilan apabila pihak yang kalah dalam lelang menolak menyerahkan objek lelang;
5. Pertanggungjawaban Notaris, sebagai pejabat lelang, notaris bertanggung jawab penuh atas kebenaran formil pelaksanaan lelang. Jika terbukti notaris lalai, melakukan rekayasa, atau melanggar prosedur lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan, maka akta tersebut dapat digugat pembatalannya dan notaris dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, bahkan pidana sesuai jenis pelanggarannya.

Kelima poin di atas dapat disimpulkan bahwa akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang merupakan Pejabat Lelang Kelas II memiliki kekuatan hukum yang sama dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang negara (dari DJKN), karena notaris dalam hal ini telah diberi kewenangan resmi oleh negara untuk menjalankan fungsi sebagai pejabat lelang. Akta ini bersifat otentik, final, mengikat, dan dapat dijadikan dasar peralihan hak serta pelaksanaan eksekusi apabila diperlukan.

Notaris yang belum diangkat secara resmi sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan tidak memiliki kewenangan dalam membuat akta risalah lelang yang memiliki kekuatan hukum mengikat, meskipun UUJN secara umum memang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat berbagai jenis akta, termasuk akta risalah lelang. Namun demikian, kewenangan tersebut tidak dapat dijalankan secara otomatis tanpa adanya pengangkatan sebagai Pejabat

---

<sup>14</sup> Gunawan Widjaja, 2000, *Lelang*, RajaGrafindo Persada: Jakarta, hal. 121.

<sup>15</sup> Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Lelang Kelas II, karena ketentuan mengenai pelaksanaan lelang dan kewenangan pejabat lelang diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang, khususnya melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang mengatur syarat, tata cara pengangkatan, serta lingkup kewenangan Pejabat Lelang Kelas II. Ketidaksesuaian ini membawa sejumlah akibat hukum yang signifikan, terutama menyangkut keabsahan dari akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang belum memiliki status sebagai Pejabat Lelang Kelas II, baik secara administratif maupun substansial. Akibatnya, akta tersebut dapat kehilangan sifatnya sebagai akta otentik, dan hanya dianggap sebagai akta biasa atau bahkan tidak memiliki kekuatan hukum dalam konteks pelaksanaan dan pembuktian lelang. Ada beberapa akibat hukum terhadap akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang bukan merupakan pejabat lelang kelas II yaitu:

1. Akta Tidak Sah dan Kehilangan Kekuatan Otentik, Akta yang dibuat oleh notaris yang bukan pejabat lelang tidak dapat dianggap sebagai akta risalah lelang yang sah, karena tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan lelang. Akta risalah lelang hanya dapat dibuat oleh pejabat lelang resmi, yaitu Pejabat Lelang Kelas I (Pejabat DJKN) dan Pejabat Lelang Kelas II (Notaris yang telah diangkat oleh Menteri Keuangan). Jika notaris belum diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, maka segala bentuk akta yang ia buat terkait proses lelang bukanlah akta risalah lelang yang memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik dalam konteks lelang;<sup>16</sup>
2. Tidak Dapat Menjadi Dasar Peralihan Hak atas Objek Lelang, salah satu fungsi penting dari risalah lelang yang sah adalah sebagai dasar yuridis peralihan hak atas objek lelang, seperti tanah, bangunan, atau barang bergerak lainnya.;<sup>17</sup>
3. Berpotensi Dibatalkan secara Hukum, akta yang dibuat oleh notaris yang tidak berwenang dapat digugat pembatalannya di pengadilan oleh pihak-

---

<sup>16</sup> R Subekti, *Op. Cit.* Hal. 35.

<sup>17</sup> Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pihak yang berkepentingan, dengan alasan cacat wewenang (*bevoegdheidsgebrek*).;<sup>18</sup>

4. Notaris yang membuat akta risalah lelang tanpa kewenangan resmi sebagai pejabat lelang dapat dikenakan sanksi administratif, etik, dan/atau pidana
5. Menimbulkan Ketidakpastian Hukum, Akta yang tidak sah menimbulkan keraguan terhadap kepastian hukum dan keabsahan hasil lelang, meskipun notaris adalah pejabat umum, namun akta lelang yang dibuat tanpa kewenangan sah hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan, atau paling jauh sebagai akta otentik yang tidak memiliki kekuatan pembuktian dalam konteks lelang. Akta tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti utama dalam pembuktian sahnya suatu lelang.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang belum diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat batal demi hukum akta risalah lelangnya. Meskipun dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UU Jabatan Notaris (UUJN) disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta risalah lelang, kewenangan tersebut harus dihubungkan dengan peraturan pelaksanaan lelang, khususnya Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur bahwa hanya notaris yang telah ditetapkan sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang berwenang membuat risalah lelang.

## **KESIMPULAN**

Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris memang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta risalah lelang, namun kewenangan tersebut bukanlah kewenangan mutlak yang dapat dijalankan tanpa pengangkatan khusus sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh Kementerian Keuangan. Hal ini menunjukkan adanya ketidaklengkapan norma, karena terdapat prasyarat administratif yang harus dipenuhi sebelum notaris dapat menjalankan fungsi sebagai pejabat lelang dan membuat akta risalah

---

<sup>18</sup> Gunawan Widjaja, *Op. Cit.* Hal. 134.

lelang yang otentik. Dengan demikian, tidak semua notaris dapat membuat akta risalah lelang, melainkan hanya notaris yang telah diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris yang belum diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat batal demi hukum, sedangkan akta yang dibuat oleh notaris yang telah diangkat memiliki kekuatan hukum yang sama dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang negara (DJKN), karena notaris tersebut telah memperoleh kewenangan resmi dari negara untuk menjalankan fungsi sebagai pejabat lelang. Akta yang sah ini bersifat otentik, final, mengikat, serta dapat dijadikan dasar peralihan hak dan pelaksanaan eksekusi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Gunawan Widjaja, 2000, *Lelang*, RajaGrafindo Persada: Jakarta.

Muhammad 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, N0. 1

Muhammad Yusuf Ibrahim, 2023, Karakteristik Rahasia Dagang Sebagai Hak Kebendaan, Bashish Publishing: Situbondo.

R Subekti, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa: Jakarta.

\_\_\_\_\_, Hukum, 2020, *Lelang di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.

Sjaifurrachman & Habib Ajie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju: Bandung.

### **Undang-undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**Jurnal**

Gian Reza Benedicta. 2023, "Analisis Yuridis Kewenangan Notaris Membuat Risalah Lelang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris." *Jurnal Novum*, Universitas Negeri Surabaya.

