

2007/10/15

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

TESIS

KEWENANGAN DAN TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN RISALAH LELANG

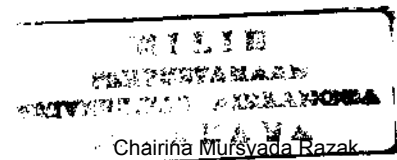
003 1012
10/10/07
10/10/07
10/10/07



OLEH:

CHAIRINA MURSYADA RAZAK, S.H
030410539 N

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2007



**KEWENANGAN DAN TANGGUNG GUGAT NOTARIS
DALAM PEMBUATAN RISALAH LELANG**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**



OLEH:

**CHAIRINA MURSYADA RAZAK, S.H
030410539 N**

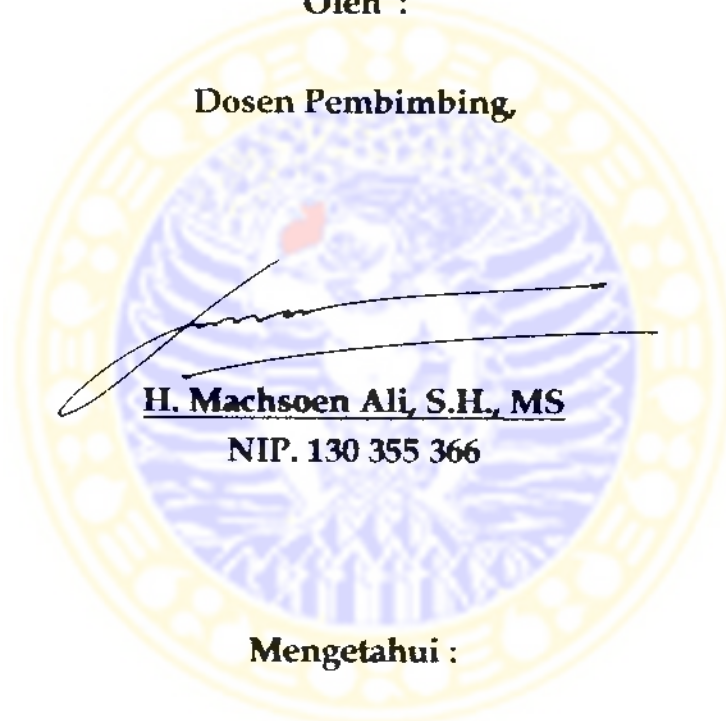
**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2007**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disahkan
Pada tanggal : 25 Januari 2007**

Oleh :

Dosen Pembimbing,

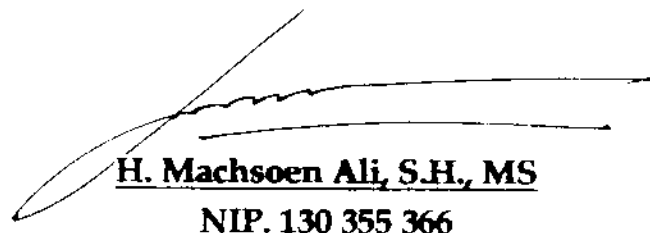


H. Machsoen Ali, S.H., MS

NIP. 130 355 366

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kanotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**



H. Machsoen Ali, S.H., MS
NIP. 130 355 366

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji

Pada tanggal : 25 Januari 2007

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua

: Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS

Anggota

: 1. H. Machsoen Ali, S.H., MS

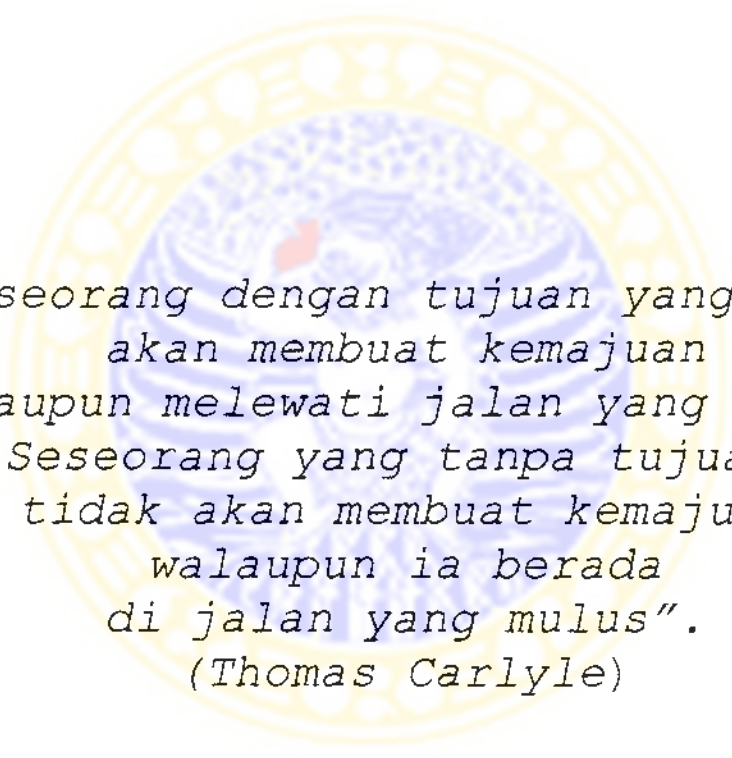
2. Sri Handajani, S.H., Mhum



KUPERSEMBAHKAN KEPADA

*Ayahnda dan Ibundaku tercinta
yang senantiasa memberikan kasih sayang dan mendukungku dalam doa
serta pengorbanan yang tulus selalu memberikan yang terbaik untukku*

"Sesungguhnya Allah tidak akan
merubah nasib suatu kaum
kecuali kaum itu sendiri
yang merubah nasibnya"
(Ar-Ra'ad: 11)



"Seseorang dengan tujuan yang jelas
akan membuat kemajuan
walaupun melewati jalan yang sulit.
Seseorang yang tanpa tujuan,
tidak akan membuat kemajuan
walaupun ia berada
di jalan yang mulus".
(Thomas Carlyle)

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang telah memberikan kasih sayang dan karuniannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**Kewenangan dan Tanggung Gugat Notaris Dalam Pembuatan Risalah Lelang**” dengan baik.

Terselesainya tesis ini juga tidak terlepas dari berkat bantuan berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan semangat kepada penulis. Untuk itu perkenankanlah penulis menyampaikan ungkapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

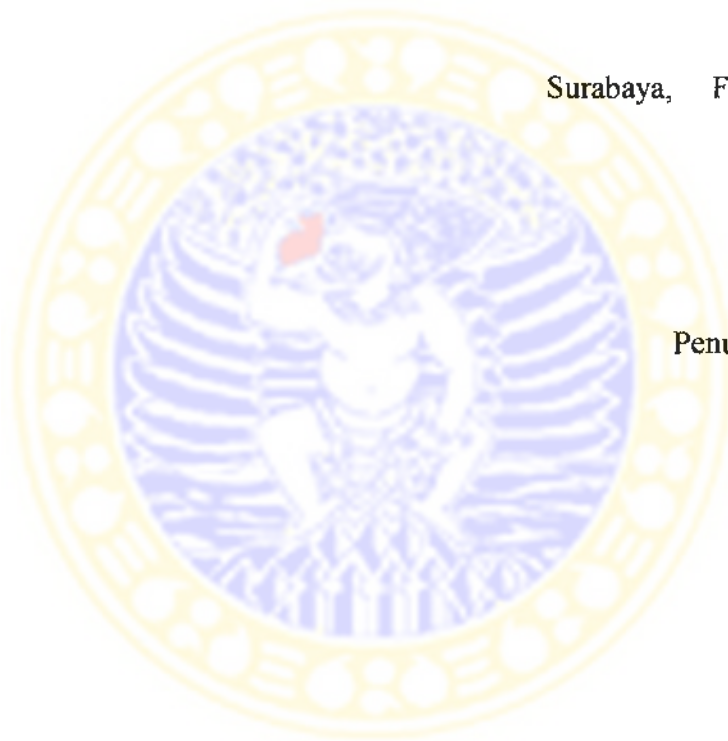
1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., MS., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga serta selaku pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan bantuan dalam penulisan tesis ini beserta Civitas Akademika Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS dan Ibu Sri Handajani, S.H., Mhum., selaku penguji tesis yang telah banyak memberikan masukan-masukan yang sangat berarti dalam penyelesaian penulisan tesis ini
3. Bapak Herry Kasmidi, Kepala Bagian Hukum Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Surabaya, yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk

memberikan arahan dan informasi-informasi yang sangat berguna dalam penulisan tesis ini.

4. Ayahanda H. Zaini Razak, Msc dan Ibunda Hj. Noorlinawaty serta saudara-saudaraku M. Rasyidan Razak, ST, M. Rosyadi Razak dan “my little twin brothers” M. Rahmando Razak dan M. Rahmandi Razak yang selalu memberikan kasih sayang serta dukungan dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
5. Abangku Umar Hatib, yang telah setia menemani, mendukung dan memberikan semangat kepada penulis.
6. Sahabat-sahabatku Indah, Elvira, Risdika, Santi, Ka Wawan, Mbak Mila, Mbak Aniek, Melda, Mbak Rachel, Deni, Said serta rekan-rekan angkatan 2004 Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
7. Notaris H. Raden Ibnu Arly, SH beserta teman-temanku Bu Dwi, Mas Agung, Mbak Vonny, Nur, Novi, Mas Nadhir, Mas Ali yang telah memberikan pengetahuan dan pengalaman yang sangat berarti.
8. Sahabat-sahabatku di Kost Puteri Jalan Dharmawangsa VII No. 20, Sari, Ike, Mawar, Nurul, Merry, Shandy, Sofi, Farida, Nina, Dian, Seruni, Yulis, Dewi, Intan, Resty yang telah memberikan arti pertemanan dan persahabatan yang tulus.
9. Semua pihak yang telah mendukung terselesainya tesis ini dengan baik.

Akhirnya penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan. Oleh karenanya penulis menyambut dengan senang hati kritikan dan masukan yang diberikan untuk kesempurnaan penulisan tesis ini. Kiranya penulisan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukannya terlebih lagi bagi mahasiswa Fakultas Hukum yang ingin mengetahui lebih jauh tentang pembuatan risalah lelang

Surabaya, Februari 2007



Penulis

DAFTAR ISI

	Hal
Halaman Pengesahan	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Persembahan	iii
Halaman Motto	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah	1
2. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
3. Tinjauan Pustaka	7
4. Metode Penelitian	14
5. Pertanggungjawaban Sistematika Penelitian	17
BAB II KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN RISALAH LELANG	18
1. Pengertian Pejabat Lelang	18
2. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II	21
3. Tugas dan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II ..	26
4. Pembuatan Risalah Lelang Oleh Notaris	32
BAB III TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP PEMBATALAN RISALAH LELANG	42
1. Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang	42
2. Pengertian Tanggung Gugat	55
3. Tanggung Gugat Notaris dalam Pembuatan Risalah Lelang	68
BAB IV PENUTUP	79
1. Kesimpulan.....	79
2. Saran.....	80

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah.

Keberadaan lelang sekarang sangat diperlukan dalam masyarakat sebagai salah satu alternatif penjualan barang secara efektif dan efisien yang diselenggarakan secara profesional.

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin yaitu "auctio" yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Sebenarnya lelang telah sejak lama dikenal dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari literature Yunani yang menyebutkan bahwa lelang telah lama dikenal sejak 450 tahun sebelum masehi. Namun pada saat itu penjualan umum yang dikenal dan populer di Yunani adalah lelang untuk hasil –hasil karya seni, tembakau dan kuda.¹

Di Indonesia, mengenai lelang sudah diatur dalam perundang-undangan sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang, Stb 1908 No. 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang, Stb 1908 No. 190). Dan sampai saat ini peraturan-peraturan lelang tersebut masih berlaku dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.

Pada awalnya masyarakat hanya mengenal lelang sebagai cara penjualan barang akibat dari pelaksanaan eksekusi, baik yang berdasarkan peraturan

¹ Herry Kasmidi, *Pengetahuan Lelang Negara (Penjualan Umum Oleh Kantor Lelang Negara)*, Diktat Kuliah Peraturan Lelang, Universitas Airlangga, Surabaya, 2005, hal 1.

perundang-undangan maupun keputusan instansi peradilan/PUPN. Namun dewasa ini penjualan barang secara lelang semakin banyak dipilih oleh masyarakat karena dianggap dapat menciptakan harga yang menguntungkan bagi kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli.

Penawaran dalam penjualan umum (lelang) dapat dilakukan dengan cara penawaran secara tertulis atau lisan maupun dengan penawaran secara tertutup yaitu dengan menuliskan besarnya penawaran yang diajukan dan dimasukkan dalam sampul tertutup. Penawaran tersebut dapat dilakukan secara meningkat artinya penawaran semakin tinggi yang diajukan oleh penawar atau secara menurun. Kesemuanya itu dilakukan dengan persetujuan dari penjual barang yang akan dilelang.

Dengan demikian syarat dari penjualan umum ada 2, yaitu :

1. Menghimpun atau mengumpulkan para peminat;
2. Tempat dimana diberikan kesempatan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

Penjualan secara lelang berbeda dengan jual beli biasa ataupun jual beli dengan perantara (komisioner atau makelar). Perbedaan tersebut dapat dilihat dari karakteristik yang terdapat dalam penjualan secara lelang yaitu penjualan lelang harus memakai Juru Lelang yang ditunjuk oleh Negara, dikuasai oleh Hukum Administrasi Barat, harus membayar bea lelang dan juru lelang tidak dibayar oleh yang bersangkutan (penjual) tetapi oleh negara. Sedangkan pada penjualan

dengan perantara dikuasai oleh hukum perdata barat dan tidak ada kewajiban untuk membayar bea lelang, tetapi membayar uang jasa atas perantara (komisi).

Jika ditinjau dari kaedahnya, maka penjualan secara umum mencerminkan asas-asas, yaitu :

1. Asas publisitas (*publiscity*),
Yaitu setiap penjualan barang harus dilakukan di muka umum, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Vendu Reglement dilakukan dengan cara pengumuman melalui media elektronik, cetak, brosur dan sebagainya;
2. Asas pengawasan (*built in control*),
Yaitu sebagai bentuk kontrol sosial masyarakat terhadap tata cara dan mekanisme penjualan yang diberlakukan dalam peraturan perundang-undangan;
3. Asas kompetisi (*competition*),
Yaitu mewujudkan peran serta calon peserta untuk saling bersaing melakukan penawaran tertinggi dalam batas nilai limit yang ditetapkan oleh penjual, sehingga akhirnya ditunjuk sebagai calon pemenang;
4. Asas kepastian (*certainty*),
Yaitu pejabat lelang menunjuk calon pemenang lelang dimana calon pemenang telah menawar harga tertinggi yang tercapai bahkan mungkin melampaui harga limit yang telah ditetapkan;
5. Asas netralitas (*netrality*),
Yaitu dalam proses penjualan secara lelang, pejabat lelang bertindak sebagai juri dan hakim dalam menentukan siapa yang seharusnya ditunjuk sebagai pemenang lelang;
6. Asas pertanggungjawaban (*accountability*),
Yaitu terhadap proses dan mekanisme penjualan umum yang dilakukan, pejabat lelang diwajibkan mempertanggungjawabkan penjualan umum yang dipimpinnya diantaranya melalui pemenuhan hak dan kewajiban yang melekat padanya seperti memungut bea lelang, uang miskin, pajak PPh pasal 25, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan menyetornya ke kas negara serta menerbitkan risalah lelang dan memberikan petikannya kepada yang berhak;
7. Asas efisiensi (*efficiency*),
Yaitu pejabat lelang melaksanakan pelelangan pada hari, tanggal, waktu dan tempat terhadap barang yang dilelang dimana pada saat yang telah ditetapkan tersebut barang yang telah terjual dikonversikan dalam nilai uang;
8. Asas objektivitas (*objective*),

Yaitu penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang secara transparan dan terbuka kepada siapa saja yang berkeinginan untuk membeli sepanjang memenuhi ketentuan dan tata cara yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku.²

Dari asas-asas lelang tersebut diatas, tercermin kekhususan lelang yang membedakannya dari jual beli pada umumnya yaitu terletak pada sifatnya yang transparan dengan cara pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu pejabat lelang yang independen dan profesional.

Hal ini dipertegas dalam pasal 1a Vendu Reglement dimana disebutkan bahwa, "*Menurut ketentuan dalam ayat berikut dari pasal ini penjualan umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang (Pejabat Lelang)*". Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam pelelangan atau penjualan umum merupakan posedur jual beli, dimana yang berwenang untuk memimpin pelaksanaan lelang adalah Pejabat Lelang.

Pejabat lelang di dalam Vendu Reglement dibedakan dalam dua tingkat, yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Yang termasuk pejabat lelang kelas I adalah pejabat pemerintah yang diangkat khusus untuk itu dan penerima uang kas negara, yang kepadanya ditugaskan sebagai Juru Lelang. Sedangkan yang termasuk pejabat lelang kelas II adalah pejabat negara, selain yang dimaksud sebagai pejabat lelang kelas I, yang menjabat pekerjaan yang

² John Berty Rays, "*Tanggung Gugat Pejabat Lelang Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang*", Tesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2006, hal. 3

diikatkan dengan jabatan juru lelang atau orang-orang yang khusus diangkat untuk jabatan ini.³

Dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 yang menyatakan tentang Pejabat Lelang antara lain diuraikan bahwa orang-orang tertentu yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah :

1. Notaris;
2. Penilai; atau
3. Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I.

Dari ketentuan tersebut diatas dapat dilihat bahwa salah satu pejabat umum yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris. Mengenai kenotarisan di Indonesia diatur dengan Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara RI Th. 2004 Nomor 117). Yang dimaksud sebagai notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris.⁴

Salah satu kewenangan notaris sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris adalah membuat akta risalah lelang. Salah satu

³ Penjelasan Pasal 7 Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stb.1908 Nomor 189 Jo. Stb.1940 Nomor 56.

⁴ Penjelasan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

dasar pertimbangan notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta risalah lelang adalah bahwa pelelangan tersebut merupakan dampak dari adanya kepailitan ataupun likuidasi kredit-kredit macet dari perusahaan-perusahaan yang semuanya itu sangat erat hubungannya dengan tugas-tugas notaris yang menggeluti pekerjaan tersebut.

Suatu masalah dapat disebut sebagai masalah hukum kalau didalam masalah tersebut setidaknya-tidaknya tersangkut pengertian hukum. Dalam hal penelitian bagi kajian akademis, peneliti mungkin tidak akan mencari pengertian hukum dari ketentuan hukum, melainkan dari sumber lain tetapi bukan dari sumber non hukum.

Perluasan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris terutama kewenangan untuk membuat risalah lelang, disambut gembira oleh berbagai kalangan. Hamid Awaludin mengatakan bahwa dengan pemberian kewenangan notaris untuk membuat akta risalah lelang maka tugas dan fungsi notaris sebagai pejabat umum akan semakin strategis sehubungan dengan meningkatnya pembangunan ekonomi yang berpengaruh terhadap meningkatnya kuantitas dan kualitas transaksi domestik maupun transaksi bisnis internasional.⁵

Yang menjadi masalah disini adalah implementasi dari Pasal 15 huruf g Undang-undang Jabatan Notaris mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta risalah lelang. Apakah dengan pemberian kewenangan tersebut oleh Undang-

⁵ *"Lonjakan Baru Praktek Kerja Notaris"*, Majalah Renvoi, 3 Pebruari 2006, 2006, hal.16

undang Jabatan Notaris maka setiap notaris dapat otomatis dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan berwenang untuk membuat akta risalah lelang ? Lalu sejauh apa kewenangan notaris untuk membuat akta risalah lelang dan bagaimanakan tanggung gugat notaris terhadap risalah lelang yang dibuatnya ?

Untuk menghindari terlalu luasnya permasalahan yang dibahas, penulis perlu membatasi permasalahan yang akan dianalisis. Permasalahan yang ingin dikemukakan dalam tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah kewenangan notaris dalam pembuatan risalah lelang ?
2. Bagaimanakah tanggung gugat notaris terhadap pembatalan risalah lelang ?

2. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dan kegunaan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui dan memahami bagaimanakah kewenangan notaris dalam pembuatan risalah lelang.
- b. Untuk mengetahui dan memahami bagaimanakah tanggung gugat notaris terhadap pembatalan risalah lelang.

3. Tinjauan Pustaka

Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang tersebut.

Salah satu kewenangan yang dimaksud dalam pasal 15 UUJN adalah kewenangan membuat akta risalah lelang.

Lelang sebetulnya merupakan suatu istilah hukum yang penjelasannya diberikan dalam pasal 1 Peraturan Lelang (Vendu Reglement) dimana disebutkan:

”Yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah : pelelangan aan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaan harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan menawar harga, menyetujui harga atau dengan cara pendaftaran.”

Definisi lelang yang disebutkan dalam pasal 1 *Vendu Reglement* tersebut masih kurang jelas karena tidak dijelaskan apa itu penjualan umum. Oleh karenanya para pejabat mengalami kesulitan dalam melakukan pelaksanaan ketentuan itu karena definisi yang kurang jelas tersebut sehingga para sarjana berusaha memberikan definisi yang mungkin dapat dipergunakan dalam melaksanakan peraturan-peraturan lelang, yaitu :

1. POLDERMAN.

Seorang sarjana yang pada tahun 1913 mengadakan disertasi dengan judul “Het openbare aanbod” yang menyatakan bahwa Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.⁶

⁶ Rochmat Soemitro, *“Peraturan dan Instruksi Lelang”*, Eresco, Bandung, 1987, hal.153

Jadi menurut Polderman yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Disini Polderman memberikan 3 syarat adanya penjualan umum yaitu :

- a. Penjualan harus selengkap mungkin.
- b. Ada kehendak untuk mengikat diri.
- c. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

2. ROELL

Pada tahun 1932, Roell menyebutkan definisi tentang penjualan umum yaitu suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat dimana kesempatan itu lenyap.⁷

Kesempatan itu lenyap apabila sampai pada tercapainya persetujuan antara penjual/kuasanya dengan pembeli tentang harganya.

Apabila kita lihat definisi lelang yang disebutkan oleh Polderman maka dapat disimpulkan bahwa definisi yang diberikan oleh Polderman tersebut adalah definisi yang sejajar/sejalan dengan definisi lelang yang disebutkan Undang-undang (Vendu Reglement) pada pasal 1. Kalau kita bandingkan:

⁷ *Ibid*, hal. 154.

definisi lelang pada Pasal 1 dan Polderman dengan definisi lelang dari Roell maka terdapat perbedaan tentang saat terjadinya lelang, yaitu :

1. Menurut Pasal 1 dan Polderman

Lelang itu terjadi pada saat tertentu yaitu pada saat dimana dicapai kata sepakat atau persetujuan tentang harga.

2. Menurut Roell

Lelang merupakan suatu proses yang terjadi antara dua titik, yaitu saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih yaitu pada saat dinyatakan/ternyata dimuka umum. Dan lelang itu selesai pada saat terjadi/tercapai kesepakatan, yang bisa terjadi pada saat dihentikan atau pada saat diluluskan (dijual).

Berdasarkan definisi lelang yang terdapat dalam Pasal 1 Vendu Reglement terdapat tiga macam penawaran yang terdapat dalam penjualan umum/lelang yaitu:

- a. Bij opbod (dengan penawaran makin meningkat);
- b. Bij afslag (dengan penawaran makin menurun); dan
- c. Bij openbare inschrijving (dengan penawaran secara tertulis).

3. M.T.G Maulenberg.

Seorang ahli lelang Belanda dari Departemen of Marketing and Market Research Agricultural University of Wageningen yang menyebutkan :

“Auction are an intermediary between buyers and sellers, their main objective is price discovery”⁶

4. Mr Wennek

Seorang ahli lelang dari Balai Lelang Rippon Boswell and Company Swiss mengatakan bahwa

“An auction is system of selling to the public, a member of individual items, one at a time, comencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting the auctioninvets offers of prices for the item froms the attenders.”⁹

5. Vincent Wee

Ahli Lelang dari Victor Moris PTE, Ltd, Singapura dalam seminar Lelang di Jakarta mengatakan bahwa

“The fundamental objective of auctions is to sell at the higgest possible price in public”¹⁰.

6. Pengertian Lelang menurut definisi dari Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, berbunyi sebagai berikut :

⁸ Herry Kasmidi, *op.cit.*, hal. 9

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.”

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam lelang adalah :

1. Lelang adalah suatu cara penjualan barang;
2. Didahului dengan upaya mengumpulkan peminat atau peserta lelang;
3. Dilaksanakan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
4. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang atau pembeli.

Lelang sebagai sarana penjualan khususnya sejak semula dimaksudkan Unit Lelang Negara untuk menjual barang secara lelang. Namun demikian lelang sebenarnya mempunyai fungsi privat dan publik.

Fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang dilihat dari tujuan perdagangan, yaitu sebagai alat/sarana untuk memperlancar lalu lintas perdagangan barang. Lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan institusi pasar untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan pihak penjual. Apabila lelang dapat berfungsi optimal bukan

tidak mungkin harga yang terbentuk dalam lelang bisa menjadi *price preference*. Keunikan penjualan secara lelang adalah bahwa dalam penjualan tersebut pihak yang akan mengadakan perjanjian (pihak pembeli) tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Mengingat adanya fungsi privat lelang ini didalam praktek terdapat jenis pelayanan lelang terhadap masyarakat yang dikenal dengan sebutan lelang sukarela.

Sedangkan fungsi publik dari lelang tercermin dari 3 hal, yaitu :

1. Mengamankan aset yang dimiliki/dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan aset yang dimiliki/dikuasai negara. Hal ini ditegaskan dalam pasal 14 Undang-undang Perbendaharaan Indonesia Jo. Inpres No. 9 Tahun 1970 Jo. Keppres No. 16 Tahun 1994 Jo. Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
2. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum dari barang eksekusi sita pengadilan dari sistem hukum acara perdata/pidana/PUPN/DJPLN, Pajak, Pegadaian dan sebagainya.
3. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang dan Uang Miskin (dana sosial, disetorkan ke Departemen Sosial) serta pungutan-pungutan negara lainnya. ¹¹

¹¹ *Ibid*, hal. 6

4. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah.

Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji permasalahan dalam tesis ini adalah pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan (statute approach) yaitu pendekatan yang menekankan pada pencarian norma dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan lain yang berhubungan dengan lelang dan kenotariatan.

b. Tipe Penelitian.

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian sinkronisasi peraturan secara horizontal yaitu penelitian sinkronisasi antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Surat Edaran Menteri Keuangan yang berkaitan dengan lelang.

c. Jenis dan Sumber Data.

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang berasal dari bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berupa :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan

undang-undang dan putusan-putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ketentuan mengenai kenotariatan dan lelang yang meliputi :

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stb.1908 Nomor 189 jo. Stb.1940 Nomor 56;
 - Instruksi Lelang (Vendu Instructie) Stb.1908 Nomor 190;
 - Peraturan pemerintah tentang pemungutan Bea Lelang Stb. 1949 Nomor 390;
 - Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki /dikuasai negara;
 - Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 304/KMK01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 305/KMK01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - Peraturan Pelaksanaan lainnya.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang terdiri dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan

pengadilan. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan mencakup buku-buku dan literatur lainnya serta terbitan resmi yang membahas mengenai kenotariatan dan lelang.

d. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan teknik kepastakaan (library research). Dengan menggunakan teknik kepastakaan tersebut diharapkan dapat menemukan bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan sekaligus sebagai sarana dalam menganalisis masalah yang diteliti. Teknik kepastakaan yang dipergunakan berupa studi dokumenter dan studi pustaka. Studi dokumenter dilaksanakan dengan cara menginventarisasi peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut diatas dan dikualifikasi sehingga diperoleh bahan hukum yang sesuai dengan masalah materi yang diteliti. Sedangkan studi pustaka dilaksanakan dengan mempelajari pelbagai bahan pustaka yang berkaitan dengan peraturan lelang dan kenotariatan.

e. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.

Peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka tersebut dioalah dan dianalisis dengan mempergunakan langkah-langkah normatif dan pembahasan dilakukan secara deskriptif analisis. Untuk studi dokumen dilakukan dengan cara mengumpulkan pelbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan

dengan ketentuan peraturan lelang dan kenotariatan sebagaimana disebutkan diatas, selanjutnya diklasifikasi secara hierarkis sesuai dengan tata urutan perundang-undangan kita yang berlaku. Hal yang sama juga dilakukan terhadap bahan pustaka, yaitu melakukan klasifikasi dan sistematika konsep atau pendapat-pendapat yang sesuai dengan pokok masalah dalam penelitian ini. Selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum tersebut, maka bahan hukum tersebut dibahas dengan menggunakan metode analisis isi (content analysis), yakni menelaah isi peraturan perundang-undangan dimaksud.

5. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.

BAB I yaitu Pendahuluan, yang meliputi Latar Belakang dan Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.

BAB II yaitu Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Risalah Lelang yang meliputi Pengertian Pejabat Lelang, Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, Tugas dan Wewenang Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan Pembuatan Risalah Lelang Oleh Notaris.

BAB III yaitu Tanggung Gugat Notaris Terhadap Pembatalan Risalah Lelang yang meliputi Pengertian Tanggung Gugat, Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang dan Tanggung Gugat Notaris dalam Pembuatan Risalah Lelang.

BAB IV yaitu Penutup yang meliputi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

KEWENANGAN NOTARIS

DALAM PEMBUATAN RISALAH LELANG

1. Pengertian Pejabat Lelang

Sebagaimana diuraikan dalam Bab I, bahwa pelelangan atau penjualan umum tidak boleh dilaksanakan kecuali dimuka Vendumeester atau yang disebut Pejabat Lelang. Hal ini berarti bahwa yang berwenang untuk melaksanakan dan memimpin jalannya lelang adalah Pejabat Lelang.

Mengenai pejabat lelang dijelaskan dalam pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 dimana yang dimaksud sebagai pejabat lelang adalah *“orang yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang”*.

Lebih lanjut diuraikan dalam Pasal 7 Vendu Reglement (Peraturan Lelang) bahwa orang-orang yang dapat diangkat sebagai pejabat lelang adalah :

1. Pejabat pemerintah yang khusus diangkat untuk tugas itu;
2. Pejabat negara lainnya yang menjabat pekerjaan yang diikutkan dengan tugas-tugas pejabat lelang; atau
3. orang yang khusus diangkat buat jabatan tersebut.

Dari pengertian pejabat lelang tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa penjualan umum atau lelang pada dasarnya merupakan suatu prosedur jual beli

dimana pejabat lelang bertindak sebagai pejabat yang diberi kewenangan dengan kehadirannya menyaksikan atau mengesahkan terjadinya jual beli diantara pihak penjual dan pembeli. Dengan kata lain, secara yuridis formal kedudukan pejabat lelang dalam penjualan umum atau lelang ada diluar para pihak dengan maksud memberikan legalitas kepada penjualan umum tersebut.

Oleh karena pelelangan atau penjualan umum merupakan suatu prosedur jual beli maka keberadaan pejabat lelang tersebut dalam penjualan umum mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Sebagai pemimpin pelaksanaan lelang, artinya pejabat lelang tersebut mengatur dan memimpin jalannya pelelangan;
2. Sebagai Hakim atau Juri Hakim lelang, artinya pejabat lelang tersebut yang akan menentukan siapakah yang berhak sebagai pemenang lelang;
3. Sebagai saksi atas pelaksanaan lelang, artinya pejabat lelang tersebut yang menyaksikan jalannya pelaksanaan lelang dan lebih lanjut akhirnya akan memberikan legalitas atas pelelangan tersebut;
4. Sebagai Kamptabel atau Bendahara, artinya pejabat lelang tersebut menerima pembayaran uang pelelangan dari pembeli dan akhirnya akan menyerahkan hasil pelelangan kepada yang berhak.¹²

Sebelum melaksanakan tugas, Pejabat Lelang terlebih dahulu harus mengucapkan sumpah atau janji menurut agama dan kepercayaannya dan dilantik dihadapan dan oleh Kepala Kantor Wilayah DJPLN yang membawahi Pejabat

¹² *Ibid*, hal. 21

Lelang yang bersangkutan. Bunyi sumpah atau janji sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :

“Saya bersumpah/berjanji dengan sungguh-sungguh bahwa saya untuk memangku jabatan saya ini, langsung atau tidak langsung, dengan menggunakan nama atau cara apapun juga, tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun juga”.

“Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan saya ini, tiada sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapapun juga sesuatu janji atau pemberian”.

“Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, akan setia kepada dan akan mempertahankan serta mengamalkan Pancasila sebagai Dasar dan Ideologi Negara, Undang-undang Dasar 1945, dan segala Undang-undang serta peraturan lain yang berlaku bagi Negara Republik Indonesia”.

“Saya bersumpah/berjanji bahwa saya senantiasa akan menjalankan jabatan saya ini dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dalam melaksanakan kewajiban saya dan akan berlaku sebaik-baiknya dan seadil-adilnya seperti layaknya bagi seorang Pejabat Lelang yang berbudi baik dan jujur, menegakkan hukum dan keadilan”.

2. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat lelang adalah pejabat umum yang diangkat dan ditunjuk oleh pemerintah sebagai pejabat yang berwenang atas suatu pelaksanaan lelang. Pejabat lelang merupakan pejabat umum yang lahir dari kebutuhan masyarakat untuk melaksanakan sebagian kewenangan negara dimana negara merupakan organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat. Jadi pejabat lelang berasal dari sebagian kewenangan negara yang diberikan kepada pejabat lelang dalam rangka melayani masyarakat di bidang hukum perdata khususnya dalam hal penjualan barang melalui lelang.

Pejabat lelang merupakan orang yang bertanggung jawab atas kelancaran jalannya pelelangan mulai dari surat pendaftaran sampai terakhir yaitu pembayaran hasil lelang kepada si pemilik barang. Sebenarnya kedudukan pejabat lelang dalam suatu pelelangan adalah sebagai perantara yaitu sebagai :

- a. Wakil pemerintah/pejabat pemerintah, dimana pejabat lelang tersebut bertindak atas nama pemerintah untuk melakukan penjualan di muka umum dan juga bertugas untuk memperhatikan kepentingan-kepentingan pemerintah atas pelelangan yaitu memungut pajak-pajak dan bea-bea lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk kepentingan pemerintah tersebut, pejabat lelang harus membuat daftar-daftar yang telah ditentukan dalam Pasal 12 Vendu Instruksi (Instruksi Lelang) yang terutama ditujukan untuk kepentingan pemerintah.

- b. Wakil dari si penjual, dimana pejabat lelang tersebut bertindak sebagai agen yang memberi perintah dan yang menerima perintah, karena ia yang menawarkan barangnya kepada calon pembeli dan ia yang menerima uangnya untuk kepentingan si penjual. Untuk kepentingan penjual tersebut, pejabat lelang harus mengusahakan agar si penjual pada waktunya menerima uangnya (atas penjualan barang tersebut) melalui Kantor Bendahara Negara dan Kas Negara.
- c. Wakil dari pembeli, karena pejabat lelang tersebut menerima uang dari si pembeli dan menyerahkannya pada si penjual.¹³

Sebenarnya Pejabat Lelang lebih mempunyai fungsi untuk kepentingan pemerintah dan penjual. Dalam melakukan fungsi ini tentu pejabat lelang harus melakukan administrasi. Di samping itu sebagai wakil si penjual, pejabat lelang harus memberikan izin untuk pembayaran-pembayaran kredit. Bila pejabat lelang yakin akan keadaan pembeli, menurut peraturan lama, maka ia atas nama pemerintah dapat memberi izin kepada pembeli untuk melakukan pembayaran tangguh (mencicil). Jadi disini pejabat lelang tersebut bertindak atas nama pemerintah untuk memberi izin.

Dalam Bab I telah dijelaskan bahwa Peraturan Lelang (Vendu Reglement) mengenal pembagian pejabat lelang menjadi dua tingkatan yaitu Pejabat Lelang kelas I dan Pejabat Lelang kelas II. Sehubungan dengan klasifikasi pejabat lelang tersebut nampaknya pejabat lelang disejajarkan dengan kelas kantor lelang.

¹³ Rochmat Soemitro, *op.cit.*, hal. 166

Penentuan kawasan wilayah hukum tersebut merupakan landasan penentuan kewenangan relatif setiap kantor lelang, sebagaimana halnya kewenangan relatif yang dijumpai pada tingkat peradilan. Setiap kantor lelang hanya berwenang beroperasi dalam batas-batas kawasan wilayah hukum masing-masing. Pelanggaran atas kewenangan relatif akan mengakibatkan tindakan penjualan lelang yang dilakukannya batal demi hukum, karena penjualan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang yang tidak berkompeten untuk itu¹⁴. Dan tentunya perbedaan wilayah hukum kantor lelang tersebut berpengaruh terhadap perbedaan kewenangan pejabat lelang dalam menjalankan tugas jabatannya.

Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan tugas dan wewenangnya selama berkedudukan di Kantor Lelang Negara/KP2LN, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat melaksanakan tugas dan wewenangnya selama berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang dalam wilayah kerjanya.

Pejabat Lelang Kelas I merupakan pegawai negeri artinya pegawai yang dibayar penuh atas beban keuangan negara dan dia mempunyai kantor-kantor tersendiri dan mempunyai pegawai-pegawai tersendiri antara lain pemegang kas dan lain-lain serta biaya-biaya ongkos kantor dibiayai sepenuhnya sebagai kantor pemerintah. Pejabat Lelang Kelas II itu dapat ditunjuk dari pejabat negara seperti Notaris, tetapi dapat juga orang-orang lain yang diangkat khusus sebagai Pejabat

¹⁴ I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005, hal 42

Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas II ini bukan merupakan pegawai negara. Mereka tidak digaji sebagai pegawai negara melainkan mendapat honorarium atau uang perurugi yang berasal dari bea lelang.

Uang perurugi merupakan honorarium yang diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II yang diatur dalam pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 dimana besarnya uang perurugi tersebut adalah 60% bagian dari bea lelang yang diterima.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pejabat Lelang disebutkan bahwa elemen non pemerintah yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris, Penilai atau Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Dari ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa salah satu elemen non pemerintah yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris.

Secara umum, kualifikasi yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk dapat diangkat menjadi pejabat lelang adalah orang yang profesional, yang dibekali dengan pendidikan umum yang cukup dan pendidikan teknis yang memadai, mempunyai integritas yang tinggi, jujur dan berwibawa. Sedangkan syarat-syarat khusus untuk dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang II diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah sebagai berikut :

1. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan dari dokter pemerintah;
2. berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (S1) diutamakan bidang hukum, ekonomi manajemen/akuntansi, atau penilai;
3. tidak pernah dijatuhi hukuman pidana yang dinyatakan dengan Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
4. tidak pernah terkena sanksi administrasi berat dan memiliki integritas tinggi yang dibuktikan dengan surat rekomendasi dari Direktur Jenderal c.q Sekretaris Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), khusus untuk Pensiunan Pegawai Negeri (PNS) DJPLN dengan pangkat/golongan terakhir paling rendah Penata Muda (IIIa);
5. memiliki kantor Pejabat Lelang Kelas II paling sedikit seluas 48 M²;
6. telah mengikuti praktek kerja (magang) yang dibuktikan dengan surat rekomendasi dari Direksi Balai Lelang dan Kepala KP2LN atau Direksi Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II, kecuali pensiunan PNS DJPLN yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas II;
7. lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, kecuali Pensiunan PNS DJPLN yang pernah menjadi Pejabat Lelang; atau

8. lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang (Khusus) yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, dalam hal pemohon adalah Notaris.

3. Tugas dan Wewenang Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat lelang diangkat oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini kewenangan dimaksud didelegasikan kepada Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Pejabat lelang mempunyai tugas melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan membuat laporan pelaksanaan lelang. Untuk melakukan tugas tersebut di atas, Pejabat Lelang berdasarkan pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tanggal 12 Juni 2002 mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Peneliti dokumen objek lelang, dalam pelaksanaan lelang dan meneliti kebenaran formal dokumen persyaratan lelang;
- b. Pemberi informasi lelang, untuk mengoptimalkan pelaksanaan lelang, pejabat lelang memberikan informasi mengenai barang yang akan dilelang kepada pengguna jasa lelang;
- c. Pemimpin lelang, untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kelancaran serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang berdaya guna dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, tegas dan berwibawa;

- d. Juri, pejabat lelang sebagai seorang juri harus bertindak adil dan bijaksana untuk menyelesaikan persengketaan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan lelang;
- e. Pejabat Umum, pejabat lelang sebagai pejabat yang membuat akta otentik, berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya;
- f. Bendaharawan, dalam pelaksanaan lelang pejabat lelang menerima, menyetorkan dan mempertanggungjawabkan uang hasil lelang.

Menurut Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005, Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II tersebut hanya terbatas pada :

1. Lelang non eksekusi sukarela;
2. Lelang aset BUMN/D berbentuk Persero;
3. Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank.

Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang eksekusi dan non eksekusi sedangkan Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang hanya berwenang melaksanakan lelang sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero dan lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1997.

Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 mempunyai kewenangan sebagai berikut:

- a. melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;
- b. menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan atau pengunjung lelang apabila melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- c. menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- d. menolak melaksanakan lelang apabila tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- e. melihat barang yang akan dilelang;
- f. meminta bantuan aparat keamanan apabila diperlukan;
- g. mengesahkan Pembeli lelang;
- h. membatalkan Pembeli Lelang yang wanprestasi.

Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 dalam melaksanakan jabatannya mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- a. bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- b. mengadakan perikatan perdata dengan Balai Lelang mengenai pelaksanaan lelang dan honorarium;

- c. meneliti dokumen persyaratan lelang;
- d. membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum lelang dimulai;
- e. membacakan bagian Kepala Risalah Lelang dihadapan peserta lelang sebelum lelang dimulai, kecuali dalam lelang yang dilakukan melalui media elektronik;
- f. memimpin pelaksanaan lelang;
- g. membuat Minuta Risalah Lelang dan menyimpannya;
- h. membuat Salinan dan Kutipan Risalah Lelang dan menyerahkannya kepada Balai Lelang;
- i. menyetorkan bagian perurugi kepada Superintenden;
- j. meminta dari Balai Lelang bukti Pelunasan Harga Lelang, Bea Lelang, Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan pungutan-pungutan lainnya yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan dan meneliti keabsahannya;
- k. membuat administrasi perkantoran dan pelaporan pelaksanaan lelang;
- l. memberikan pelayanan jasa lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan lelang yang berlaku;
- m. mematuhi peraturan perundang-undangan lelang.

Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 dalam melaksanakan tugasnya dilarang untuk :

- a. melayani permohonan lelang diluar kewenangannya;

- b. dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- c. membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
- d. menerima uang jaminan lelang dan Harga Lelang dari pembeli;
- e. melakukan pungutan lain diluar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;
- g. menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang;
- h. merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara/Advokat atau jabatan lain yang oleh peraturan perundangan dilarang dirangkap dengan jabatan Pejabat Lelang.

Pejabat lelang yang melanggar kewenangan, kewajiban dan larangan sebagaimana diuraikan diatas dapat dikenakan sanksi administratif oleh Superintenden atau Pengawas Kantor Lelang (Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara), berupa :

- a. Teguran lisan;
- b. Peringatan Tertulis;
- c. Pembebastugasan
- d. Pemberhentian Sementara;
- e. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat.

Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 dapat diberikan sanksi Peringatan Tertulis apabila diduga melakukan pelanggaran berupa :

- a. terlambat atau tidak membuat laporan Realisasi Pelaksanaan Lelang;
- b. tidak menyelenggarakan pembukuan;
- c. terlambat menyetorkan bagian perurugi untuk Superintenden, dan atau
- d. terlambat membuat Salinan dan Kutipan Risalah Lelang.

Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 dapat dibebastugaskan apabila diduga melakukan pelanggaran berupa :

- a. tidak mengindahkan Surat Peringatan Tertulis yang diberikan;
- b. tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagai Pejabat Lelang Kelas II;
- c. melanggar larangan-larangan berupa :
 - 1 membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
 - 2 menerima uang jaminan lelang dan Harga Lelang dari pembeli;
 - 3 melakukan pungutan lain diluar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 4 melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;
 - 5 menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang;

- 6 merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara/Advokat atau jabatan lain yang oleh peraturan perundangan dilarang dirangkap dengan jabatan Pejabat Lelang;
- d. kesalahan dalam pembuatan Risalah lelang yang bersifat prinsipil sebanyak 3 (tiga kali), antara lain perbedaan data obyek lelang, harga lelang dan pengenaan tarif bea lelang; dan atau
- e. telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara.

Selain itu, Pejabat Lelang dapat diberhentikan dalam hal :

- a. meninggal dunia;
- b. pensiun;
- c. dugaan melakukan pelanggaran terbukti kebenarannya;
- d. dijatuhi hukuman administrasi; dan atau
- e. tidak berkedudukan di Kantor Lelang Negara selama 12 (duabelas) bulan berturut-turut.

4. Pembuatan Risalah Lelang Oleh Notaris.

Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004 telah memberikan perluasan kewenangan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya sebagaimana dapat dilihat dalam Pasal 15. Salah satu kewenangan notaris yang

disebutkan dalam UUJN adalah kewenangan notaris untuk membuat akta risalah lelang.

Berkaitan dengan perluasan kewenangan notaris yang diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris maka dalam hal ini penulis akan membahas mengenai apakah dengan pemberian kewenangan oleh Pasal 15 UUJN tersebut maka setiap notaris secara serta merta dapat langsung berwenang untuk membuat akta risalah lelang? Bagaimanakah kewenangan notaris dalam pembuatan risalah lelang?

Sebelumnya kita telaah dulu siapakah yang berwenang membuat akta risalah lelang? Dalam pasal 35 *Vendu Reglement* disebutkan bahwa yang ditugasi membuat risalah lelang adalah juru lelang. Juru lelang atau kuasanya membuat berita acara lelang pada setiap pelelangan dan pembuatannya dilakukan selama penjualan lelang berlangsung. Jadi pejabat lelang sebagai pejabat resmi yang ditugasi membuat berita acara lelang adalah satu-satunya pejabat lelang yang memberi nilai otentik kepada berita acara lelang.¹⁵

Pejabat lelang, menurut Pasal 7 *Vendu Instructie*, terbagi menjadi 2 yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas I adalah pejabat pemerintah yang diangkat khusus untuk itu dan Penerima Uang Kas Negara, yang kepadanya ditugaskan sebagai Juru Lelang. Sedangkan yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat

¹⁵ *Ibid*, hal.77

Negara yang menjabat pekerjaan yang diangkat dengan jabatan Juru Lelang dan orang-orang yang khusus diangkat untuk jabatan tersebut.

Dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 305/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 yang mengatur tentang Pejabat Lelang antara lain diuraikan bahwa orang-orang tertentu yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah Notaris, Penilai atau Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Direktorat Jenderal Urusan Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I. Dari Keputusan Menteri Keuangan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa salah satu unsur masyarakat yang dapat diangkat menjadi Pejabat Lelang adalah Notaris.

Untuk dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II, notaris harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh notaris untuk dapat diangkat menjadi pejabat lelang kelas II diuraikan dalam Pasal 6 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 juncto Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005. Setelah notaris tersebut diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II maka disamping jabatannya sebagai notaris ia pula mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Dengan kata lain, notaris yang telah memenuhi persyaratan dan telah diangkat menjadi pejabat lelang kelas II akan mempunyai fungsi, tugas, hak dan kewajiban, tanggung jawab serta wewenang sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Salah satu kewenangan Pejabat Lelang Kelas II adalah

membuat akta risalah lelang. Kaitannya dengan wewenang ini adalah bahwa hanya notaris yang telah diangkat dan ditetapkan oleh Menteri Keuangan saja yang mempunyai wewenang dan dapat membuat akta risalah lelang. Artinya tidak semua notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang.

Undang-undang Jabatan Notaris yang baru ditetapkan oleh pemerintah pada tanggal 6 Oktober 2004 telah memberikan perluasan kewenangan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum. Dalam Pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Perluasan kewenangan notaris tersebut diuraikan dalam Pasal 15 ayat 2 UUJN dimana disebutkan bahwa salah satu kewenangan notaris adalah membuat akta risalah lelang.

Pemberian kewenangan kepada notaris untuk membuat akta risalah lelang oleh UUJN, disamping kewenangan lainnya, menjadi perbincangan hangat berbagai kalangan. Ketentuan UUJN tersebut memberikan pengertian bahwa setiap notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang. Padahal berdasarkan ketentuan yang sudah ada, sebelum lahirnya UUJN, dinyatakan bahwa hanya notaris yang sudah diangkat dan ditetapkan sebagai Pejabat Lelang Kelas II saja yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta risalah lelang.

Notaris dan Pejabat Lelang sama-sama merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk menjalankan sebagian kewenangan yang dimiliki oleh negara. Mereka mempunyai tugas dan wewenang masing-

masing dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun berkaitan dengan Pasal 15 ayat 2 UUJN maka dalam penulisan ini akan dibahas mengenai apakah notaris dapat menjalankan wewenang yang diberikan menurut Pasal 15 UUJN untuk membuat akta risalah lelang?

Sebelumnya diuraikan terlebih dahulu pengertian dari kedua istilah hukum tersebut. Istilah Pejabat Lelang dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang dimana disebutkan bahwa Pejabat lelang adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengenai wewenang Pejabat Lelang diatur dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yaitu Pejabat Lelang adalah pejabat yang ditugasi untuk membuat akta risalah lelang mengenai jalannya penjualan umum/pelelangan. Sedangkan istilah Notaris ditemukan dalam Undang-undang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 dimana disebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Kewenangan lain yang dimaksud diatur dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN yaitu notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, sebagaimana yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Berkaitan dengan Pasal 15 ayat 2 huruf g UUJN, kalau dicermati secara mendalam memang tidak bisa dihindari akan terjadi perbedaan penafsiran. Oleh karena dalam pasal tersebut hanya berbunyi notaris berwenang membuat akta risalah lelang, tanpa uraian lebih lanjut. Permasalahannya adalah apakah kewenangan ini dapat dilaksanakan secara serta merta, mencakup segala hal yang berkaitan dengan pembuatan akta risalah lelang.

Dalam ilmu hukum, memang terdapat berbagai jenis interpretasi atau penafsiran. Salah satu jenis penafsiran yang secara konvensional dikenal dalam ilmu hukum adalah interpretasi sistematik. Substansi interpretasi ini adalah mengedepankan ketentuan yang sama bersama dengan premise-premisanya untuk dibuat suatu konklusi. Apabila penafsiran ini digunakan, menurut Yusril Ihza Mahendra, maka kata-kata membuat akta risalah lelang sebagaimana terdapat dalam pasal 15 ayat 2 (g) UUJN harus dibaca sebagai berikut, kewenangan notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta risalah lelang yang merupakan kewenangan Pejabat Lelang sehingga notaris juga mempunyai kewenangan sebagai Pejabat Lelang yang berwenang memimpin jalannya suatu pelelangan dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam *Vendu Reglement*. Dengan tegas dikatakan Yusril, sebaiknya antara jabatan notaris dengan jabatan Pejabat Lelang disatukan, begitu menjadi notaris, otomatis ia menjalankan pekerjaan-pekerjaan

Pejabat Lelang. Dengan demikian jika seseorang sudah diangkat menjadi notaris, ia tidak perlu diangkat menjadi Pejabat Lelang¹⁶.

Penulis tidak sependapat dengan pernyataan Yusril tersebut. Apabila ingin menggunakan penafsiran sistematis untuk menafsirkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 15 ayat 2 (g) UUJN tersebut maka harus melihat ketentuan-ketentuan yang terkait dengan risalah lelang sebagai satu kesatuan. Penafsiran atau interpretasi sistematis adalah suatu cara menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan jalan menghubungkannya dengan undang-undang lain¹⁷. Untuk menafsirkan ketentuan Pasal 15 ayat 2 (g) UUJN dengan menggunakan penafsiran sistematis maka titik utamanya adalah risalah lelang. Dalam Pasal 15 ayat 2 (g) UUJN disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta risalah lelang. Pengertian Risalah Lelang tidak ditemukan dalam UUJN tersebut. Jadi yang digunakan adalah pengertian Risalah Lelang yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana disebutkan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Yang dimaksud dengan Pejabat Lelang disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006

¹⁶ "Notaris Otomatis PPAT", Majalah Renvoi, 03 Pebruari 2006, hal. 15

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, "Mengenal Hukum, Suatu Pengantar", Liberty, Yogyakarta, 1999, hal. 157

adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan Penjualan barang secara lelang. Jadi menurut Peraturan Menteri tersebut yang berwenang membuat risalah lelang adalah orang yang diangkat oleh Menteri Keuangan.

Jadi secara nyata pemberian kewenangan notaris untuk membuat akta risalah lelang oleh Pasal 15 UUJN tidak dapat diterapkan begitu saja. Artinya seorang notaris tidak dapat serta merta memangku jabatan sebagai Pejabat Lelang. Hal ini tentunya dikarenakan bahwa pengangkatan Pejabat Lelang dilakukan oleh Menteri Keuangan sedangkan pengangkatan notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Mengenai hal ini pula dipertegas oleh Herry Kasmidi, Kepala Dirjen Piutang dan Lelang Negara Surabaya, yang menyatakan bahwa tidak semua notaris mempunyai wewenang untuk membuat 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 saja yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang¹⁸. Sebagaimana diatur dalam Pasal 7 *Vendu Instructie* juncto Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 305/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 yang mengatur tentang Pejabat Lelang, notaris merupakan salah satu pejabat yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Sehingga apabila notaris tersebut telah diangkat dan ditetapkan oleh

¹⁸ Wawancara dengan Kepala Kantor Urusan Piutang Dan lelang Negara, 3 Januari 2006

Menteri Keuangan menjadi Pejabat Lelang Kelas II barulah notaris tersebut berwenang untuk membuat risalah lelang.

Namun yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah terhadap notaris yang telah diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II dalam menjalankan tugasnya membuat akta risalah lelang akan tunduk pada ketentuan yang mana, apakah tunduk pada Undang-undang Jabatan Notaris yang mengatur tentang kenotariatan ataukah tunduk pada *Vendu Reglement* yang mengatur tentang Lelang? Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa notaris yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang adalah notaris yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Sehingga terhadap notaris yang menjalankan tugas jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II akan tunduk pada *Vendu Reglement* dalam rangka pembuatan risalah lelang. Selain itu mengenai kedudukan Undang-Undang Jabatan Notaris terhadap *Vendu Reglement* akan berlaku prinsip *Lex Specialis derogat Legi Generali* artinya peraturan yang lebih khusus mengenyampingkan ketentuan peraturan yang lebih umum. Prinsip ini digunakan karena Undang-undang Jabatan Notaris merupakan peraturan yang mengatur mengenai lelang secara umum sedangkan *Vendu Reglement* mengatur secara khusus mengenai lelang. Karenanya dalam pembuatan risalah lelang oleh notaris, ketentuan yang dimuat dalam Pasal 15 ayat 2 (g) UUJN harus dikesampingkan karena menurut ketentuan *Vendu Reglement* yang berwenang membuat akta risalah lelang atas suatu penjualan umum adalah Pejabat Lelang. Sehingga Notaris yang berwenang membuat akta risalah lelang adalah notaris yang telah diangkat sebagai Pejabat

Lelang. Selain itu dengan berlakunya Undang-undang Jabatan Notaris yang mengatur kewenangan notaris untuk membuat akta risalah lelang tidak mengakibatkan *Vendu Reglement* tidak berlaku lagi. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan penutup Undang-undang Jabatan Notaris dimana tidak ada ketentuan yang menyatakan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* tidak berlaku lagi. Sehingga *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* beserta peraturan pelaksanaannya sampai saat ini tetap berlaku sebagai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Dari uraian tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 telah memberikan perluasan kewenangan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya. Salah satu kewenangan notaris sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat 2 (g) adalah bahwa notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang. Namun ketentuan Pasal 15 ayat 2 (g) tersebut tidak dapat diterapkan begitu saja karena dalam suatu pelelangan umum yang ditugasi untuk membuat akta risalah lelang adalah Pejabat Lelang. Jadi notaris yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang adalah notaris yang telah memenuhi persyaratan dan kualifikasi sebagai Pejabat Lelang serta telah diangkat dan ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

BAB III

TANGGUNG GUGAT NOTARIS

TERHADAP PEMBATALAN RISALAH LELANG

1. Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang.

Berdasarkan Pasal 35 *Vendu Reglement* disebutkan bahwa dari setiap penjualan yang dilakukan di muka umum (lelang) dibuat suatu Berita Acara Lelang. Pembuatan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang yang diperintahkan oleh Pasal 35 *Vendu Reglement* tersebut bersifat imperatif. Hal ini dikarenakan berita acara lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang menjadi otentikasi penjualan, tanpa berita acara lelang penjualan secara lelang dianggap tidak sah.

Berita Acara Lelang sama artinya dengan Risalah Lelang. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan, disusun secara teratur, dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Pengertian lain dari Risalah adalah laporan mengenai jalannya sesuatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuat dan atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebutkan didalamnya. Definisi Risalah

Lelang yang dipergunakan saat ini mencakup kedua pengertian tersebut.¹⁹ Sedangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan pengertian Risalah Lelang yaitu berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.

Fungsi Risalah lelang adalah sebagai suatu akta yang otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (kekuatan eksekutorial). Risalah lelang hendaklah dapat memberi penyelesaian yang tuntas dari apa yang dilelang sehingga dapat dipergunakan oleh berbagai pihak. Risalah lelang antara lain dipergunakan untuk :

- a. Bagi penjual, sebagai bukti bahwa penjual telah melaksanakan penjualan dengan baik sesuai prosedur lelang;
- b. Bagi Pembeli lelang, sebagai bukti Pembelian;
- c. Bagi pihak ketiga, misalnya Kantor Pertanahan Nasional adalah merupakan dasar hukum untuk balik nama atas tanah;
- d. Bagi administrasi lelang sendiri adalah sebagai dasar perhitungan Bea Lelang dan Uang Miskin serta pertanggungjawaban lelang (pengawasan pelaksanaan peraturan lelang).²⁰

Akta risalah lelang sebagai akta otentik memiliki peranan penting dalam setiap pelaksanaan lelang, karena risalah lelang tersebut memuat jalannya proses

¹⁹ Herry Kasmidi, *op.cit.*, hal 53

²⁰ *Ibid*

penjualan lelang dimana termasuk didalamnya hak dan kewajiban penjual dan Pembeli lelang serta mengenai obyek lelang yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak atas hasil lelang sehingga dapat terhindar dari sengketa.

Kekuatan pembuktian dari risalah lelang bersumber dari pasal 35 *Vendu Reglement* juncto pasal 1868 KUHPerdara dimana disebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Dalam hal ini yang berwenang untuk membuat risalah lelang adalah pejabat lelang dan dalam penelitian ini membahas mengenai risalah lelang yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat lelang sehingga ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris juga berlaku terhadap notaris yang menjalankan kewajibannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II untuk membuat risalah lelang.

Dari ketentuan pasal 1868 tersebut diatas terdapat 3 unsur yang harus dipenuhi agar risalah lelang yang dibuat oleh notaris tersebut dapat dikatakan otentik, yaitu :

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.

Akta harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. Yang dimaksud bentuk disini adalah formatnya. Jika tidak dipenuhi unsur tersebut maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik.

Mengenai pembuatan risalah lelang telah diatur secara tegas dalam pasal 37, 38 dan 39 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) juncto Pasal 53, 54, 55, 56, 57, 58 dan 59 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Setiap akta risalah lelang yang dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang akan selalu menemukan 3 (tiga) bagian yaitu kepala akta, badan akta dan kaki akta. Bagian-bagian akta yang terdiri dari kepala akta dan kaki akta adalah merupakan bagian yang mengandung unsur akta otentik, artinya dari apa yang tercantum dalam kepala dan kaki akta itu akan menentukan akta itu apakah akta itu dibuat dalam ketentuan undang-undang ataukah tidak. Oleh karenanya bagian kepala dan kaki akta adalah merupakan bagian yang sangat penting dalam suatu akta.

Demikian pula untuk mengetahui apa saja yang harus dimuat dalam bagian kepala dan bagian kaki akta itu haruslah melihat pada apa yang disyaratkan oleh undang-undang, yang ketentuan-ketentuannya sebagian besar dimuat dalam *Vendu Reglement*.²¹

Selanjutnya pada pasal 37 *Vendu Reglement* juncto pasal 53, 54, 55 dan 56 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 dijelaskan bahwa bentuk risalah lelang terdiri dari :

²¹ John Bertys Rays, *op.cit.*, hal 42

a. Bagian Kepala Risalah Lelang, yang harus memuat sekurang-kurangnya:

1. hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
2. nama lengkap, tempat tinggal/domisili, dan nomor/tanggal Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang;
3. nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili dari Peminta lelang yang bertindak sebagai Penjual. Dalam hal pelelangan diadakan tidak untuk diri peminta sendiri, dimuat pula keterangan berdasarkan apakah lelang itu dimintanya/diadakannya.
4. nomor/tanggal surat permohonan lelang;
5. tempat pelaksanaan lelang;
6. sifat barang yang dilelang dan alasan apa barang tersebut dilelangkan;
7. dalam hal yang dilelang itu adalah barang-barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan maka harus disebutkan secara lengkap mengenai :
 - a. status hak tanah itu (Surat hak tanah/sertipikat) dari Kantor Pertanahan atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut;
 - b. Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan;
 - c. Keterangan mengenai beban-beban yang memberati barang tidak bergerak tersebut, apabila ada.

8. dalam hal yang dilelang adalah barang bergerak maka harus disebutkan jumlah dan jenis/spesifikasi;
9. metode/cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual; dan
10. syarat-syarat lelang.

Bukti pengumuman dan surat-surat lainnya guna penyusunan risalah lelang ini diserahkan pemohon lelang ke Kantor Lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sebelum lelang (*vide* Pasal 20 *Vendu Reglement*). Sedangkan bagian kepala risalah lelang sampai dengan kata “.....penjualan ini dimulai”, dibuat dan diketik sebelum lelang.

b. Bagian Badan Risalah Lelang, yang harus memuat sekurang-kurangnya:

1. uraian mengenai banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
2. nama barang yang dilelang;
3. nama, pekerjaan dan alamat Pembeli, sebagai Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain. Kuasa tersebut disebutkan atau dimuat dalam risalah lelang dan apabila kuasa itu diberikan secara lisan maka hal itu harus dijelaskan atau dimuat pula dalam risalah lelang;
4. bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli lelang;
5. harga lelang yang ditulis dengan angka dan huruf; dan

6. daftar barang yang telah laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama, dan alamat peserta lelang yang menawar dengan harga tertinggi.

c. Bagian Kaki Risalah Lelang, yang harus memuat sekurang-kurangnya :

1. banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
2. jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
3. jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
4. banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
5. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan
6. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa Penjual dalam hal lelang barang bergerak; atau
7. tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Berdasarkan ketentuan pasal 37 *Vendu Reglement*, disebutkan bahwa pada setiap pelelangan yang akan dilaksanakan oleh pejabat lelang, terlebih dahulu harus dibacakan dihadapan calon Pembeli. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada calon Pembeli untuk mengajukan pertanyaan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang tersebut. Disamping itu, tujuan yang terpenting adalah agar kepada semua calon Pembeli atau peminat lelang dianggap

terikat oleh ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang telah diberlakukan pada setiap pelelangan atau peminat lelang tentunya akan terikat oleh ketentuan yang telah diatur dalam pasal 1233 KUHPerdara juncto pasal 1347 KUHPerdara.²²

Apabila Pembelian dalam pelelangan dilakukan dengan surat kuasa, maka baik pemberi kuasa maupun yang dikuasakan disebutkan dalam berita acara lelang. Jika kuasa itu diberikan secara lisan maka tentang hal itu disebut dalam berita acara dan jika pemberi kuasa tidak membayar pada waktunya maka yang dikuasakan tersebut bertanggung jawab penuh seperti ia membeli atas biaya sendiri. Sedangkan jika pemberian kuasa tersebut dilakukan dengan kuasa tertulis maka surat kuasa tersebut ditempelkan pada berita acara. Dalam hal kuasa itu diberikan untuk beberapa kali Pembelian barang, surat kuasa itu harus disimpan di Kantor Lelang, baik kuasa tersebut dibuat dibawah tangan atau dibuat dengan akta notaris.

Pada pasal 38 *Vendu Reglement* juncto Pasal 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 diatur mengenai penandatanganan berita acara lelang dimana penandatanganan tersebut dilakukan oleh :

- a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar yang terakhir;
- b. Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak;

²² *Ibid*, hal. 45

- c. Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Dalam hal Penjual tidak menghendaki menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir setelah Risalah Lelang ditutup, maka Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian kaki Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual. Sedangkan minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang. KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan minuta Risalah Lelang kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Risalah Lelang, ahli warisnya atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Berita acara lelang merupakan akta otentik sehingga apabila terjadi kesalahan dalam pengetikan atau pembuatannya maka pembetulan terhadap kesalahan tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam undang-undang dan tidak boleh langsung dicoret atau diganti begitu saja. Mengenai petunjuk-petunjuk pembetulan kesalahan dalam berita acara lelang diatur dalam pasal 39 *Vendu Reglement* juncto Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006. Pembetulan kesalahan berupa pencoretan, penggantian atau penambahan dilakukan sebagai berikut :

- a. pencoretan kesalahan kata, huruf atau angka dalam Risalah Lelang dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret masih tetap dapat dibaca;

b. penambahan/perubahan kata atau kalimat dalam Risalah Lelang ditulid disebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu, apabila penulisan di pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang tidak mencukupi.

Semua pembetulan kesalahan yang ditulis di pinggir kiri atau pada bagian kaki Risalah Lelang tersebut harus ditandatangani oleh semua yang menandatangani Risalah Lelang. Jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret atau yang ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar Risalah Lelang, begitu pula banyaknya kata/angka yang ditambahkan. Perubahan atau pembetulan kesalahan tersebut tidak boleh dilakukan/diadakan sesudah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani oleh para pihak

2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.

Pejabat umum adalah organ negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Selanjutnya R. Soegondo Notodisoerjo mengemukakan :

Bahwa untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Di Indonesia, seorang Advokat, meskipun ia seorang yang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang untuk membuat akta otentik. karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Sebaliknya seorang Pegawai Catatan Sipil meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tertentu, umpamanua untuk membuat akta kelahiran atau akta kematian. Demikian itu karena ia oleh

undang-undang ditetapkan sebagai pejabat umum dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta itu.²³

Berkaitan dengan pelaksanaan lelang, yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang adalah Pejabat Lelang dimana mengenai kewenangan ini diatur dalam Pasal 35 *Vendu Reglement*. Oleh karena Notaris dapat diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II maka Notaris tersebut mempunyai kewenangan untuk membuat akta Risalah Lelang. Kewenangan notaris untuk membuat akta risalah lelang tersebut juga diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris yaitu dalam Pasal 15.

3. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat.

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa Notaris adalah salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang. Pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari notaris itu, artinya akta risalah lelang tersebut tidak boleh dibuat oleh notaris yang tidak mempunyai kewenangan untuk dan ditempat itu.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di dalam daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam Undang-

²³ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center For Documentation and Studies Of Business Law, Yogyakarta, 2003, hal 37

undang Jabatan Notaris dan di dalam daerah hukum Notaris tersebut mempunyai wewenang. Adapun mengenai wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat hal yaitu sebagai berikut :

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;

Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berkaitan dengan pelelangan, menurut Pasal 35 *Vendu Reglement* juncto Pasal 7 *Vendu Reglement* juncto Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan salah satu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

Pejabat umum tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Notaris dalam kedudukannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dilarang membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juncto Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang menyebutkan bahwa Pejabat Lelang, Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita,

Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJPLN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi Pembeli. Berkaitan dengan pelanggaran terhadap pasal ini, misalnya penjual membeli sendiri barangnya, maka Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang untuk membuat Risalah Lelang. Tujuan dan maksud dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

Setiap pejabat umum ditentukan wilayah kerjanya dan hanya di dalam daerah kerja yang telah ditentukan baginya pejabat umum tersebut berwenang untuk membuat akta otentik. Didalam Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II disebutkan bahwa Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat melaksanakan lelang dalam wilayah jabatannya. Akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II atas pelelangan yang dilaksanakan di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh membuat akta selama Notaris tersebut masih menjalankan cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris tersebut juga tidak boleh membuat akta risalah lelang sebelum diambil sumpahnya atau sebelum memangku jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas

II. Jadi notaris tersebut harus diangkat dan ditetapkan sebagai Pejabat Lelang Kelas II barulah ia berwenang untuk membuat akta risalah lelang.

2. Pengertian Tanggung Gugat.

Segala hal yang dilakukan oleh setiap individu yang merupakan bagian dalam tatanan masyarakat sosial tidak akan lepas dari apa yang dinamakan dengan tanggung jawab. Siapa dan dimana saja keberadaannya baik yang akan, sedang maupun telah dilakukan tidak terlepas dari suatu tanggung jawab. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak, harus dapat dimintakan pertanggungjawaban, terlebih lagi yang berkaitan dengan etika profesi dari seorang profesi hukum.

Dengan adanya suatu amanah yang menyangkut perlindungan nasib seseorang, maka tanggung jawab yang berat diletakkan di atas bahu anggota profesi hukum yang bersangkutan. Hal ini tidak hanya menyangkut kepentingan pribadi, tetapi juga kepentingan umum. Tanggung jawab yang harus dibebankan kepada profesi hukum dalam menjalankan tugas dan jabatan profesinya tidaklah ringan. Oleh karena itu, terhadap tanggung jawab profesi hukum diperlukan suatu ruang lingkup yang jelas agar segala perbuatan yang dilakukan karena jabatannya dapat dipertanggungjawabkan.

Pada prinsipnya setiap tugas atau kewajiban yang didasarkan atas kewenangan dapat menimbulkan tanggung jawab, baik itu tanggung jawab

berdasarkan hukum maupun berdasarkan moral atau etika. Tanggung jawab hukum notaris dalam menjalankan tugas profesinya terikat juga oleh aturan hukum yang mengaturnya dan notaris dituntut harus mampu mengetahui dan menguasai banyak aturan hukum yang berlaku.

Sehubungan dengan tanggung jawab profesi hukum notaris, sebelumnya penulis ingin lebih dahulu memberikan catatan tentang istilah “tanggung jawab”. Kata tanggung jawab mempunyai dua arti yakni tanggung jawab secara umum (*responsibility*) dan tanggung jawab hukum (*liability*) atau yang sering diartikan sebagai tanggung gugat. Penelitian ini akan membahas mengenai tanggung gugat notaris sebagai pejabat lelang kelas II berkaitan dengan pembatalan akta risalah lelang yang dibuatnya.

Tanggung gugat sering disamaartikan dengan tanggung jawab. Sebenarnya terdapat perbedaan antara tanggung jawab dan tanggung gugat. Tanggung jawab adalah kewajiban untuk melakukan sesuatu yang menjadi keharusan. Sedangkan tanggung gugat adalah kewajiban untuk memberikan ganti rugi karena ada kesalahan yang telah dilakukan. Tanggung gugat juga diartikan sebagai bertanggung untuk digugat yaitu biasanya untuk mengganti rugi tetapi umumnya adalah untuk memenuhi petitum (apa yang dikehendaki oleh pemohon gugatan/penggugat). Selain itu perbedaan antara tanggung jawab dan tanggung gugat adalah bahwa masalah tanggung gugat berada dalam area hukum privat sedangkan tanggung jawab bisa berada dalam area hukum privat atau hukum publik. Pihak-pihak dalam perikatan mempunyai tanggung jawab untuk

menjalankan kewajiban perikatan dan ketika tanggung jawab itu tidak dijalankan atau dilaksanakan maka lahirlah tanggung gugat. Jadi aspek penting dalam perikatan adalah tanggung gugat.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak memberikan definisi mengenai tanggung gugat. Tanggung gugat menurut Roscoe Pound mengartikan sebagai berikut : “Pertanggung gugat adalah mengenai satu kewajiban untuk meminta ganti kerugian dari seseorang yang terhadapnya telah dilakukan suatu tindakan kerugian (injury), baik oleh orang yang pertama itu sendiri maupun oleh sesuatu yang ada dibawah kekuasaannya”.²⁴

Selain itu apabila kita lihat dalam kamus hukum maka dapat dilihat bahwa Henry Campbell Black dalam Black’s Law Dictionary-nya membedakan kata tanggung jawab dan tanggung gugat tersebut dimana tanggung jawab disebut sebagai *responsibility* sedangkan tanggung gugat disebut dengan *liability*. *Liability* diartikan sebagai *condition of being responsible for a possible or actual loss, penalty, evil, expense or burden; condition which creates a duty to perform an act immediately or in the future*.²⁵ Dengan demikian dalam tanggung gugat terdapat kewajiban suatu pihak untuk bertanggung jawab atas kerugian yang telah ditimbulkannya dengan melakukan suatu tindakan tertentu, baik segera setelah terjadinya kerugian maupun di kemudian hari pada waktu yang telah ditentukan.

²⁴ Yunartriyani, *Wewenang dan Tanggung Gugat Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2005, hal.30 dikutip dari Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum*, 1982, hal.80

²⁵ Henry Campbell Black, *Black’s Law Dictionary*, ST. Paul, Minn-West Publishing Co.,1990.h.914

Tanggung gugat suatu pihak terhadap pihak lain dapat timbul baik berdasarkan perjanjian maupun tidak. Ada atau tidaknya suatu perjanjian antara para pihak akan menimbulkan tanggung gugat dengan dasar yang berbeda. Adanya perjanjian antara para pihak akan menimbulkan tanggung gugat berdasarkan wanprestasi dalam hal salah satu pihak tidak melakukan prestasi sebagaimana telah diperjanjikan. Sedangkan tanggung gugat suatu pihak terhadap pihak lain yang timbul tanpa adanya suatu perjanjian antar para pihak akan menimbulkan tanggung gugat yang didasarkan atas suatu perbuatan melawan hukum (PMH).²⁶

1. **Tanggung Gugat Berdasarkan Wanprestasi.**

Tanggung gugat berdasarkan wanprestasi dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dengan mana pihak tersebut mengadakan perikatan. Suatu perikatan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang berkaitan dengan pemenuhan prestasi. Prestasi merupakan obyek dari suatu perikatan dimana menurut Pasal 1234 KUHPdata prestasi tersebut dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Pihak yang wajib melakukan prestasi disebut debitur, sedangkan pihak yang berhak atas suatu prestasi disebut kreditur. Apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka

²⁶ Erika A. Palupi, "*Tanggung Gugat Konsultan Hukum sebagai Profesi Penunjang Dalam Rangka Penawaran Umum Perusahaan Publik*", Tesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2002, hal. 12

debitur tersebut dianggap wanprestasi. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 macam, yaitu sama sekali tidak memenuhi prestasi, tidak tunai memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi atau keliru memenuhi prestasi. Dan tentunya apabila debitur wanprestasi maka kreditur tidak mendapatkan haknya atas prestasi dari suatu perikatan dan ini membawa akibat yang merugikan bagi kreditur.

Terhadap debitur yang dalam keadaan wanprestasi, berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan yaitu pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan disertai tuntutan ganti kerugian, tuntutan memberikan ganti kerugian, pembatalan perjanjian atau pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti kerugian. Bilamana kreditur hanya menuntut ganti kerugian maka ia dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian. Sedangkan kalau kreditur hanya menuntut pemenuhan perikatan maka tuntutan ini sebenarnya bukan sebagai sanksi atas kelalaian, sebab pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan debitur untuk melaksanakannya.²⁷

Dalam suatu perikatan terdapat hak dan kewajiban yang saling berhadapan diantara para pihak. Hak dan kewajiban tersebut merupakan akibat hubungan hukum yaitu hubungan yang diatur oleh hukum. Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya dimana kewajiban tersebut

²⁷ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hal.231

merupakan hak dari pihak yang lain dalam perikatan, maka pihak yang lain yang tidak dipenuhi haknya tersebut akan dirugikan. Tidak dilaksanakannya kewajiban suatu pihak dalam perikatan yang berarti tidak terpenuhinya hak pihak lain sehingga menimbulkan kerugian dapat dijadikan sebagai dasar pengajuan permintaan ganti rugi.

Pengajuan tuntutan ganti rugi merupakan sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perikatan untuk memberikan penggantian atas kerugian yang diderita oleh kreditur dimana tuntutan ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur. Rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Sedangkan bunga adalah segala keuntungan yang diharapkan atau sudah diperhitungkan.²⁸

Kendatipun debitur yang wanprestasi dapat dituntut oleh kreditur untuk membayar ganti kerugian, namun kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur tersebut jumlahnya tidak dapat diperhitungkan dengan sekehendak hati, melainkan dibatasi sedemikian rupa oleh undang-undang. Undang-undang menentukan bahwa debitur hanya wajib membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh kreditur yang memenuhi dua syarat, yaitu :

²⁸ *Ibid*, hal.232.

- b. Pembatasan yang dimuat dalam Pasal 1247 KUHPerdata dimana debitur hanya diwajibkan untuk mengganti kerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga pada saat perikatan tersebut dibuat;
- c. Pembatasan yang dimuat dalam Pasal 1248 KUHPerdata dimana kerugian yang diganti hanyalah terdiri atas kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta merta dari tidak terpenuhinya perikatan.

2. Tanggung Gugat Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan hal yang sangat penting dalam lapangan hukum perdata. Sebelum tahun 1919, Perbuatan melawan hukum diartikan secara sempit dimana yang dimaksud perbuatan melawan hukum harus melanggar hak subyektif orang lain yang diatur dalam undang-undang atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku perbuatan. Hukum dalam hal ini diartikan hanya sebatas pada peraturan tertulis. Sehingga perbuatan melawan hukum sama dengan perbuatan melanggar undang-undang.

Pandangan yang demikian disebabkan karena pengaruh aliran *legisme* yang begitu hebat di negeri Belanda yang menganggap “tidak ada hukum selain yang dimuat dalam undang-undang” sehingga perbuatan melawan hukum tidak diartikan lain daripada “perbuatan melanggar undang-undang”. Teranglah penafsiran yang sempit ini sangat merugikan orang banyak, sebab

tidak semua kepentingan orang dalam masyarakat diatur dan dilindungi undang-undang.²⁹

Baru pada tahun 1919 penafsiran yang sempit atas pengertian perbuatan melawan hukum tersebut mulai ditinggalkan yaitu berdasarkan putusan Hoge Raad pada tingkat kasasi tertanggal 31 Januari 1919 terhadap suatu kasus yang dikenal dengan kasus Lindenbaum.

Dalam putusannya ini Hoge Raad berpendapat bahwa yang dimaksud perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja akan tetapi juga perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap diri maupun barang orang lain.³⁰ Dari sini dapat dilihat bahwa perbuatan melawan hukum mengalami perluasan arti dimana perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang secara langsung melanggar hukum dalam arti peraturan tertulis akan tetapi juga meliputi perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan.

Perluasan arti ini sejalan dengan Mr. Ter Haar dengan perkataan *delict* dalam lapangan Hukum Adat yang diartikan sebagai tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap-tiap gangguan pada barang-barang kelahiran dan

²⁹ *Ibid.* hal.276.

³⁰ *Ibid.* hal.278

kerohanian dari milik seseorang atau segerombolan orang.¹¹ Hukum Adat juga mengenal hakikat hukum yang sama seperti tercantum dalam pasal 1365 KUHPerdata, yaitu bahwa orang yang secara bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian orang lain wajib mengganti kerugian. Meskipun Hukum Adat tidak mengenal susunan kata-kata yang terpaku dalam suatu peraturan tertulis.

Ada 3 syarat yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum yaitu :

- a. adanya kesalahan;
- b. adanya kerugian;
- c. adanya hubungan kausal.

Untuk dapat dipertanggungjawabkannya orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, menurut pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya kesalahan. Namun pasal 1365 KUHPerdata tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati/kelalaian (*culpa*). Hal ini berbeda dengan Hukum Pidana yang membedakan antara kesengajaan dan kelalaian. Oleh karena itu hakimlah yang harus menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.

¹¹ Erika A. Palupi, *op.cit.*, hal 11 dikutip dari R. Wirjono Prodjodokoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 7

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan dapat berupa kerugian immateriil. Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata diderita dan hilangnya keuntungan yang diharapkan. Adapun kerugian immateriil adalah kerugian berupa pengurangan kesenangan hidup misalnya karena penghinaan (pasal 1372 KUHPerdara), luka atau cacatnya anggota tubuh/badan (pasal 1371 KUHPerdara). Meskipun demikian orang yang melakukan perbuatan melawan hukum tidak selamanya berkewajiban memberikan ganti kerugian atas kerugian immateriil.

Untuk dapat menuntut ganti kerugian terhadap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, selain harus adanya kesalahan, pasal 1365 juga mensyaratkan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian. Jadi kerugian itu harus timbul sebagai akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melawan hukum tersebut.

Mengenai hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang timbul ada 2 macam teori yang terkenal yaitu teori *conditio sine qua non* dari Von Buri dan teori *adequate veroorzaking* dari Von Kries. Menurut teori dari Von Buri, suatu hal adalah sebab dari suatu akibat, apabila akibat itu tidak akan terjadi jika sebab itu tidak ada sehingga orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung gugat jika perbuatannya *conditio sine qua non* menimbulkan kerugian. Sedangkan menurut teori dari Von Kries, suatu hal baru dapat dinamakan sebab dari suatu akibat, apabila menurut pengalaman masyarakat dapat diduga, bahwa sebab

itu akan diikuti oleh akibat itu. Jadi menurut teori ini, pembuat hanya bertanggung gugat untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum.

Mengenai kerugian yang harus mendapat ganti kerugian diatur dalam pasal 1247 KUHPerdara yang mengatur bahwa orang yang bersalah melakukan perbuatan hukum dan merugikan orang lain wajib mengganti kerugian atas kerugian yang dapat diduga. Apakah pasal 1247 KUHPerdara menganut teori *conditio sine qua non* atau teori *adequate veroorzaking*, tidak ada kesimpulan dari para ahli yang dengan tegas menyatakan hal itu. Pada umumnya diterima bahwa orang yang bersalah melakukan perbuatan hukum dan merugikan orang lain harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita namun juga meliputi keuntungan yang seharusnya diperoleh.³² Kebanyakan para penulis mengikuti teori Von Kries, namun menurut Prof. DR. Wirjono Prodjodikoro, S.H para hakim di Indonesia tidak terikat untuk mengikuti kedua teori *causalitas* tersebut.³³

Sehubungan dengan pelaksanaan lelang oleh notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat lelang kelas II, notaris bertanggung jawab untuk melakukan segala proses dalam rangka pelaksanaan lelang tersebut, mulai dari tahap persiapan sampai dengan tahap pelaksanaan lelang, termasuk dalam hal

³² Erika A. Palupi, *op.cit.*, hal. 50.

³³ Riduan Syahrani, *op.cit.*, hal.281

pembuatan risalah lelang yang memuat jalannya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh notaris selaku pejabat lelang kelas II tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa tanggung gugat lahir ketika tanggung jawab tidak dilaksanakan. Dalam hal ini notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II mempunyai beberapa tanggung jawab dalam pelaksanaan lelang dan ketika tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan maka notaris tersebut harus bertanggung gugat.

Tanggung jawab dan segala sesuatu yang ditentukan dalam peraturan-peraturan dan instruksi-instruksi Lelang untuk tiap-tiap Pejabat Lelang Kelas I umumnya berlaku juga sepenuhnya terhadap para Pejabat Lelang Kelas II. Tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II tersebut meliputi :

a. Administrasi Lelang

Yang dimaksud dengan tanggung jawab administrasi adalah Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab penuh atas keberhasilan administrasi pelayanan lelang. Dalam hal ini dimaksudkan, mengingat akan kepentingan para pemohon lelang, agar supaya administrasi dari suatu lelang dapat diselesaikan dengan secepat mungkin, sehingga dengan demikian para pemohon lelang dapat menerima hasil lelangnya dalam waktu yang telah ditetapkan menurut peraturan lelang (Pasal 34 *Vendu Reglement*). Selain itu juga kepada Pejabat Lelang Kelas II diwajibkan untuk menyampaikan tiap-tiap permintaan lelang kepada Pejabat Lelang Kelas I dengan selekas mungkin.

b. Keuangan

Yang dimaksud dengan tanggung jawab keuangan adalah mengenai penyetoran uang lelang kepada Kas Negara oleh para Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan atau wakilnya, hal mana harus dilakukan oleh mereka sebagaimana mestinya (Pasal 11 *Vendu Instructie*).³⁴

Selain itu tanggung jawab utama Pejabat Lelang atas pelaksanaan lelang yang dipimpinnya adalah pembuatan risalah lelang yang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang.

Mengenai tanggung jawab notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II untuk membuat risalah lelang tersebut diatur dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* juncto Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II dimana disebutkan bahwa notaris sebagai pejabat lelang kelas II atau kuasanya membuat berita acara lelang/risalah lelang pada setiap pelelangan yang dilakukan dihadapannya dan pembuatannya dilakukan selama penjualan berlangsung. Dengan demikian notaris bertanggung jawab sepenuhnya terhadap risalah yang dibuat olehnya dan untuk itulah pada penelitian ini akan membahas lebih mendalam mengenai tanggung gugat notaris terhadap risalah lelang yang dibuatnya.

³⁴ Rachmat Soemitro, *op.cit.*, hal.75

3. Tanggung Gugat Notaris dalam Pembuatan Risalah Lelang.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II mempunyai tanggung jawab untuk menjalankan kewajibannya dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan maka akan lahir tanggung gugat dimana Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban atas perbuatannya.

Tugas dan fungsi notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II sangat memerlukan keahlian sebagai pejabat umum karena pejabat lelang bertugas melayani dan memberikan pelayanan kepada masyarakat. Karenanya Pejabat Lelang Kelas II harus mempunyai sifat-sifat yang dapat membantunya menjalankan tugasnya dengan baik dan pejabat lelang (yang merupakan pejabat umum) merupakan jabatan kepercayaan sehingga seorang Pejabat Lelang Kelas II harus menjunjung tinggi nilai-nilai dan norma yang berlaku di masyarakat.

Dalam menjalankan jabatannya tersebut Pejabat Lelang Kelas II dituntut untuk bertindak profesional yaitu tidak boleh memihak pada salah satu pihak dan harus berlaku adil terhadap kedua belah pihak. Disamping itu setiap Pejabat Lelang Kelas II juga memiliki tanggung jawab baik secara hukum, moral maupun etika baik kepada negara/pemerintah, masyarakat, maupun pengguna jasa lelang. Oleh karenanya kualitas Pejabat Lelang Kelas II harus senantiasa ditingkatkan

melalui pendidikan dan pelatihan, pemahaman dan pendalaman pengetahuan mengenai jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II atas suatu pelaksanaan lelang meliputi keseluruhan dari pelaksanaan lelang itu sendiri baik pada tahap sebelum pelaksanaan lelang, pada saat pelaksanaan lelang maupun sesudah pelaksanaan lelang. Pada tahap sebelum pelaksanaan lelang (atau disebut persiapan lelang) Pejabat Lelang bertanggung jawab untuk meneliti kebenaran formal dokumen persyaratan lelang yaitu apakah pemohon lelang/penjual merupakan orang yang berhak atas barang yang akan dilelang, apakah penjual menguasai secara fisik barang bergerak yang akan dilelang atau apakah terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang Kelas II berkewajiban memimpin pelaksanaan lelang, membuat dan membacakan bagian kepala Risalah Lelang dihadapan para peserta lelang serta membuat minuta Risalah lelang dan menyimpannya. Sedangkan pada tahap sesudah selesainya pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang Kelas II berkewajiban menetapkan Pembeli lelang, menyerahkan hasil lelang kepada yang berhak, serta menagih, menerima dan menyetorkan uang hasil lelang kepada yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Seorang Pejabat Umum dalam menjalankan tugas jabatannya dapat saja dituntut oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan atau perbuatan Pejabat Umum tersebut apabila ia melakukan perbuatan yang melampaui kewenangan yang diberikan undang-undang kepadanya. Begitu pula dengan

Notaris yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, ia bisa saja dituntut oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan apabila ia melanggar atau tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku baginya. Misalnya apabila ia tidak menyetorkan uang hasil pelaksanaan lelang kepada yang berhak atau apabila ia melanggar larangan sebagai Pejabat Lelang yaitu Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh membeli sendiri barang yang dilelang dihadapannya sendiri maka Pejabat Lelang Kelas II tersebut bisa saja dituntut.

Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II berwenang untuk membuat akta risalah lelang mengenai jalannya suatu pelelangan (penjualan umum). Risalah Lelang merupakan akta otentik sehingga dalam pembuatan risalah lelang tersebut harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan agar risalah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak dan tidak dapat dibatalkan. Apabila Risalah Lelang tersebut ternyata tidak sempurna maka para pihak yang berkepentingan terhadap risalah lelang dapat mengajukan gugatan/tuntutan terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang membuat risalah lelang tersebut. Tuntutan terhadap kesalahan Pejabat Lelang Kelas II tersebut dapat diajukan baik secara pidana maupun perdata. Namun dalam penulisan ini akan dibahas mengenai tanggung gugat secara perdata terhadap Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II apabila dalam melaksanakan jabatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi para pengguna jasanya.

Tuntutan yang diajukan kepada Pejabat Lelang Kelas II berkenaan dengan akta risalah lelang yang dibuat olehnya atas pelelangan yang dilakukan

dihadapannya bisa disebabkan oleh keteledoran dari Pejabat Lelang Kelas II itu sendiri, misalnya :

- a. Jangka waktu pengumuman lelang yang dilakukan kurang dari waktu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Misalnya jangka waktu pengumuman lelang untuk lelang non eksekusi terhadap barang tidak bergerak dilakukan satu kali melalui surat kabar harian berselang tujuh hari sebelum pelaksanaan lelang namun lelang dilakukan sebelum habisnya masa pengumuman lelang.
- b. Ketidacermatan atau keteledoran Pejabat Lelang dalam meneliti identitas pemohon lelang dan dokumen persyaratan lelang, seperti surat-surat yang berhubungan dengan tanah pada pelelangan eksekusi, sehingga menimbulkan cacat hukum pada akta risalah lelang karena ternyata pemohon lelang ternyata tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atau status kepemilikan tanah yang tidak jelas.

Notaris yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dituntut untuk membuat akta risalah lelang dengan sempurna. Hal ini mengandung pengertian bahwa akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang tersebut telah memenuhi ketentuan yang berlaku baik mengenai obyek yang akan dilelang maupun mengenai bentuk dari akta risalah lelang itu sendiri. Mengenai pembuatan akta risalah lelang, Pejabat Lelang Kelas II tunduk pada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan agar risalah lelang tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas

Il tersebut harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*.

Peraturan lelang (*Vendu Reglement*) memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berkaitan terhadap pelaksanaan lelang baik Penjual, Pembeli maupun Balai Lelang yang mengadakan lelang, atas akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II. Perlindungan hukum yang diberikan oleh *Vendu Reglement* tersebut berupa pengaturan mengenai syarat-syarat untuk dilaksanakannya lelang dan pengaturan mengenai bentuk dari akta risalah lelang itu sendiri sehingga akta yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pengaturan mengenai perlindungan terhadap akta risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Peraturan Lelang yaitu : "*Pejabat Lelang bertanggung jawab atas kerugian-kerugian yang timbul dari tidak mentaati pasal 37, 38 dan 39 Vendu Reglement*".

Maksud dari pengaturan pasal 40 *Vendu Reglement* tersebut adalah bahwa Pejabat Lelang termasuk Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab penuh atas akta risalah lelang yang dibuatnya. Apabila Pejabat Lelang Kelas II tidak memenuhi syarat-syarat formal mengenai akta risalah lelang yang dibuatnya sehingga risalah lelang itu dibatalkan oleh pengadilan atau hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan maka pengguna jasa lelang dapat memajukan gugatan ke pengadilan negeri untuk meminta ganti kerugian.

Adanya pelanggaran atas pasal-pasal tersebut, sehingga menyebabkan kerugian bagi Pihak lain, dalam hal ini Pihak Penjual, Pembeli maupun Balai

Lelang, dapat menimbulkan suatu tuntutan ganti rugi kepada Pihak yang menimbulkan kerugian dimaksud. Tuntutan ganti kerugian dimaksud dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerdata.

Untuk lebih jelasnya, serta mengingat kembali apa yang dimaksud oleh Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerdata yang juga berhubungan dengan ganti kerugian dapat dikemukakan sebagai berikut :

Pasal 1365 KUHPerdata :

“Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pasal 1366 KUHPerdata :

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Pasal 1367 KUHPerdata :

“Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerdata tersebut diatas dapat dikatakan bahwa ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar suatu ganti rugi dapat dituntut dari pihak yang telah menimbulkan kerugian, adalah sebagai berikut :

1. adanya pelanggaran atas peraturan perundang-undangan. Dalam kaitannya dengan lelang, disyaratkan ada perbuatan Pejabat Lelang Kelas II yang melanggar ketentuan mengenai prosedur pelaksanaan lelang dan pembuatan

akta risalah lelang yang mengakibatkan akta risalah lelang tersebut kehilangan keotentikannya dan dibatalkan oleh Pengadilan.

2. adanya kerugian, kerugian yang dimaksud disini adalah kerugian yang diderita baik oleh Penjual atau Pembeli Lelang maupun Balai Lelang sebagai akibat dari dibatalkannya akta risalah lelang atas pelelangan barangnya.
3. kerugian tersebut timbul sebagai akibat dari pelanggaran atas peraturan perundang-undangan, dalam hal ini kerugian yang diderita oleh penjual, pembeli maupun Balai lelang atas pembatalan risalah lelang adalah sebagai akibat perbuatan Pejabat Lelang Kelas II yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud.

Pada umumnya diterima bahwa orang yang bersalah melakukan perbuatan hukum dan merugikan orang lain harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita namun juga meliputi keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Sehubungan dengan Penjualan Umum (Pelelangan), Balai Lelang akan menunjuk Pejabat Lelang Kelas II untuk melakukan segala proses yang diperlukan dalam rangka pelelangan tersebut, mulai dari tahap persiapan sampai dengan pelaksanaan lelang, termasuk untuk membuat akta risalah lelang yang didasarkan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan dihadapannya dan kemudian dimuat dalam akta risalah lelang tersebut.

Untuk dapat melakukan tugas sebagai Pejabat Lelang dalam rangka penjualan umum yang akan dilakukan oleh Balai Lelang, umumnya antara Balai

Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II yang ditunjuk tersebut mengadakan perikatan dalam bentuk perjanjian, baik berupa perjanjian kerja maupun dalam bentuk penawaran Jasa Hukum yang disetujui oleh Balai Lelang. Mengenai perjanjian antara Balai Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II diatur dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II dimana disebutkan bahwa Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban mengadakan perikatan perdata dengan Balai Lelang mengenai pelaksanaan lelang dan honorarium.

Dalam perjanjian antara Balai Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II termuat didalamnya klausula-klausula antara lain mengenai tujuan, lingkup pekerjaan, hak dan kewajiban para pihak termasuk namun tidak terbatas pada honorarium Pejabat Lelang dan cara pembayarannya. Dengan ditandatanganinya perjanjian oleh Balai Lelang dan Pejabat Lelang kelas II dan sepanjang perjanjian yang dibuat memenuhi syarat syahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, berlakulah asas *pacta sunt servanda* yaitu bahwa perjanjian mengikat seperti halnya undang-undang bagi kedua belah pihak. Dengan demikian apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana telah diperjanjikan, berarti pihak tersebut telah melakukan wanprestasi (ingkar janji). Pihak yang merasa dirugikan karena perbuatan wanprestasi tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan wanprestasi.

Pada umumnya, Balai Lelang akan memberikan kepercayaan penuh kepada Pejabat Lelang Kelas II yang telah ditunjuk untuk melakukan segala hal yang

dianggap penting dan perlu dalam rangka penjualan umum termasuk pembuatan risalah lelang. Disini dibutuhkan Pejabat Lelang Kelas II yang tidak memiliki *conflict of interest* baik terhadap Balai Lelang maupun Penjual atau Pembeli Lelang, sehingga akta risalah lelang yang dihasilkan benar-benar objektif.

Dalam proses penjualan umum, dimungkinkan adanya gugatan yang diajukan oleh Balai Lelang terhadap Pejabat Lelang Kelas II yang telah memimpin pelaksanaan dan membuat akta risalah lelang mengenai proses jalannya pelelangan dalam hal Pejabat Lelang Kelas II tersebut telah membuat akta risalah lelang yang mengandung cacat hukum yang mengakibatkan akta risalah lelang tersebut memuat fakta materiil yang tidak benar atau tidak memuat fakta materiil yang benar sehingga akta risalah lelang tersebut kehilangan kesempurnaannya dan dibatalkan oleh pengadilan.

Balai Lelang hanya dapat mengajukan gugatan untuk meminta ganti rugi berdasarkan wanprestasi apabila Balai Lelang benar-benar telah mengalami kerugian akibat perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan Pejabat Lelang Kelas II tersebut yang mengakibatkan akta risalah lelang dibatalkan. Hal yang paling mungkin adalah Balai Lelang digugat oleh Penjual atau Pembeli Lelang yang telah mengalami kerugian akibat pencantuman informasi yang tidak benar atau prosedur pelaksanaan lelang yang salah yang mengakibatkan batalnya akta risalah lelang tersebut. Gugatan dari Penjual atau Pembeli Lelang tersebut diatas akan merugikan Balai Lelang, setidaknya dalam segi kredibilitas sehingga Balai Lelang tidak dipercaya lagi oleh Penjual atau Pembeli lelang maupun masyarakat umum.

Oleh karenanya Balai Lelang dapat meminta Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan untuk bertanggung gugat dengan mengajukan gugatan perdata untuk meminta ganti rugi berdasarkan wanprestasi.

Lain halnya dengan tanggung gugat Pejabat Lelang Kelas II terhadap Penjual atau Pembeli Lelang dalam hal akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang tersebut mengandung cacat hukum baik mengenai prosedur pelelangan maupun fakta materiil yang termuat dalam risalah lelang sehingga akta risalah lelang tersebut dibatalkan. Pejabat Lelang Kelas II dapat terlibat dalam proses Penjualan Umum (Pelelangan) karena ditunjuk oleh Balai Lelang. Penunjukan tersebut kemudian dikuatkan oleh adanya perjanjian antara Balai Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah dijelaskan diatas. Bila dilihat sepintas akan sulit untuk melihat adanya benang merah yang menghubungkan antara Pejabat Lelang Kelas II dengan Penjual atau Pembeli Lelang dalam rangka proses pelelangan sehingga Penjual atau Pembeli Lelang dapat memajukan gugatan perdata untuk meminta ganti rugi dalam hal akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang tersebut ternyata menimbulkan kerugian bagi Penjual ataupun Pembeli Lelang.

Ketiadaan perikatan antara penjual atau pembeli Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II sehubungan dengan proses pelelangan tidak menghilangkan tanggung gugat Pejabat Lelang Kelas II terhadap Penjual atau Pembeli Lelang dalam hal akta risalah lelang tersebut memuat fakta materiil yang tidak benar ataupun pelelangan tidak dilaksanakan dengan prosedur yang benar sehingga akta

risalah lelang tersebut dibatalkan dan menimbulkan kerugian terhadap Penjual atau Pembeli Lelang. Tanggung gugat Pejabat Lelang Kelas II terhadap Penjual atau Pembeli Lelang tersebut didasarkan atas perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam rangka penjualan umum, Pejabat Lelang Kelas II harus berpedoman pada *Vendu Reglement* dan peraturan pelaksanaannya serta standar dan kode etik profesi. *Vendu Reglement* mengatur bahwa Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II wajib bertanggung gugat atas kerugian yang timbul akibat dari pembuatan akta risalah lelang yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 40 *Vendu Reglement*. Namun demikian kewajiban bertanggung gugat tersebut tidak berlaku dalam hal Pejabat Lelang Kelas II tersebut dapat membuktikan bahwa Pejabat Lelang telah melaksanakan pelelangan sesuai dengan prosedur pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan dan yang bersangkutan telah melakukan langkah-langkah yang cukup untuk memastikan kebenaran identitas dan kepemilikan dari obyek lelang sehingga tidak ada fakta materiil yang tidak benar yang dimuat dalam akta risalah lelang.

BAB IV

PENUTUP

1. KESIMPULAN.

- a. Perluasan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta risalah lelang yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat 2 huruf g Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 tidak dapat dilaksanakan secara serta merta karena berdasarkan Pasal 35 *Vendu Reglement* juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 hanya notaris yang telah ditetapkan dan diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II saja yang berwenang memimpin pelaksanaan lelang dan membuat akta risalah lelang.
- b. Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan lelang dan akta risalah lelang yang dibuatnya. Hal ini diatur dalam Pasal 40 *Vendu Reglement* yang menyebutkan bahwa Pejabat Lelang bertanggung jawab atas kerugian-kerugian yang timbul dari tidak mentaati Pasal-Pasal *Vendu Reglement*. Oleh karenanya apabila akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II mengandung cacat hukum dan dibatalkan oleh Pengadilan maka Pejabat Lelang Kelas II tersebut harus bertanggung gugat atas akta risalah lelang yang dibuatnya. Pertanggung jawaban Pejabat Lelang Kelas II atas akta risalah lelang dapat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi.

2. SARAN-SARAN.

- a. Diharapkan agar segera dibentuk peraturan pelaksana yang mengatur mengenai maksud dari pemberian kewenangan kepada notaris untuk membuat akta risalah lelang sehingga tidak ada pertentangan antara ketentuan Pasal 15 ayat 2 Undang-undang Jabatan Notaris dengan ketentuan Pasal 35 *Vendu Reglement* yang dapat menimbulkan kerancuan pendapat dan perbedaan penafsiran. Dan apabila kewenangan notaris untuk membuat risalah lelang tersebut ingin dilaksanakan maka ketentuan Pasal 15 ayat 2 Undang-undang Jabatan Notaris tersebut harus disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat dalam *Vendu Reglement* dan peraturan pelaksanaannya.
- b. Ketentuan yang mengatur mengenai tanggung gugat notaris dalam pembuatan risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 40 *Vendu Reglement* dirasakan masih kurang karena tanggung gugat yang dibebankan pada notaris sebagai Pejabat lelang Kelas II hanya sebatas kerugian akibat tidak dilaksanakan pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement* saja. Padahal masih banyak faktor-faktor lain yang dapat menyebabkan akta risalah lelang yang dibuat notaris dibatalkan dan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Sehingga dalam hal ini diharapkan dibentuk peraturan pelaksana yang mengatur mengenai tanggung gugat notaris terhadap para pihak yang terkait dengan akta risalah lelang dalam hal terjadi pembatalan terhadap risalah lelang agar perlindungan hukum kepada pengguna jasa lelang dapat terlaksana dengan baik.

DAFTAR BACAAN

BUKU

- Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Bunga Rampai Lelang*, Balai Pendidikan Dan Latihan Keuangan, 1981
- Kasmidi, Herry. *Pengetahuan Lelang Negara (Penjualan Umum Oleh Kantor Lelang Negara)*, Diktat Kuliah Peraturan Lelang, Universitas Airlangga, Surabaya, 2006
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center For Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003
- Palupi, Erika A. *Tanggung Gugat Konsultan Hukum Sebagai Profesi Penunjang Dalam Rangka Penawaran Umum Perusahaan Publik*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2002
- Rays, John Bertys. *Tanggung Gugat Pejabat Lelang Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006
- Sidharta, Arief, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Soemitro, Rochmat. *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987
- Soewandi, I Made, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005
- Syahrani, Riduan. *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992
- Yunartriyani, *Wewenang dan Tanggung Gugat Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2005

ARTIKEL

Lonjakan Baru Praktek Kerja Notaris, Majalah Renvoi, Nomor 9.33.III, Edisi 3 Pebruari 2006

Notaris Otomatis PPAT, Majalah Renvoi, Nomor 9.33.III, Edisi 3 Pebruari 2006

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie, Stb 1847 Nomor 23.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stb.1908 Nomor 189 jo. Stb.1940 Nomor 56;

Instruksi Lelang (Vendu Instructie) Stb.1908 Nomor 190

Peraturan pemerintah tentang pemungutan Bea Lelang Stb. 1949 Nomor 390

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki /dikuasai negara

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 304/KMK01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 305/KMK01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pejabat Lelang