

Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang

Ni Made Ayu Rusmega Dwitayani¹, I Gede Pasek Eka Wisanjaya²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: ayurusmega72@gmail.com

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

Info Artikel

Masuk : 20 Oktober 2025

Diterima : 10 April 2026

Terbit : 29 April 2026

Keywords :

Authority; Auction Minutes
Deed; Class II Auction Official;
Notary

Kata kunci:

Akta Risalah Lelang;
Kewenangan; Notaris; Pejabat
Lelang Kelas II

Corresponding Author:

Ni Made Ayu Rusmega
Dwitayani, E-mail:
ayurusmega72@gmail.com

DOI :

10.24843/AC.2026.v11.i01.p8

Abstract

The purpose of this study is to assess the legal implications of auction minutes prepared without official appointment, as well as the authority of a Notary in preparing auction minutes as a Class II Auction Official. A normative juridical method was used in this study, which focused on laws, regulations, and important legal literature in the literature review. The results of the study indicate that a Notary can only execute a valid auction deed and have authentic evidentiary authority if he or she has been officially appointed as a Class II Auction Official by the Minister of Finance. The authenticity and legal force of the auction minutes will be lost if signed without an appointment, and has the potential to give rise to disputes. This condition also impacts legal certainty and reduces public trust in the Notary profession and the implementation of auctions in general.

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk menilai implikasi hukum dari risalah lelang yang disusun tanpa penunjukan resmi, serta kewenangan Notaris dalam penyusunan risalah lelang sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Metode yuridis normatif digunakan dalam penelitian ini, yang berfokus pada hukum, peraturan, dan literatur hukum penting dalam tinjauan pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa seorang Notaris hanya dapat melaksanakan akta risalah lelang yang sah dan memiliki kewenangan pembuktian yang autentik jika ia telah secara resmi ditunjuk sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan. Keaslian dan kekuatan hukum akta risalah lelang akan hilang jika ditandatangani tanpa penunjukan, dan berpotensi menimbulkan sengketa. Kondisi ini juga berdampak pada kepastian hukum serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap profesi Notaris dan pelaksanaan lelang secara umum.

1. Pendahuluan

Lelang di Indonesia dilaksanakan sebagai bagian dari mekanisme hukum, sehingga setiap proses penyelenggaraannya harus mengikuti serta mematuhi ketentuan hukum positif yang berlaku. Praktiknya, lelang tidak hanya menyangkut prosedur administratif, tetapi juga berkaitan dengan kewenangan pejabat yang diberi otoritas

untuk melaksanakannya, termasuk Notaris yang telah ditunjuk untuk bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Persoalan muncul ketika adanya keterkaitan antara pengaturan lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) dengan ketentuan mengenai kewenangan notaris dalam Undang-Undang Notaris. Kondisi ini menimbulkan kebutuhan untuk menelaah secara lebih mendalam kedudukan serta hubungan hierarkis kedua regulasi tersebut dalam sistem peraturan perundang-undangan.

Ditinjau dari asal katanya, lelang bersumber dari istilah Latin *Auctio* yang menggambarkan mekanisme penawaran harga yang meningkat secara berangsur. Dalam praktik global, istilah ini kemudian dikenal sebagai *Auction* dalam bahasa Inggris, sementara dalam penggunaan bahasa Belanda disebut *Vendu*.¹ Dalam proses lelang melibatkan persaingan antar peserta untuk menaikkan penawaran harga secara bertahap hingga mencapai nilai tertinggi. Harga tertinggi tersebut kemudian ditetapkan sebagai harga jual akhir dan wajib diumumkan secara terbuka dalam penyelenggaraan lelang. Dalam perspektif hukum, lelang tidak hanya berperan sebagai sarana jual beli, melainkan digunakan sebagai menjamin kejelasan norma hukum, keadilan, dan transparansi proses pengalihan hak atas suatu barang atau aset.² Dengan demikian, lelang bukan hanya sebagai instrumen ekonomi semata, melainkan juga sebuah proses hukum yang menjunjung tinggi asas keterbukaan dan keadilan dalam penentuan harga dan pengalihan hak atas barang.³ Definisi lain terkait lelang terdapat dalam Peraturan Lelang, Secara khusus, Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menetapkan bahwa lelang adalah prosedur penjualan barang kepada publik. Proses tersebut memberi kesempatan kepada peserta untuk mengajukan penawaran harga melalui dua cara, yaitu secara tertulis maupun secara lisan.

Dalam hal pelelangan penawaran dapat berlangsung secara lebih tinggi maupun lebih rendah dengan tujuan mendapatkan profit yang maksimal, dan pelaksanaannya harus dibuat dalam penyampaian informasi resmi mengenai pelelangan yang dibuat. Berikutnya definisi lain mengenai lelang tercantum dalam Pasal 1 Staatsblad Nomor 189 Tahun 1908 (*Vendu Reglement*), yang menyatakan bahwa lelang adalah proses penawaran harga sebagai tahapan berulang yang nilainya dapat berkembang ke arah lebih tinggi dari penawaran sebelumnya. Setiap tahapan yang berlangsung dalam kegiatan tersebut harus dituangkan dalam dokumen autentik sebagai bentuk pertanggungjawaban administratif, yaitu risalah pelaksanaan lelang, yang umumnya disebut sebagai akta risalah lelang. Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada pasal 35 yang menyebutkan bahwa "Dari tiap-tiap penjualan

¹ Ahnia Septya Karina, Sukarmi Sukarmi, and Endang Sri Kawuryan, "Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang," *Jurisdictie: Jurnal Hukum Dan Syariah* 11, no. 1 (2020): 1-15, <https://doi.org/10.18860/j.v11i1.7421>.

² Yudhana Hendra Pramapta, "Implikasi Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Risalah Lelang" (Universitas Islam Indonesia, 2023), <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/44897>.

³ Wahyu Mahendra et al., "Implementasi Nilai Pasar Dan Nilai Likuidasi Sebagai Nilai Limit Dalam Lelang Hak Tanggungan," *JURNAL USM LAW REVIEW* 8, no. 3 (2025): 2861-77, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12877>.

umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri.” Oleh karena itu sejalan dengan ketentuan Pasal 35 dalam Peraturan Lelang, seluruh kejadian yang berlangsung selama proses lelang harus dicantumkan melalui dokumen tertulis berupa berita acara resmi yang dalam praktik hukum disebut akta risalah lelang, yang disusun secara khusus dari petugas pelelangan. Rangkaian penjualan barang melalui sistem lelang tidak boleh dilakukan secara sembarangan karena diatur oleh kerangka pengaturan hukum terkait persyaratan, serta pihak-pihak terlibat dalam proses tersebut.⁴

Akta risalah lelang adalah dokumen resmi yang berfungsi sebagai berita acara pelaksanaan proses pelelangan dan memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Dokumen ini disusun setelah selesainya lelang dan memuat informasi lengkap terkait seluruh rangkaian kegiatan lelang, seperti rincian barang yang dilelang, harga dasar, tawaran yang diajukan, serta identitas pemenang lelang.⁵ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 memuat peraturan terbaru mengenai petunjuk pelaksanaan lelang. Peraturan ini telah mengalami berbagai revisi dan pembaruan secara berkelanjutan hingga tahun 2020. Definisi pejabat lelang termuat dalam Pasal 1 angka 44 peraturan dimaksud, yang berarti bahwa pejabat lelang tersebut adalah pegawai pemerintah yang memiliki kendali penuh atas seluruh proses lelang. Sejalan dengan itu, pejabat lelang yang berwenang adalah satu-satunya orang yang dapat menandatangani akta resmi risalah lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 35 Peraturan Lelang dan Pasal 87 ayat (1) Instruksi Pelaksanaan Lelang PMK. Oleh sebab itu, menjadi kewajiban bagi pejabat lelang untuk secara cermat mencatat seluruh hasil pelaksanaan penjualan dalam jenis akta risalah lelang yang dapat digunakan sebagai bukti di pengadilan.

Selain itu, tidak sepenuhnya jelas pihak mana yang secara resmi berwenang untuk menulis akta risalah lelang. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris, notaris diperbolehkan menandatangani akta risalah lelang. Namun, aturan ini dapat menyebabkan aturan yang tidak jelas, ketidakpastian hukum, dan ambiguitas jika dibandingkan dengan Pasal 35 Peraturan Lelang dan Pasal 87 ayat (1) Instruksi Pelaksanaan Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan. Peraturan tersebut menyatakan bahwa hanya pejabat lelang yang berwenang menulis akta risalah lelang.

Selain itu, bentuk dan lingkup kewenangan Notaris dalam menyiapkan akta berita acara lelang tidak diatur secara khusus oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris. Ketidakjelasan ini menimbulkan pertanyaan apakah kewenangan tersebut berlaku untuk seluruh Notaris secara umum atau hanya

⁴ Salihah et al., “Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Penyelesaian Lelang Di Indonesia,” *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3, no. 2 (2025): 2047-56, <https://doi.org/10.62976/ijjel.v3i2.1206>. <https://shariajournal.com/index.php/IJIEL/article/download/1206/761/2160>.

⁵ M Ichsan Alfara, “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt. G/2018/Pn. Mnd.),” *Indonesian Notary* 2, no. 1 (2020): 29, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/29>.

diberikan kepada Notaris tertentu yang telah diangkat secara khusus. Ketidakjelasan norma ini menimbulkan ambiguitas dalam penafsiran Pasal 15 ayat (2) huruf g undang-undang tersebut, pada akhirnya berimplikasi pada ketidakpastian hukum dan kekaburan norma dalam pelaksanaan kewenangan Notaris terkait pembuatan akta risalah lelang.⁶ Kekaburan norma dalam pengaturan kewenangan pada proses lelang dapat menimbulkan dampak tidak pasti terhadap aturan kepastian hukum. Salah satu hal yang terpengaruh dalam konteks ini ialah penyusunan akta risalah lelang, yang merupakan dokumen resmi dengan kedudukan hukum penting dalam setiap pelaksanaan lelang.

Ketidakjelasan mengenai siapa yang secara sah berwenang menyusun dokumen ini apakah Pejabat Lelang atau Notaris, dalam hal ini menimbulkan kebingungan dan kekaburan norma dalam praktik dan berpotensi memunculkan tumpang tindih kewenangan yang ada. Jika persoalan ini tidak segera diatur secara tegas dalam regulasi, maka bukan hanya efektivitas pelaksanaan lelang yang terganggu, tetapi juga kepercayaan masyarakat terhadap proses hukum dalam bidang lelang dapat ikut tergerus. Dengan demikian, penegakan norma yang tegas dan konsisten menjadi krusial untuk memastikan kepastian hukum serta menghindarkan terjadinya tumpang tindih kewenangan di antara para pihak yang berkepentingan.

Terdapat dua rumusan masalah yang penulis angkat antaranya, 1) Bagaimana pengaturan kewenangan Notaris sebagai pejabat lelang Kelas II dalam penyusunan risalah lelang sesuai dengan Undang-Undang Notaris? 2) Bagaimana akibat hukum bagi Notaris yang membuat akta risalah lelang tanpa menjadi pejabat lelang Kelas II?

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, memahami, dan menilai kewenangan notaris sebagai pejabat lelang Kelas II dalam membuat dokumen lelang dari sudut pandang hukum profesi notaris. Penelitian ini juga ingin mengetahui apa yang terjadi jika seorang notaris menulis akta lelang tanpa menjadi pejabat lelang Kelas II. penelitian ini juga meneliti bagaimana hukum tentang praktik notaris membatasi kekuasaan pejabat lelang Kelas II untuk membuat akta lelang.

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Ni Made Ayu Sintya Dewi, Made Gede Subha Karma Resen pada tahun 2021 yang berjudul "Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang",⁷ yang berfokus tentang menekankan harmonisasi kewenangan dalam pembuatan risalah lelang serta kekuatan pembuktiannya sebagai akta otentik. Selanjutnya penelitian lainnya yaitu penelitian ditulis oleh Ni Kadek Ayu Ena Widiasih, I Made Sarjana pada tahun 2016 yang berjudul "Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang",⁸ yang berfokus pada bagaimana risalah lelang dapat digunakan sebagai

⁶ I Made Ananda Kresna Aditya and Putu Edgar Tanaya, "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris," *Kertha Desa* 10, no. 1 (2022): 913-22. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/91812>.

⁷ Ni Made Ayu Sintya Dewi and Made Gde Subha Karma Resen, "Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang," *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 06, no. 01 (2021): 41-51, <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p04>. <https://media.neliti.com/media/publications/360423-none-0543814b.pdf>.

⁸ Ni Kadek Ayu Ena Widiasih and I Made Sarjana, "Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang," *Kertha Semaya* 5, no. 2 (2017): 2303-0569.

pengganti akta jual beli sebagai akta otentik. Penelitian-penelitian tersebut memiliki karakteristik yang berbeda secara mendasar jika dibandingkan dengan kajian yang sedang dilaksanakan oleh penulis, yang sebagian besar berkaitan dengan mengendalikan wewenang Notaris sebagai pejabat lelang Kelas II untuk menyusun risalah lelang dengan cara yang sesuai dengan hukum yang mengatur pekerjaan mereka.

Berdasarkan hal tersebut penelitian ini dilakukan atas dasar ketertarikan penulis untuk mengkaji secara lebih mendalam serta menganalisis dan mengidentifikasi persoalan yang berkenaan dengan kekaburan norma dalam pelaksanaan pelelangan. Dalam hal ini bermaksud untuk memberikan kontribusi dalam memperjelas kewenangan yang berlaku, serta memberikan solusi terhadap kekaburan norma yang ada. Dengan maksud untuk mewujudkan sistem pelelangan yang lebih transparan dan selaras dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka penelitian ini disusun dengan judul sebagai berikut **“Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang.”**

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yang merupakan pendekatan penelitian hukum normatif.⁹ Suatu teknik yang menekankan studi data sekunder melalui pemeriksaan bahan hukum normatif sebagai sumber utama dalam proses pengumpulan dan pengolahan data.¹⁰ Latar belakang penelitian ini didasari oleh adanya kekaburan norma terkait pelaksanaan kewenangan dalam pembuatan akta risalah lelang, khususnya mengenai siapa yang secara sah berwenang menyusunnya, apakah pejabat lelang atau Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum. Permasalahan lain yang muncul berkaitan dengan ruang lingkup kewenangan Notaris, yaitu apakah seluruh Notaris memiliki hak untuk membuat akta risalah lelang atau hanya Notaris tertentu yang diberikan kewenangan tersebut. Ketidakjelasan ini berpotensi menimbulkan tumpang tindih kewenangan, yang pada akhirnya dapat mengganggu kepastian hukum, menghambat efektivitas pelaksanaan lelang, situasi tersebut berpotensi melemahkan keyakinan masyarakat terhadap keberlangsungan sistem hukum yang saat ini berlaku.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Pengaturan Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Membuat Akta Risalah Lelang Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris

3.1.1 Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum

Notaris adalah pegawai pemerintah yang berwenang membuat akta otentik untuk jenis transaksi, perjanjian, dan keputusan hukum tertentu, baik yang diwajibkan oleh hukum maupun yang diinginkan oleh seseorang. Ketentuan tersebut diatur dalam

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20794/1358?articlesBySameAuthorPage=1>.

⁹ I Made P Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum* (Jakarta: Prenada Media, 2016), 8-10.

¹⁰ Nanda Dwi Rizkia and Hardi Fardiansyah, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Bandung: Widina Media Utama, 2023), 126.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Akta otentik yang disusun oleh Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh sebab itu, dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris wajib bertindak mandiri, tidak memihak, serta menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian agar akta yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak para pihak sekaligus memiliki keabsahan hukum. Peran Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam bentuk akta, tetapi juga memastikan bahwa akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam pelaksanaan tugasnya, Notaris tidak semata-mata melayani kepentingan individu, melainkan juga berperan dalam menjaga kehormatan jabatan serta memelihara kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Setiap akta yang dibuat harus melalui prosedur yang cermat karena akta tersebut menjadi dasar hubungan hukum yang mengikat, sekaligus memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak secara seimbang guna mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa.¹¹ Dengan demikian, pada prinsipnya kewenangan Notaris bersumber secara atributif karena diberikan langsung oleh undang-undang. Meskipun demikian, dalam situasi tertentu kewenangan tersebut juga dapat bersifat delegatif apabila terdapat peraturan perundang-undangan lain yang memberikan pelimpahan tugas tambahan. Salah satu bentuk kewenangan yang bersifat delegatif tersebut dapat dilihat dari penunjukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

3.1.2 Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Pengaturan mengenai pelaksanaan lelang di Indonesia dituangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang berisi pedoman teknis penyelenggaraan lelang. Dalam kerangka sistem peraturan perundang-undangan nasional, keberlakuan Peraturan Menteri bergantung pada adanya kewenangan yang bersumber dari peraturan yang tingkatannya lebih tinggi sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011. Dengan dasar tersebut, posisi PMK Lelang berada di bawah Undang-Undang dalam struktur hierarki norma hukum, termasuk di bawah Undang-Undang Jabatan Notaris. Implikasi dari kedudukan ini adalah PMK Lelang tidak berfungsi sebagai sumber pembentukan kewenangan baru bagi notaris maupun sebagai dasar untuk memperluas kewenangan yang telah ditentukan dalam UUJN, melainkan hanya mengatur aspek teknis pelaksanaan. Oleh sebab itu, relasi antara PMK Lelang dan UUJN lebih bersifat operasional daripada normatif dalam hal pemberian kewenangan jabatan notaris. Di dalam peraturan tersebut, pejabat lelang dibedakan ke dalam dua kelompok, yakni Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I merupakan aparatur sipil negara yang bertugas pada lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di bawah Kementerian Keuangan, dengan lingkup kewenangan yang meliputi pelaksanaan berbagai jenis lelang eksekusi, termasuk eksekusi hak tanggungan, pelelangan barang milik negara, serta metode pelaksanaannya sebagaimana diatur oleh hukum dan peraturan yang berlaku.

¹¹M Syahrul Borman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 3, no. 1 (2019): 74-83. <http://repository.unitomo.ac.id/1606/1/jurnal.pdf>.

Berbeda dengan Pejabat Lelang Kelas I, yang merupakan perwakilan pemerintah, Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris yang ditunjuk oleh otoritas terkait untuk melakukan lelang. Wewenang yang dimiliki dalam posisi tersebut bersifat terbatas, sehingga tidak mencakup seluruh jenis lelang sebagaimana kewenangan pejabat lelang negara. Dalam mengemban peran ini, Notaris hanya berwenang menangani jenis lelang tertentu sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan, antara lain:¹²

1. Lelang sukarela atas aset bergerak dan tidak bergerak yang tidak bersumber dari entitas pemerintah
2. Lelang eksekusi berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum final (*inkracht van gewijsde*)
3. Lelang tambahan yang secara eksplisit diwajibkan oleh ketentuan hukum

Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II diberikan melalui aturan khusus di bidang lelang, yaitu Peraturan Menteri Keuangan. Kewenangan ini sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Pasal 15 ayat (2), huruf f, menyatakan bahwa Notaris dapat melakukan tindakan lain yang diperlukan oleh hukum. Jadi, ketika seorang Notaris mengadakan lelang dan membuat risalah lelang yang mengikuti aturan-aturan ini, tindakan itu sah menurut hukum dan masih termasuk dalam tugas Notaris menurut UUJN.

Pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan tertentu dan menjalani prosedur yang ditetapkan oleh Kementerian Keuangan melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Jabatan tersebut tidak melekat secara otomatis, melainkan harus diawali dengan pengajuan permohonan tertulis yang dilengkapi dengan dokumen administratif seperti SK pelantikan Notaris, berita acara seperti sumpah jabatan, SKCK, surat resmi kesehatan, serta bukti kepatuhan pajak. Setelah dinyatakan memenuhi syarat administratif, calon diwajibkan mengikuti pendidikan dan pelatihan khusus mengenai lelang, kemudian lulus ujian kompetensi yang diselenggarakan oleh Kementerian Keuangan. Apabila dinyatakan lulus, Menteri Keuangan akan menerbitkan Surat Keputusan Pengangkatan, dan Notaris tersebut diwajibkan mengucapkan sumpah jabatan menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Dengan demikian, Notaris baru dapat melaksanakan lelang dan membuat akta risalah lelang setelah memperoleh pengangkatan resmi melalui mekanisme tersebut, sehingga kewenangan ini bersifat khusus dan bukan kewenangan umum yang otomatis dimiliki oleh setiap Notaris.

3.1.3 Akta Risalah Lelang dan Kekuatan Hukumnya

Risalah Lelang berfungsi sebagai akta yang otentik, karena dibuat secara resmi oleh otoritas yang berwenang. Seorang Notaris Publik juga dapat menggunakan wewenang ini jika ditunjuk sebagai Pejabat Lelang Kelas II sesuai dengan persyaratan perundang-undangan. Akta ini memuat penjelasan lengkap tentang seluruh proses pelaksanaan

¹² Linta Ulinnuha Bahrain, "Kewenangan Pengawasan Dan Pembinaan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Berdasar Undang-Undang Jabatan Notaris," *Officium Notarium* 4, no. 1 (2024): 111-19, <https://doi.org/10.20885/JON.vol4.iss1.art8>.
<https://doi.org/10.20885/jon.vol4.iss1.art8>.

lelang, mulai dari tahap pengumuman, penawaran harga oleh peserta, hingga penetapan pemenang lelang. Dengan kata lain, risalah lelang adalah catatan hukum yang merekam peristiwa lelang dari awal sampai akhir dan dituangkan dalam bentuk akta otentik. Keberadaan akta risalah lelang memiliki arti penting, karena tanpa adanya akta tersebut, pelaksanaan lelang tidak dapat dinyatakan sah secara hukum. Hasil lelang pun tidak akan mempunyai akibat hukum yang mengikat, baik terhadap penjual, pembeli (pemenang lelang), maupun pihak ketiga. Dengan demikian, kedudukan risalah lelang tidak dapat dipahami hanya sebagai dokumen administrasi semata. Dalam praktik peradilan perdata di Indonesia, akta tersebut diakui memiliki otoritas pembuktian yang sah karena diklasifikasikan sebagai akta otentik menurut hukum. Sebagai Pejabat Lelang Kelas II, seorang Notaris dapat membuat risalah lelang yang sangat kuat di mata hukum karena mencakup tiga jenis bukti, yaitu:¹³

1. Kekuatan Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Dalam konteks pembuktian akta lelang, kekuatan lahiriah berkaitan dengan terpenuhinya unsur formal yang ditentukan oleh hukum terhadap risalah lelang. Keabsahan formal ini tercapai ketika akta ditulis dalam bentuk hukum yang benar dan ditandatangani oleh pejabat berwenang, dan proses lelangnya berlangsung sesuai tata cara yang berlaku. Apabila seluruh prasyarat administratif maupun legal telah dipenuhi, Melibatkan penunjukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan kepatuhan terhadap prosedur pelaksanaan lelang, maka risalah lelang memperoleh kekuatan formal yang melekat pada dirinya, sehingga keabsahannya dari sisi lahiriah pada umumnya tidak mudah untuk digugat.

2. Kekuatan Formil (*Formele Bewijskracht*)

Dari sisi pembuktian, nilai formil risalah lelang terletak pada fungsinya sebagai penanda bahwa proses lelang memang telah diselenggarakan secara resmi di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan. Dari akta tersebut dapat ditegaskan bahwa seluruh proses lelang telah dilaksanakan, mulai dari tahap pengumuman kepada publik, jalannya proses penawaran, partisipasi peserta, sampai pada penentuan pihak yang dinyatakan sebagai pemenang. Sepanjang tidak terdapat putusan pengadilan yang menyatakan lain, keberadaan risalah lelang tetap mempunyai kekuatan sebagai bukti yang menunjukkan bahwa penyelenggaraan lelang telah diselenggarakan sesuai dengan hukum yang berlaku.

3. Kekuatan Materiil (*Materiele Bewijskracht*)

Ditinjau dari segi substansi pembuktian, risalah lelang bukan hanya berperan sebagai dokumentasi suatu peristiwa, tetapi juga memiliki sanksi berat bagi semua yang terlibat. Isi akta tersebut pada prinsipnya dianggap benar dan bersifat mengikat, sehingga mempunyai nilai pembuktian terhadap pihak yang berkepentingan selama tidak berhasil disangkal melalui proses pembuktian di pengadilan. Informasi yang termuat dalam akta tersebut seperti identitas pemenang, objek yang dilelang, harga akhir, hingga berita acara penyerahan

¹³Sudiarto, Kurniawan, and Hirsanuddin, "Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing," *Jatiswara* 36, no. 2 (2021): 149-62, <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i2.282>.<https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i2.282>.

mempunyai kekuatan hukum yang harus dihormati oleh penjual, pembeli, dan pihak ketiga. Apabila terdapat pihak yang menyatakan ketidaksepakatan terhadap isi dari risalah tersebut, maka upaya pembuktian hanya dapat dilakukan melalui proses hukum di pengadilan, bukan dengan sanggahan sepihak.

Dengan terpenuhinya ketiga unsur kekuatan pembuktian tersebut, Dalam praktik hukum, risalah lelang ditempatkan sebagai dokumen yang mempunyai kedudukan pembuktian setingkat dengan akta otentik lainnya. Hal ini karena dokumen tersebut dibuat oleh pegawai pemerintah. Selama mengikuti aturan yang ditetapkan oleh hukum, dokumen ini sama sahnya dengan dokumen yang ditandatangani oleh notaris. Akta ini bukan hanya catatan resmi, tetapi juga dapat digunakan sebagai bukti formal dalam berbagai situasi, seperti:

1. Akta tersebut berfungsi sebagai landasan yuridis dalam proses perpindahan hak atas objek yang dilelang, karena melalui dokumen inilah perubahan kepemilikan dicatat secara resmi sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Melalui proses ini, pemenang lelang dapat memperoleh sertifikat hak milik yang telah dibaliknamakan atas nama dirinya sendiri secara sah.
2. Pemenuhan kewajiban hukum seperti pembayaran harga lelang kepada penjual atau kreditor, serta penyerahan objek lelang kepada pembeli
3. Sebagai sarana pembuktian di pengadilan, yakni ketika timbul perselisihan mengenai sah atau tidaknya proses lelang maupun adanya keberatan dari pihak yang merasa dirugikan. Dalam praktik peradilan, akta risalah lelang kerap menjadi bukti yang sangat menentukan dalam penyelesaian sengketa, baik dalam perkara perdata maupun peradilan tata usaha negara, terutama yang berhubungan dengan keabsahan serta pelaksanaan lelang.

3.1.4 Batasan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang

Walaupun Notaris diberi otoritas sebagai Pejabat Lelang Kelas II menurut peraturan perundang-undangan, kewenangan itu tidaklah absolut karena dibatasi oleh aturan tertentu. Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris tetap wajib mematuhi hukum positif yang mengatur secara rinci mengenai lingkup kewenangan, mekanisme pelaksanaan, serta batasan substantif dari kewenangan tersebut. Batasan-batasan hukum ini bertujuan untuk menjaga agar pelaksanaan lelang oleh Notaris tetap berada dalam koridor kepastian hukum, dan profesionalitas. Adapun batasan kewenangan tersebut dapat dilihat seperti:

1. Pembatasan atas Jenis Lelang yang Dapat Dilaksanakan
Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II, yaitu Notaris, terbatas pada penyelenggaraan lelang yang bukan berbasis eksekusi. Dengan demikian, jenis lelang yang dapat diselenggarakan adalah lelang sukarela, yaitu pelelangan yang dilakukan berdasarkan kehendak pemilik barang sendiri, bukan karena perintah pengadilan ataupun pelaksanaan putusan eksekusi. Sebaliknya, terdapat beberapa jenis lelang yang secara tegas dikecualikan dari kewenangan Notaris, di antaranya lelang eksekusi atas jaminan hak tanggungan, lelang atas barang milik negara/daerah, serta lelang eksekusi lainnya yang menurut ketentuan menjadi kewenangan eksklusif Pejabat Lelang Kelas I, yaitu pejabat yang berasal dari lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).

2. Kewajiban Mematuhi Tata Cara dan Prosedur Lelang

Dalam menyelenggarakan lelang, Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II diwajibkan untuk mematuhi seluruh tahapan dan ketentuan prosedural yang telah ditetapkan dalam regulasi pelaksana, terutama landasan pengaturannya dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK), yang menetapkan berbagai aturan dan pedoman terkait pelaksanaannya. Prosedur tersebut antara lain yaitu pengumuman lelang kepada masyarakat secara terbuka sebagai bentuk transparansi, pelaksanaan proses penawaran secara kompetitif dan terbuka, penetapan pemenang lelang secara sah dan objektif, serta pembuatan akta risalah lelang sebagai akta otentik yang merangkum seluruh proses dan hasil lelang. Ketidakpatuhan terhadap tata cara ini dapat menyebabkan akta risalah lelang kehilangan kekuatan pembuktiannya dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum.

3. Kewajiban Menjaga Independensi, Netralitas, dan Profesionalisme

Sebagai pejabat publik, Notaris dituntut untuk menjalankan kewenangannya secara independen, bersikap objektif, profesional, serta bersikap netral terhadap seluruh pihak yang berkepentingan dalam proses lelang. Notaris dilarang keras memanfaatkan jabatannya untuk tujuan yang bersifat pribadi atau menguntungkan pihak tertentu secara tidak sah. Pelanggaran terhadap prinsip independensi ini dapat mengarah pada terjadinya konflik kepentingan, yang pada akhirnya dapat merusak integritas proses lelang dan menciderai prinsip keadilan dalam penyelenggaraan fungsi Notaris sebagai pejabat umum.

4. Konsekuensi Hukum atas Pelanggaran Kewenangan

Apabila Notaris melanggar ketentuan yang mengatur tentang batasan dan tata cara pelaksanaan lelang, maka dapat dikenai berbagai jenis sanksi, yang bentuk pertanggungjawaban yang dapat timbul meliputi sanksi administratif, gugatan perdata, maupun konsekuensi pidana. Dari sisi administratif, tindakan yang dapat dikenakan antara lain berupa teguran, penghentian kewenangan untuk sementara waktu, sampai pada pencabutan izin sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh lembaga yang berwenang.

- a. Sanksi perdata dapat diberlakukan jika pihak yang dirugikan memulai proses hukum dengan mengajukan gugatan ganti rugi di pengadilan akibat pelanggaran tersebut.
- b. Sanksi pidana dapat dijatuhkan apabila tindakan Notaris memenuhi unsur-unsur tindak pidana, seperti melakukan penipuan, memalsukan dokumen, atau menyalahgunakan kewenangan jabatannya.¹⁴

Dengan melihat berbagai batasan yang telah diuraikan, Ketentuan ini menegaskan adanya kewenang notaris dalam menyusun akta risalah lelang bukanlah kewenangan yang bersifat absolut, melainkan kewenangan khusus yang diatur secara ketat oleh ketentuan perundang-undangan. Oleh karena itu, pelaksanaan tugas dilaksanakan secara profesional, demi memastikan seluruh pelaksanaan lelang dilaksanakan dalam aturan yang ditetapkan, sekaligus mampu menjamin kepastian yuridis yang adil untuk seluruh subjek yang terkait.

¹⁴ Mela Srimufi and Mahlill Adriaman, "Analisis Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik Di Bidang Pertanahan," *Iuris Notitia Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2025): 1-6, <https://doi.org/10.69916/iuris.v3i1.227>. <https://doi.org/10.69916/iuris.v3i1.227>.

3.2 Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Membuat Akta Risalah Lelang Tanpa Menjadi Pejabat Lelang Kelas II

Notaris adalah pejabat publik yang diberi wewenang oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) untuk membuat akta yang sah termasuk berbagai perbuatan hukum, perjanjian, maupun penetapan sesuai keinginan para pihak atau ketentuan undang-undang. Meskipun demikian, yurisdiksi ini tidak secara inheren mencakup pembuatan risalah lelang, karena sesuai dengan batasan legislatif yang relevan, risalah tersebut hanya dapat disediakan oleh otoritas lelang. Dalam hal ini, notaris hanya dapat menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Lelang Kelas II apabila telah memperoleh pengangkatan resmi dari Menteri Keuangan sesuai dengan regulasi yang mengatur pelaksanaan lelang.¹⁵

Persoalan hukum yang muncul akibat Notaris melakukan pembuatan akta risalah lelang tanpa status resmi sebagai Pejabat Lelang Kelas II, erat kaitannya dengan Teori Kewenangan dalam hukum administrasi negara. Teori ini menegaskan bahwa kewenangan adalah dasar hukum yang wajib dimiliki oleh setiap pejabat publik dalam melaksanakan tugas dan fungsinya. Memperoleh kewenangan yang relevan melalui metode atribusi, delegasi, atau mandat yang ditetapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka secara hukum sah.¹⁶ Dalam hal ini, Notaris hanya diperbolehkan untuk menyusun akta berita acara lelang jika ia telah ditunjuk Menteri Keuangan secara terbuka sebagai Petugas Lelang Kelas II. Tanpa pengangkatan tersebut, tindakan Notaris dalam membuat risalah lelang menjadi tidak sah karena tidak memenuhi unsur pejabat yang berwenang sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Berdasarkan Teori Kewenangan, setiap tindakan yang dilakukan di luar batas kewenangan berimplikasi pada batalnya akibat hukum dari tindakan tersebut. Oleh karena itu, jika akta risalah lelang tanpa penunjukan tandatangan Pejabat Lelang Kelas II, akta tersebut kehilangan legitimasi dan tidak dapat dijadikan bukti hukum dalam proses peradilan. Pelanggaran wewenang ini mengakibatkan pertanggungjawaban hukum, dengan konsekuensi administratif, perdata, dan pidana, sebagaimana diatur dalam berbagai ketentuan hukum positif yang berlaku. Dengan demikian, teori kewenangan memberikan kerangka konseptual yang tepat untuk menjelaskan mengapa tindakan Notaris dalam kasus tersebut melahirkan berbagai akibat hukum. Perbuatan seorang Notaris yang membuat akta risalah lelang tanpa terlebih dahulu memperoleh penunjukan resmi sebagai Pejabat Lelang Kelas II akan mengakibatkan beberapa konsekuensi hukum, yang kemudian dapat diuraikan ke dalam beberapa kategori sebagai berikut:

3.2.1 Kehilangan Keotentikan Akta

Akta lelang adalah dokumen hukum yang sangat penting dalam konteks prosedur lelang. Menurut Pasal 1868 KUHP, akta dianggap sah selama ditandatangani oleh atau di hadapan pejabat pemerintah dan mengikuti aturan yang berlaku. Pejabat lelang dipilih oleh Menteri Keuangan dan bertugas selama proses lelang. Ada juga Pejabat Lelang Kelas II, yang dapat dipilih dari Notaris setelah melalui proses pengangkatan

¹⁵ Runi Viola, "Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II," *Adil Jurnal Hukum* 8, no. 2 (2017): 253–76, <https://doi.org/10.33476/ajl.v8i2.658>

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Teori Hukum* (Jakarta: Prenada Media, 2020), 19–20.

resmi. Jika seorang notaris menandatangani kontrak lelang tanpa diangkat secara resmi sebagai Pejabat Lelang Kelas II, persyaratan formal untuk menjadi pejabat publik tidak terpenuhi. Akibatnya, dokumen yang dibuat tersebut bukan lagi akta yang sah. Dokumen tersebut diklasifikasikan sebagai akta pribadi dengan nilai pembuktian yang terbatas. Oleh karena itu, risalah lelang yang disusun tanpa dasar kewenangan yang sah tidak dapat dijadikan landasan hukum yang kuat dalam pembuktian sengketa lelang.

3.2.2 Akibat Administratif terhadap Notaris

Selain berimplikasi pada status akta, tindakan Notaris yang membuat risalah lelang tanpa kewenangan juga menimbulkan akibat administratif. Jika Notaris bertindak di luar kewenangan, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran jabatan. Apabila Notaris menjalankan tindakan di luar kewenangan yang diberikan kepadanya, maka mekanisme pengawasan jabatan dapat menjatuhkan sanksi administratif melalui Majelis Pengawas Notaris. Sanksi diberikan secara perlahan, dimulai dengan peringatan lisan dan kemudian peringatan tertulis, penghentian sementara dari pelaksanaan jabatan, hingga pemberhentian secara tidak hormat apabila pelanggaran dinilai berat. Penerapan sanksi ini dimaksudkan sebagai sarana penegakan disiplin profesi, guna mempertahankan kepercayaan publik terhadap jabatan Notaris serta mencegah penggunaan kewenangan yang menyimpang dan berpotensi merugikan masyarakat.

3.2.3 Pertanggungjawaban Perdata

Penyusunan risalah lelang oleh notaris tanpa wewenang dari Pejabat Lelang Kelas II dapat mengakibatkan kewajiban ganti rugi dalam ranah hukum perdata. Hal ini sejalan dengan pengertian tindakan melawan hukum sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1365 KUHP, yang menetapkan bahwa setiap tindakan yang menyebabkan kerugian pada orang lain memerlukan ganti rugi dari pelakunya. Berdasarkan ketentuan tersebut, pihak yang dirugikan, baik pembeli lelang, kreditur, maupun penjual, dapat mengajukan gugatan terhadap Notaris yang membuat akta dimaksud. Sebagai contoh, apabila risalah lelang kemudian dinyatakan tidak sah sehingga pembeli gagal memperoleh hak atas objek yang dilelang, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa penggantian kerugian, baik yang bersifat materiil maupun immateriil. Pada dasarnya, Notaris bertanggung jawab atas kebenaran formal serta kewenangannya dalam pembuatan akta. Oleh karena itu, apabila suatu akta mengandung cacat kewenangan, Notaris dapat menanggung tanggung jawab hukum kepada pihak-pihak yang mengalami kerugian.

3.2.4 Pertanggungjawaban Pidana dalam Keadaan Tertentu

Selain aspek perdata, perbuatan Notaris yang membuat risalah lelang tanpa kewenangan juga dapat berimplikasi pada pertanggungjawaban pidana apabila terdapat unsur kesengajaan dan itikad buruk. Tindakan memasukkan informasi palsu ke dalam akta yang sah dan otentik dengan maksud membuat isi akta tersebut tampak benar diatur oleh Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Dalam kaitannya dengan jabatan Notaris, apabila seseorang dengan sengaja membuat risalah lelang tanpa memiliki kewenangan yang sah namun tetap menempatkannya sebagai akta

otentik sehingga menimbulkan kesesatan bagi pihak lain, maka perbuatannya berpotensi memenuhi unsur tindak pidana. Walaupun demikian, sanksi pidana pada dasarnya bukan merupakan konsekuensi yang selalu melekat pada setiap pelanggaran jabatan Notaris, karena penerapannya bergantung pada terpenuhinya unsur kesengajaan serta akibat hukum yang ditimbulkan. Namun apabila tindakan Notaris mengandung unsur penipuan atau merugikan masyarakat secara luas, maka ranah pidana tidak dapat dihindari.

3.2.5 Implikasi terhadap Keabsahan Lelang

Akta Risalah lelang adalah dokumen pokok yang menjadi penentu keabsahan suatu pelaksanaan lelang. Jika akta risalah lelang dianggap tidak sah karena disusun oleh Notaris yang tidak memiliki kewenangan, maka pelaksanaan lelang tersebut berisiko dibatalkan secara hukum. Dampaknya, hubungan hukum antara para pihak baik penjual, pembeli, maupun kreditur tidak lagi mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Dalam praktik, hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang mengikuti lelang. Kepastian hukum adalah prinsip fundamental dalam setiap pelaksanaan lelang. Tanpa adanya akta risalah lelang yang sah, maka proses lelang kehilangan dasar legalitasnya, sehingga seluruh transaksi yang terjadi di atasnya berpotensi batal.¹⁷

3.2.6 Dampak terhadap Kepastian Hukum dan Kepercayaan Publik

Dampak yang ditimbulkan dari tindakan Notaris yang membuat risalah lelang tanpa kewenangan yang sah tidak sebatas pada kedudukan akta, melainkan pada berimplikasi serius terhadap kepastian hukum dan kepercayaan publik. Penting bagi sistem hukum untuk berfungsi dengan baik dengan adanya kejelasan hukum, yang mengharuskan semua tindakan hukum mematuhi peraturan yang telah ditetapkan dan memiliki landasan hukum yang kuat. Akta lelang harus ditunjukkan sebagai bukti bahwa proses lelang telah mengikuti semua aturan, untuk memberikan perlindungan hukum atas hak dan tanggung jawab para pihak. Apabila risalah lelang dibuat oleh Notaris yang tidak berwenang secara sah, maka kepastian hukum atas pelaksanaan lelang tersebut menjadi terhambat. Pihak yang berkepentingan, baik penjual, pembeli, maupun kreditur, tidak memperoleh jaminan hukum karena akta yang seharusnya menjadi dasar pembuktian justru kehilangan keotentikannya. Hal ini menimbulkan keraguan terhadap keabsahan proses lelang serta munculnya potensi sengketa di masa yang akan datang. Selain itu, dampak yang tidak kalah penting adalah berkurangnya kepercayaan publik terhadap profesi Notaris. Pada hakikatnya, Negara memberikan wewenang kepada notaris untuk mengesahkan akta otentik yang berfungsi sebagai bukti sah. sehingga masyarakat menaruh keyakinan penuh bahwa setiap akta yang dikeluarkan dapat diandalkan. Ketika Notaris bertindak di luar kewenangannya, kepercayaan tersebut terganggu karena masyarakat akan meragukan validitas dokumen yang dihasilkan. Akibatnya, legitimasi institusi kenotariatan sebagai penjaga

¹⁷Ummi Maskanah, Dansyah Nursafrudin, and Dodo Mulyana, "Peranan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Sistem Hukum Indonesia," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 1 (2024): 2787–93, <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i6.16686>.
<https://doi.org/10.31004/innovative.v4i6.16686>.

keotentikan akta dapat tercoreng dan menurunkan wibawa profesi Notaris di mata masyarakat.

Notaris sebagai pejabat publik memegang peranan krusial dalam mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap keaslian dokumen otentik yang diterbitkan atas nama negara. Dalam proses perdata, akta notaris berfungsi sebagai bukti hukum, tetapi juga menjadi dasar utama dalam mewujudkan kepastian hukum pada berbagai transaksi keperdataan, termasuk dalam proses lelang.¹⁸ Oleh karena itu, setiap tindakan Notaris senantiasa dipandang mewakili integritas dan wibawa hukum negara. Apabila seorang Notaris bertindak di luar kewenangannya, misalnya membuat akta risalah lelang tanpa status resmi sebagai Pejabat Lelang Kelas II, maka hal tersebut bukan sekedar pelanggaran prosedural, melainkan juga dapat merusak legitimasi profesi Notaris secara keseluruhan. Kerugian yang timbul tidak hanya dialami oleh pihak yang langsung terlibat dalam lelang, seperti penjual, pembeli, atau kreditur, tetapi juga berdampak lebih luas terhadap masyarakat. Publik akan meragukan keabsahan akta yang dikeluarkan oleh Notaris, sehingga fungsi Notaris sebagai penjaga keotentikan dokumen berkurang nilainya. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab masyarakat menjadi tidak lagi yakin apakah akta yang dibuat benar-benar sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam jangka panjang, tindakan tersebut berpotensi merusak tingkat kepercayaan publik terhadap institusi yang bersangkutan dalam kenotariata, dan hal ini menciptakan persepsi negatif terhadap lembaga-lembaga hukum, yang seharusnya menjadi landasan utama untuk memastikan kepastian hukum.¹⁹

4. Kesimpulan

Sebagai pegawai pemerintah, notaris secara resmi diperbolehkan membuat akta-akta nyata yang dapat digunakan sebagai bukti dan dapat diterima di pengadilan. Tugas mereka adalah sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan membuat risalah lelang, notaris harus memiliki penunjukan resmi dari Menteri Keuangan. Kewenangan ini bersifat khusus dan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan, termasuk hanya boleh melaksanakan jenis lelang tertentu serta wajib mematuhi prosedur lelang yang ketat. Akta risalah lelang yang disusun oleh Notaris yang telah diangkat secara sah mempunyai kekuatan hukum yang utuh, meliputi aspek lahiriah, formil, dan materiil, serta dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam peralihan hak, alat pembuktian, maupun pemenuhan kewajiban hukum. Namun, jika Notaris melaksanakan akta risalah lelang tanpa memiliki penunjukan resmi sebagai Notaris Lelang Kelas II, maka hal tersebut tidak dapat dilakukan, maka akta tersebut kehilangan keotentikannya, tidak sah secara hukum, dan menimbulkan akibat administratif, perdata, hingga pidana yang menyebabkan batal demi hukum. Selain itu, tindakan-tindakan ini berpotensi membuat lelang menjadi tidak sah, sehingga menimbulkan ketidakpastian

¹⁸ Kicuk Hariawan and Habib Adjie, "Kedudukan Hukum Notaris, Akta Notaris Dan Saksi Akta Sebagai Alat Bukti Perkara Perdata," *Jurnal Hukum Magnum Opus* 5, no. 51 (2022): 269–79, <https://doi.org/10.30996/jhmo.v5i2.7039>. <https://share.google/FifW48WrnMeObEiR0>.

¹⁹ Muhammad Haris, "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Atas Akta Risalah Lelang Yang Dibuatnya," *Jurnal Hukum Dan Pemikiran* 17, no. 1 (2017): 53–65, <https://doi.org/10.18592/sy.v17i1.1502>. <https://doi.org/10.18592/sy.v17i1.1502>.

hukum, dan merusak kepercayaan publik terhadap profesi Notaris, yang pada akhirnya dapat mencederai legitimasi lembaga kenotariatan sebagai penjaga keotentikan dokumen hukum.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

Diantha, I Made P. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2016.

Marzuki, Peter Mahmud. *Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2020.

Rizkia, Nanda Dwi, and Hardi Fardiansyah. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Bandung: Widina Media Utama, 2023.

Jurnal

Aditya, I Made Ananda Kresna, and Putu Edgar Tanaya. "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris." *Kertha Desa* 10, no. 1 (2022): 913-22.

Alfara, M Ichsan. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt. G/2018/Pn. Mnd.)." *Indonesian Notary* 2, no. 1 (2020): 29. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/29>.

Bahraini, Linta Ulinnuha. "Kewenangan Pengawasan Dan Pembinaan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Berdasar Undang-Undang Jabatan Notaris." *Officium Notarium* 4, no. 1 (2024): 111-19. <https://doi.org/10.20885/JON.vol4.iss1.art8>.

Borman, M Syahrul. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 3, no. 1 (2019): 74-83.

Dewi, Ni Made Ayu Sintya, and Made Gde Subha Karma Resen. "Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 06, no. 01 (2021): 41-51. <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p04>.

Hariawan, Kicuk, and Habib Adjie. "Kedudukan Hukum Notaris, Akta Notaris Dan Saksi Akta Sebagai Alat Bukti Perkara Perdata." *Jurnal Hukum Magnum Opus* 5, no. 51 (2022): 269-79. <https://doi.org/10.30996/jhmo.v5i2.7039>.

Haris, Muhammad. "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Atas Akta Risalah Lelang Yang Dibuatnya." *Jurnal Hukum Dan Pemikiran* 17, no. 1 (2017): 53-65. <https://doi.org/10.18592/sy.v17i1.1502>.

Karina, Ahnia Septya, Sukarmi Sukarmi, and Endang Sri Kawuryan. "Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang." *Jurisdictie: Jurnal Hukum Dan Syariah* 11, no. 1 (2020): 1-15. <https://doi.org/10.18860/j.v11i1.7421>.

- Mahendra, Wahyu, Zaenal Arifin, Muhammad Junaidi, and Soegianto Soegianto. "Implementasi Nilai Pasar Dan Nilai Likuidasi Sebagai Nilai Limit Dalam Lelang Hak Tanggungan." *JURNAL USM LAW REVIEW* 8, no. 3 (2025): 2861–77. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12877>.
- Maskanah, Ummi, Dansyah Nursafrudin, and Dodo Mulyana. "Peranan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 1 (2024): 2787–93. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i6.16686>.
- Salihah, Amelia, Amanda, and Yeny Enjang Wiji Utami. "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Penyelesaian Lelang Di Indonesia." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3, no. 2 (2025): 2047–56. <https://doi.org/10.62976/ijjel.v3i2.1206>.
- Srimufi, Mela, and Mahlill Adriaman. "Analisis Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik Di Bidang Pertanahan." *Iuris Notitia Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2025): 1–6. <https://doi.org/10.69916/iuris.v3i1.227>.
- Sudiarto, Kurniawan, and Hirsanuddin. "Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing." *Jatiswara* 36, no. 2 (2021): 149–62. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i2.282>.
- Viola, Runi. "NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II." *Adil Jurnal Hukum* 8, no. 2 (2017): 253–76. <https://doi.org/10.33476/ajl.v8i2.658>.
- Widiasih, Ni Kadek Ayu Ena, and I Made Sarjana. "Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang." *Kertha Semaya* 5, no. 2 (2017): 2303–0569.

Tesis

- Pramapta, Yudhana Hendra. "IMPLIKASI HUKUM KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA RISALAH LELANG." UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA, 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5491).
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/PMK/06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.306/KMK.06/2002 tentang Balai Lelang.