

**KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR : 93/PMK.06/2010
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**



JURNAL

Oleh :

AMIR HAKIM HASYIM

NIM : 02122502033

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2015

**KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 93/PMK.06/2010
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG¹**

Oleh :
AMIR HAKIM HASYIM²

Abstract : A Notary is a Public Official which is authorized to make authentic deeds by the Notary Occupation Act. A Notary can double as a Land Deed Officer (PPAT) which is authorized to make authentic deeds regarding certain legal actions on the land right. The PPAT's authority is to make the Transfer of Right deed, the Imposition of Right deed such as the Power of Attorney's Mortgage Right Imposing (SKMHT), and the imposition of Mortgage Right Deed (APHT) in a Credit Agreement between a Debtor and creditors (in this case Banks or Non-Bank Financing Institutions). A Notary can also double as a Second Class Auction Officer (hereinafter referred to as a Notary PL-2) all at once making a minutes of auction deed as it is stipulated in UUJN Article 15 Paragraph (2) Point g. First class auction officer is a special position which is given by the Ministry of Finance cq. Directorate General of State Finance cq. Service Office of State Property and Auction. An Auction or a Public Sales is an open to public sales of goods at a increased or a decreased written and/or oral price quote in order to achieve the highest price and was preceded by the auction's announcement. The First Class and Second class Auction Officer's authority is regulated in the Finance Minister's Regulation (PMK) Number 93/PMK.06/2010 regarding the Implementation Guideline for auction, where there are three classifications on auction, which are the execution auction, the mandatory non-execution auction and the voluntary non-execution auction. Within the mandatory execution auction there is the Execution auction Article 6 of the Mortgage Right Law (UUHT) classification. However, the UUHT auction authority should only be held by a First Class Auction officer from the Ministry of Finance. Notary PL-2 is not given the authority over the UUHT execution auction, eventhough the notary as the PPAT also gave the birth of the Mortgage right on the mortgage right burdened land right certificate and issued the mortgage right certificate (SHT). Certificate are the two formal requirements that ought to be met by creditors in the implementation petition of the Article 6 UUHT execution auction.

Keywords: *second class auction Officer, Auction, Notary*

¹ Artikel ini merupakan ringkasan tesis yang berjudul : Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ditulis oleh Amir Hakim Hasyim, SH. Pembimbing I : Dr. Febrian, S.H, M.S., Pembimbing II : Herman Andrej Adriansyah, S.H.,M.H., Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang.

² Penulis adalah Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang Angkatan 2012.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Notaris adalah Pejabat Umum atau Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan.³

Notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam lingkup wilayah jabatannya sebagaimana diatur pada UUJN Pasal 15 Ayat (2) huruf f. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.⁴ Kewenangan PPAT adalah membuat akta Peralihan Hak, akta Pembebanan Hak seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dalam sebuah Perjanjian Kredit (PK) antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank).⁵ Hak Tanggungan (HT) diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Notaris juga dapat merangkap sebagai Pejabat Lelang Kelas II (Notaris PL-2) dan membuat akta risalah lelang sebagaimana diatur pada UUJN Pasal 15 Ayat (2) huruf g. Lelang atau Penjualan di muka umum adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.⁶ Pelaksanaan Lelang ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 (PMK No.93/PMK.06/2010) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pejabat Lelang⁷ (PL) adalah orang yang

³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 3 ayat (1)

⁴ http://id.wikipedia.org/wiki/Hak_Tanggungan (14 Maret 2015)

⁵ <http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/> (14 Maret 2015)

⁶ Wikiapbn, *Sebuah Ensiklopedia Kementerian Keuangan*, <http://www.wikiapbn.org/lelang/> (12 Mei 2015)

⁷ PMK No.93/PMK.06/2010, *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Pasal 1 Ayat (14)

berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat lelang terdiri atas⁸ :

1. Pejabat Lelang Kelas I (PL-1), yaitu Pejabat Lelang pegawai Ditjen Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan semua jenis lelang, yaitu Lelang Eksekusi, noneksekusi wajib, dan noneksekusi sukarela.
2. Pejabat Lelang Kelas II (PL-2), yaitu Pejabat Lelang swasta yang hanya berwenang melaksanakan Lelang noneksekusi sukarela.

Pelaksanaan lelang eksekusi, noneksekusi wajib, dan noneksekusi sukarela dilakukan oleh PL-1 pada kantor operasional Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) dan para PL-1 (*state auctioneer*) yang berstatus PNS dan berkedudukan di KPKNL⁹ dan lelang noneksekusi sukarela menjadi kewajiban PL-2 (*private auctioneer*),¹⁰ yang berasal dari unsur swasta dan memiliki kantor tempat kedudukan sendiri sesuai dengan wilayah jabatannya masing-masing.

Kewenangan Notaris PL-2 sama dengan kewenangan PL-2 lain yang hanya diberikan wewenang untuk lelang noneksekusi sukarela. Didalam Pasal 5 PMK No. 93/PMK.06/2010, UUHT termasuk dalam kategori lelang eksekusi. Eksekusi obyek HT dengan penjualan barang jaminan dilakukan dengan melalui parate eksekusi lewat pelelangan umum melalui KPKNL dan dilaksanakan oleh PL-1.

Frekuensi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Kementerian Keuangan cq. DJKN cq. KPKNL wilayah Palembang sepanjang tahun 2013 dan 2014 cukup tinggi. Menurut data KPKNL Palembang dalam kurun waktu 2 tahun tersebut tingkat keberhasilan penjualan lelang eksekusi HT yang dilaksanakan PL-1 hanya 10%.¹¹ Dengan demikian 90% permohonan lelang yang diajukan oleh Kreditur tidak laku terjual. Kegagalan PL-1 memaksimalkan penjualan objek HT tentu bisa berdampak pada Sistem Tata

⁸ Wikiapbn, *Ibid*

⁹ Tim Dit Lelang, *Para Pelaku Lelang Swasta dan Upaya Pengembangan Lelang Noneksekusi Sukarela*, Media Kekayaan Negara Edisi No. 14 Tahun IV / 2013, Hal. 15

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Wawancara di KPKNL dengan Pejabat Lelang Kelas 1, *Octarissa, SH*, 6 Januari 2015.

kelola Pemerintahan yang Baik (*Good Governance*) pada Kementerian Keuangan cq. DJKN.

Ketentuan PMK No.93/PMK.06/2010 yang hanya memberikan kewenangan penanganan Lelang Eksekusi HT kepada PL-1 membuat peranan PL-2 yang berasal dari Notaris menjadi kurang maksimal dan cenderung diskriminatif, sebab lahirnya akta HT merupakan perbuatan hukum yang dibuat oleh Notaris sebagai PPAT atas kesepakatan Para Pihak, yaitu Kreditur dan Debitur. Selain itu filosofi dari Lelang Eksekusi HT adalah setingkat dengan jual-beli yang dilakukan oleh Notaris atas tanah dan bangunan. Notaris akan mengeluarkan dokumen Akta Jual Beli (AJB) yang membuktikan ada peralihan hak dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Begitu juga dengan Lelang Eksekusi HT, dimana PL-1 akan mengeluarkan dokumen Risalah Lelang yang kedudukan hukumnya sama dengan AJB sebagai syarat Balik Nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan uraian isu hukum yang ditemukan sebagaimana tersebut di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul **“KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT LELANG KELAS II BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR : 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG”**

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang dikaji dalam penelitian tesis ini, yaitu :

1. Bagaimanakah karakteristik kewenangan antara Pejabat Lelang Kelas I dan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II ?
2. Bagaimanakah kendala praktek Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang hanya dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I ?

B. KERANGKA TEORI

Dalam negara hukum, segala perilaku dan sikap tindak pemerintah maupun warga negara harus berpedoman (*behoorlijk*) pada hukum.¹² Hukumlah yang pertama-tama dianggap sebagai pemimpin dalam penyelenggaraan kehidupan bersama, bukan orang. “*The rule of law, and not a man*”, orang dapat saja berganti tetapi hukum sebagai satu kesatuan sistem diharapkan tetap tegak sebagai pedoman hidup bersama. Hukum tidak boleh hanya diciptakan sendiri oleh penguasa, dan pelaksanaan serta penegakannya juga tidak boleh hanya didasarkan atas interpretasi sepihak oleh mereka yang berkuasa.¹³

Dalam masyarakat, hukum berfungsi menciptakan ketertiban serta menjamin kepastian hukum, yang dapat terwujud dalam perilaku masyarakat, termasuk perilaku pejabat dalam melaksanakan tugasnya sendiri,¹⁴ dilakukan dengan cara tertentu dan bisa diperhitungkan (*predictable*) dalam hubungan antara yang satu dengan yang lainnya lewat kaidah-kaidah hukumnya, yang dapat tertulis dan/ atau tidak tertulis.¹⁵ Notaris merupakan salah satu pejabat yang mengemban tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam masyarakat tersebut.

Dengan demikian, penelitian ini akan menggunakan beberapa teori untuk menganalisa secara komprehensif tentang kompetensi Notaris sebagai Pejabat Umum maupun sebagai PL-2, guna menemukan suatu kesimpulan yang menjawab permasalahan, yaitu :

1. Teori Jabatan

Pengertian pejabat adalah pimpinan dan anggota lembaga tinggi negara sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan

¹² Konsep Negara Hukum Indonesia seyogianya dibedakan dengan konsep ‘*rechtsstaat*’ dan ‘*rule of law*’. Perbedaan ini relevan ketika jiwa dan substansi pelaksanaan berjalan sesuai dengan hasrat dan falsafah suatu bangsa ; dan jika pemahaman itu diletakkan kepada negara Indonesia, maka pertanyaannya adalah Negara Hukum Indonesia yang seperti apa yang dimaksudkan dalam konstitusi negara.

¹³ Jimly Asshidiqie, 2005, Reformasi menuju Indonesia Baru, *Agenda Restrukturisasi Organisasi Negara, Pembaruan Hukum , dan Keberdayaan Masyarakat Madani*. <http://www.theceli.com/dokumen/jurnal/jimly/j014> (7 Maret 2015)

¹⁴ Mochtar Kusumaatmadja dan Arif Sidharta. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum. Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Buku I. Bandung : Alumni. Hlm. 107.

¹⁵ *Ibid.* Hlm.76.

Pejabat Negara yang ditentukan oleh Undang-Undang.¹⁶ Menurut E.Utrecht ; karena diwakili pejabat, jabatan itu berjalan. Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraan pejabatnya.¹⁷

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Tujuannya adalah sebagai alat bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan secara perdata maupun tuntutan secara pidana dari pihak lain.

2. Teori Kewenangan

Secara alamiah manusia sebagai makhluk sosial memiliki keinginan untuk diakui ekstensinya sekecil apapun dalam suatu komunitasnya, dan salah satu faktor yang mendukung keberadaan ekstensi tersebut adalah memiliki kewenangan.¹⁸ Secara pengertian bebas kewenangan adalah hak seorang individu untuk melakukan sesuatu tindakan dengan batas-batas tertentu dan diakui oleh individu lain dalam suatu kelompok tertentu.

Di Indonesia belum ada secara tegas aturan yang membatasi atau memberikan kriteria besar tanggung jawab pejabat, baik dalam doktrin maupun ketentuan praktek. Secara teoritis dengan mengikut doktrin hukum administrasi Negeri Belanda, perolehan wewenang dapat diperoleh dari tiga bentuk (Marcus Lucman 1992), yaitu :¹⁹

(1) *Melalui Atribusi* ; yaitu perolehan wewenang yang peroleh dari pembentuk undang-undang orisinil yang berupa Pembentuk UUD

¹⁶ <http://www.sjdih.depkeu.go.id/fulltext/1999/43TAHUN~1999UU.htm> (12 Juni 2015)

¹⁷ E.Utrecht dalam Ridwan. HR. 2006 *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. Hlm.79.

¹⁸ <http://www.negarahunik.com/hukum/pengertian-kewenangan.html> (12 Juni 2015)

¹⁹ Rum Riyanto S, *Kewenangan Pejabat Administrasi di Indonesia*, Widyaiswara Utama BDK Malang. <http://www.bppk.depkeu.go.id/publikasi/artikel/150-artikel-keuangan-umum/20230-kewenangan-pejabat-administrasi-di-indonesia> (12 Juni 2015)

Parlemen, Mahkota dan Pembentuk undang-undang dalam arti materiil atau yang diwakilkan.

- (2) Melalui Delegasi ; yaitu perolehan wewenang yang diperoleh dengan cara penyerahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat yang lain. Tanggung jawab terhadap segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan wewenang tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab si penerima wewenang itu.
- (3) Melalui Mandat ; yaitu perolehan wewenang dalam bentuk perwakilan. Pemberi mandat disebut mandans sedangkan penerima mandat disebut mandataris.

3. Teori Manfaat

Penelitian menggunakan beberapa teori untuk menganalisa secara komprehensif tentang keadilan bagi Notaris PL-2 dalam kewenangan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, guna menemukan suatu kesimpulan yang menjawab permasalahan yaitu :

(1) Teori *Utilitarianisme*

Teori *Utilitarianisme* dikemukakan oleh Jeremy Bentham melihat fungsi hukum untuk memelihara kebaikan dan mencegah kejahatan, memandang bahwa kepentingan masyarakat dan individu harus diperhatikan pada semua yang diambil pemerintah.

Demikian pula dengan perundang-undangan itu. Undang-undang yang banyak memberikan kebahagiaan pada sebagian besar masyarakat akan dinilai sebagai undang-undang yang baik.²⁰ Berdasarkan pada teori *Utilitarianisme*, akan dilakukan analisa terhadap Pasal 1 ayat (16) dalam PMK No.93/PMK.06/2010 yang memungkinkan Notaris PL-2 dalam melaksanakan jabatannya dengan diberikan kewenangan dalam pelaksanaan lelang eksekusi HT, apakah bisa memberi manfaat yang menghasilkan keuntungan dan kebahagiaan pada sebanyak mungkin orang / masyarakat.

²⁰ Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, 2004. *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. Hlm.64.

(2) Teori Fungsi Hukum

Teori fungsi hukum dari Rudolf Stammler mengemukakan bahwa tujuan atau fungsi hukum adalah harmonisasi berbagai maksud, tujuan, dan kepentingan antara individu dengan individu dan antara individu dengan masyarakat. Prinsip-prinsip hukum yang adil mencakup harmonisasi antara maksud dan tujuan serta kepentingan perseorangan, dan maksud dan tujuan serta kepentingan umum.²¹ Usaha untuk melakukan harmonisasi sistem hukum berkenaan dengan terjadinya ketidakseimbangan antara perbedaan unsur sistem hukum, dapat dilakukan dengan cara menghilangkan ketidakseimbangan dan melakukan penyesuaian atas unsur sistem hukum yang berbeda itu.

4. Teori Demokrasi

Good governance, atau Tata Kelola Pemerintahan yang Baik esensinya adalah pemerintahan yang mengikutsertakan semua lapisan masyarakat dalam rancang bangun pembangunan, transparan, dan bertanggung jawab, efektif dan adil, serta menjamin terlaksananya supremasi hukum. *Good Governance* juga harus dapat menjamin bahwa prioritas di bidang politik, sosial, ekonomi, serta pertahanan dan keamanan didasarkan pada konsensus masyarakat; memperhatikan kepentingan rakyat banyak; mendukung visi strategis pemimpin; dan masyarakat yang mampu melihat jauh ke depan dari suatu pemerintahan yang baik dan berorientasi pada pembangunan untuk semua (kelayakan sosial). Pelaksanaan *Good Governance* bukanlah suatu proses yang sederhana, tetapi membutuhkan adanya komitmen dan sejumlah ketentuan yang dapat dijadikan sebagai pedoman atau landasan bagi semua pihak yang terlibat (*stakeholders*), khususnya pemerintah. Untuk itu, pemahaman yang komprehensif terhadap karakteristik *Good Governance* tampaknya tidak bisa ditawar lagi.

²¹ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat. 2009. *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Bandung : Nuansa. Hlm.215.

5. Teori Perikatan

Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomsrecht*.²² Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²³ Dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

C. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan hukum, seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum serta perundang-undangan,²⁴ yang menghubungkan antara satu pasal dengan pasal lain dalam peraturan perundang-undangan baik secara vertikal maupun horizontal. Penelitian ini menggunakan empat metode pendekatan penelitian dalam ilmu hukum, yaitu Pendekatan Filsafat (*philosophi approach*), yaitu pendekatan filsafat akan menganalisa *issue* hukum (*legal issue*) dalam penelitian normatif dan menganalisisnya secara mendalam.²⁵ Pendekatan Perundang-Undangan (*statue approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang terkait dengan pokok permasalahan. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan ini digunakan untuk memahami pandang-pandangan yang ada hubungannya dengan pembelian sementara obyek hak tanggungan oleh bank dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Pendekatan Historis (*historical approach*), yaitu sejarah hukum berusaha mengenali dan memahami secara sistematis proses-proses terbentuknya hukum, faktor-faktor yang menyebabkan dan sebagainya serta memberikan tambahan pengetahuan yang berharga untuk memahami fenomena masyarakat.²⁶

²² Salim H.S, "Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak," Cet. II, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 3

²³ Subekti, "Hukum Perjanjian," Cet. XII, (Jakarta: PT. Intermasa, 1990), hal. 1

²⁴ Pedoman Penulisan Tesis dalam Soejono Soekanto. 1984. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Universitas Indoensia. Hlm. 9-10

²⁵ Sunarjati Hartono. 1994. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*. Bandung. Alumni. hlm 139.

²⁶ *Ibid.* hlm 145.

Penarikan kesimpulan dengan metode deduktif yang diinteraksikan dengan metode induktif.

D. TEMUAN DAN ANALISIS

1. Karakteristik Kewenangan Antara Pejabat Lelang Kelas I Dan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

(a) Kewenangan PL-1 dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

PL-1 adalah Pejabat Pemerintah yang secara Atribusi diangkat khusus sebagai Pejabat Lelang atau dengan kata lain PL-1 adalah Penerima Uang Kas Negara yang ditugaskan sebagai Pejabat Lelang. Sedangkan PL-2 merupakan Pejabat Negara selain PL-1 yang diberi tugas tambahan sebagai Pejabat Lelang atau dengan kata lain PL-2 adalah orang-orang yang khusus diangkat sebagai Pejabat Lelang. PL-1 memiliki wilayah kerja lebih luas atas pelaksanaan lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. PL-1 mendapat Gaji dari Pemerintah dan operasional kantor dibiayai oleh Pemerintah, sedangkan biaya operasional PL-2 berasal dari perurugi.²⁷ Seperti yang dijelaskan pada Bab Pendahuluan, bahwa frekuensi lelang eksekusi HT cukup tinggi, namun tingkat keberhasilan penjualan yang dilakukan oleh PL-1 sangat rendah (sekitar 10%). Menurut Peneliti, salah satu unsur kurang maksimalnya penjualan objek lelang HT karena PMK No.93/PMK.06/2010 memberikan kewenangan yang terlalu luas bagi PL-1 dalam menangani lelang, sedangkan di lain Pihak ruang lingkup kerja Notaris PL-2 mempunyai kapabilitas yang cukup berkompeten untuk membantu penyelesaian hutang debitur melalui lelang eksekusi HT.

Menurut Peneliti, terdapat lembaga lain non-pemerintah seperti Badan Arbitrase nasional Indonesia (BANI) yang merupakan tempat penyelesaian para pihak yang bersengketa. Tidak semua pelaksanaan putusan didominasi oleh penyelenggara negara atau pejabat negara. Legitimasi penyelesaian permasalahan hukum saat ini bisa diselesaikan oleh BANI. BANI adalah suatu badan yang dibentuk oleh pemerintah Indonesia

²⁷ Perurugi adalah insentif dari bagian bea lelang yang diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II dan Superintenden dalam rangka pelaksanaan lelang.

guna penegakan hukum di Indonesia dalam penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang terjadi diberbagai sektor perdagangan, industri dan keuangan, melalui arbitrase dan bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa lainnya antara lain di bidang-bidang korporasi, asuransi, lembaga keuangan, pabrikasi, hak kekayaan intelektual, lisensi, waralaba, konstruksi, pelayaran/ maritim, lingkungan hidup, penginderaan jarak jauh, dan lain-lain dalam lingkup peraturan perundang-undangan dan kebiasaan internasional.²⁸ Badan ini bertindak secara otonom dan independen dalam penegakan hukum dan keadilan. Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase adalah suatu cara untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat perdata oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa berdasar itikad baik dan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

Dengan demikian, seperti halnya kelembagaan BANI, perlu diciptakan formulasi baru atas pelaksanaan lelang eksekusi HT, yaitu Notaris PL-2 sebaiknya dilibatkan dalam pelaksanaan lelang eksekusi HT sehingga secara tak langsung Notaris PL-2 merupakan bagian atau tulang punggung bagi Kementerian Keuangan cq. DJKN cq. KPKNL dalam memaksimalkan penyelesaian kredit bermasalah.

(b) Notaris PL-2 Sebagai Penunjang *Good Governance* pada Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Notaris diberikan kewenangan rangkap jabatan sebagai PPAT dan PL-2 karena dianggap memiliki standar kelayakan seperti promosi jabatan di Pemerintahan, yaitu memenuhi unsur *kompetensi, kualifikasi, pendidikan dan latihan, rekam jejak jabatan, dan integritas serta persyaratan lain yang dibutuhkan untuk menduduki jabatan tinggi*.²⁹ Notaris ditunjuk sebagai PL-2 karena Notaris memiliki pemahaman, pengetahuan dan keahlian hukum

²⁸ [http://id.wikipedia.org/wiki/ Badan Arbitrase Nasional Indonesia](http://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Arbitrase_Nasional_Indonesia) (12 Juni 2015)

²⁹ Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2014, *Tentang Tata Cara Pengisian Jabatan Pimpinan Tinggi di Lingkungan Instansi Pemerintah* Bagian Menimbang, Huruf a.

yang baik terutama dalam bidang Hukum Perdata. Kapasitas Notaris diberi kewenangan rangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang merupakan pendelegasian pemerintah dalam menunjang sistem tata kelola Pemerintah yang baik sehingga hasil yang diharapkan menjadi lebih efektif dan efisien. Namun demikian Notaris PL-2 tidak diberikan kewenangan yang sama seperti PL-1 dalam lelang eksekusi khususnya HT. Di dalam Pasal 3 huruf f UUJN disebutkan bahwa Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah : telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.³⁰ Substansi pasal ini mempertegas kompetensi Notaris PL-2 dalam lelang eksekusi HT, sebab dalam masa magang 24 bulan tersebut, Notaris telah memiliki kemampuan yang sama baik sebagai notaris maupun sebagai PPAT. Selain masa magang tersebut, Diklat Pejabat Lelang juga memberikan pengetahuan kepada calon Pejabat Lelang hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan lelang termasuk nilai objek yang akan dilelang. Pasca penyelesaian praktek magang sebagai, calon Notaris PL-2 telah mempunyai dasar pengetahuan yang relatif lebih baik ketimbang calon-calon PL-2 lainnya.

Kementerian Keuangan mempunyai standarisasi dalam penilaian *Good Governance* yaitu “Indeks Kepuasan Pengguna Layanan” (IKPL). Setiap tahun IKPL diberikan oleh Kementerian Keuangan atas Kinerja Direktorat Jenderal dibawahnya seperti DJKN, Direktorat Jenderal Bea dan Cukai, Direktorat Jenderal Pajak dan lainnya. Dengan demikian, berkaitan dengan syarat pengetahuan lelang yang cukup, sudah saatnya Kementerian Keuangan memaksimalkan peranan Pejabat Lelang yang berasal dari luar pegawai DJKN (dalam hal ini khusus Notaris PL-2). Hal ini bertujuan agar penjualan objek lelang HT bisa lebih meningkat dan juga ikut meningkatkan performa *Good Governance* DJKN. Kemampuan calon Notaris PL-2 sangat

³⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 3 Huruf f

memadai dari sisi teori lelang, meskipun diklat yang diselenggarakan DJKN juga banyak dari sisi praktek. Namun dengan tujuan memberikan performa yang baik kepada DJKN cq KPKNL dan Kreditur sebagai pemohon lelang, maka selayaknya Notaris PL-2 diberi kewenangan yang sama dengan PL-1 untuk lelang eksekusi HT.

2. Kendala Praktek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilaksanakan Oleh Pejabat Pejabat Lelang Kelas I

(a) Kendala Atas Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Penjual – Pembeli – Pejabat Lelang Kelas I)

Ditinjau dari kecendrungan statistik tahun 2013-2014, lelang eksekusi HT kurang menunjukkan hasil yang maksimal baik dari segi frekuensi lelang dan juga hasil lelang. Seharusnya potensi lelang eksekusi HT hingga saat ini bisa menjadi primadona untuk mendukung kinerja pada Kementerian Keuangan cq DJKN. Besarnya *non-performing loan* atau kredit bermasalah³¹ (suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan) di kalangan perbankan memberi indikasi besarnya potensi lelang eksekusi HT atas agunan nasabah bank yang dimohonkan atau berdasarkan fiat eksekusi Pengadilan Negeri.

Apabila seluruh potensi di atas dapat direalisasikan, maka hal tersebut merupakan *supply* (penawaran) objek lelang yang besar. Sementara itu, *demand* (permintaan) di Indonesia juga cukup besar. Hal menunjukkan jumlah penduduk Indonesia yang memiliki kemampuan daya beli cukup besar, para pebisnis lelang yang jumlahnya meningkat, perusahaan multinasional dan regional yang beroperasi di Indonesia juga semakin banyak. Keseluruhannya merupakan *potential buyers* yang sangat besar. Untuk mendorong *supply* dan *demand* tersebut, diperlukan sosialisasi dan

³¹ Nurul Fitria dan Raina Linda Sari, *Analisis Kebijakan Pemberian Kredit dan Pengaruh "Non Performing Loan to Deposit Ratio" pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), TBK cabang Rantau, Aceh Taming (Periode 2007-2011)*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Vol.1, No.1, Desember 2012, Hal. 90

promosi, agar mereka melakukan transaksi dengan cara lelang khususnya untuk objek HT.

Menurut Direktorat Jenderal Kekayaan Negara terdapat kendala atas lelang eksekusi HT kurang maksimal penanganannya.³² Kendala yang dimaksud adalah pada awalnya, lelang lebih banyak dimanfaatkan untuk kepentingan penegakan hukum. Misalnya dalam pelaksanaan putusan eksekusi pengadilan dalam perkara perdata, dimana barang yang dijual dalam kondisi apa adanya. Kondisi semacam ini berlangsung terus-menerus, sehingga membentuk stereotip pada masyarakat seolah-olah barang yang dilelang adalah barang yang bermasalah, barang yang rusak, atau barang yang tidak diurus. Padahal lelang sebenarnya merupakan institusi pasar yang dapat dimanfaatkan oleh siapa saja yang akan menjual barang atau membeli barang yang kualitasnya juga baik.

(b) Kewenangan khusus Notaris sebagai Pejabat Lelang kelas II dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan penjelasan diatas, seharusnya Pemerintah cq. Kementerian Keuangan memberikan kebijakan publik agar Notaris PL-2 juga dilibatkan dalam pelaksanaan lelang eksekusi HT. Kebijakan ini bisa berdampak lebih baik, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Dengan kompetensi yang dimiliki seorang Notaris sebagai PPAT yang melahirkan Hak Tanggungan, Notaris PL-2 seharusnya juga diberikan kewenangan melaksanakan lelang eksekusi khususnya dalam pelaksanaan lelang eksekusi HT seperti halnya PL-1.
- b. Saat berstatus sebagai Mahasiswa Magister Kenotariatan selama kurun waktu empat semester dan dengan kecakapan yang dimiliki, Notaris PL-2 diyakini mampu membantu Kreditur dalam rangka penyelesaian Kredit Bermasalah bersama PL-1.
- c. Pasca tamat dari Magister Kenotariatan, Notaris PL-2 memperoleh ilmu dan manfaat saat mengikuti magang selama 24 (dua puluh empat) bulan

³² Direktorat Lelang, *Sales Means Auction : Suatu Keniscayaan*, Media Kekayaan Negara, Edisi No. 06 Tahun II/ 2011, Hal. 7

sebagai syarat penempatan Notaris. Dan sepanjang waktu tersebut, calon Notaris yang bersangkutan bisa dipastikan mendapat ilmu praktek pengikatan suatu akad kredit di tempat magangnya antara Pihak Debitur dan Kreditur.

- d. Jaringan yang dimiliki Notaris sebagai PPAT sangat luas. Pada saat menandatangani Akad Kredit, Notaris sebagai PPAT berhadapan langsung sekaligus bisa mengenal Debitur serta asal usulnya. Di sisi lain, sebelum pelaksanaan lelang, PL-1 hanya memverifikasi berkas dokumen persyaratan formil atas permohonan kreditur,
- e. Dalam PP Nomor 1 Tahun 2013 (tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan), Notaris PL-2 berstatus swasta (tidak dibiayai negara), dikenakan tarif yang PL-2 lebih kecil daripada PL-1.

Dengan demikian, bayangkan apabila Lelang Objek Hak Tanggungan yang terdapat PMK No.93/PMK.06/2010, kewenangan pelaksanaan lelangnya juga diberikan kepada Notaris PL-2, kemungkinan keberhasilan perlunasan NPL (*Non Performing Loan*) juga bisa lebih maksimal. Hal ini diprediksi sebab sebelum lahirnya HT, pada saat semasa kuliah dan sebelum melaksanakan fungsinya sebagai Pejabat Umum, Notaris PL-2 sudah mendapat banyak *data-base* dari sesama notaris yang juga merangkap jabatan sebagai PPAT.

Dengan kata lain :

1. Notaris sebagai PPAT mempunyai jaringan atas APHT yang telah terbit oleh sesama PPAT dan Kreditur yang mengucurkan kredit.
2. Notaris sebagai PPAT juga memiliki *data-base* atas debitur yang telah melaksanakan akad-kredit.
3. Calon pembeli objek lelang HT tidak terlalu banyak terbebani oleh biaya yang ditetapkan dalam PP Nomor 1 Tahun 2013, sebab bea lelang diluar PPh dan Bea Perolehan Pajak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilaksanakan PL-1, dikenakan tambahan pajak sebesar 1,5% untuk penjual dan 2% untuk pembeli.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian diatas Kewenangan Notaris PL-2 dalam PMK. No. 93/PMK.06/2010 hanya berwenang dalam Lelang Noneksekusi Sukarela, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- (a) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 hanya memberi kewenangan untuk PL-1 untuk melaksanakan lelang eksekusi wajib, lelang noneksekusi wajib dan noneksekusi sukarela, sedangkan PL-2 yang berasal dari Notaris tidak memiliki kewenangan yang luas khususnya untuk lelang eksekusi HT, dengan demikian hasil yang diperoleh dari lelang eksekusi HT kurang maksimal.
- (b) Notaris PL-2 punya kemampuan dan kecakapan yang sama dengan PL-1 karena Notaris PL-2 memenuhi standar kelayakan seperti kelayakan bagi promosi jabatan di Pemerintahan, yaitu unsur kompetensi, kualifikasi, pendidikan dan latihan, rekam jejak jabatan, dan integritas serta persyaratan lain yang dibutuhkan untuk turut diberikan seperti PL-1.

2. Saran

Dengan demikian, setelah memperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan, maka dikemukakan saran sebagai berikut :

- (a) Dengan kecakapan yang dimiliki, Notaris PL-2 seharusnya juga diberikan kewenangan melaksanakan lelang eksekusi HT sebab secara historis saat berstatus sebagai Mahasiswa Magister Kenotariatan hingga fase magang selama kurun waktu empat tahun, sisi akademis yang dimiliki seorang Notaris PL-2 sangat berkompeten untuk menangani lelang eksekusi HT.
- (b) Pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan sebaiknya membuat pertimbangan bahwa Notaris PL-2 juga diberikan kewenangan agar turut dilibatkan dalam lelang eksekusi khususnya lelang eksekusi HT agar hasil yang diharapkan oleh pihak kreditur atau lembaga pembiayaan bisa lebih maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Chidir Ali, 1990, *Badan Hukum*. Cetakan ke II. Bandung : Alumni.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Djambatan, 1995).
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Cet I, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2000).
- , *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.
- , *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- , *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009).
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, cetakan II, 2008).
- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, 2004. *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Mochtar Kusumaatmadja dan Arif Sidharta. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum. Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Buku I. Bandung : Alumni.
- Salim H.S, "*Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*," Cet. II, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).
- Soejono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Universitas Indoensia, 1984
- Subekti, "*Hukum Perjanjian*," Cet. XII, (Jakarta: PT. Intermasa, 1990).
- Sunarjati Hartono. 1994. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*. Bandung. Alumni. 1994
- Utrecht, E/Djindang, Moh Saleh, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta : Ichtiar baru, 1990.

2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Komisi Pengawas
Persaingan Usaha

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Vendu Reglement Staatsblad 1908:189 Tentang Peraturan Lelang ,
Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 2013 Tentang Jenis dan Tarif Atas
Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada
Kementerian Keuangan

3. MAJALAH

Maria Samdjono, *Hak Jaminan dan Kepailitan I: Hak Tanggungan dan
Asas Pemisahan Horisontal, Nomor 1* , (Majalah Hukum
Nasional, 2000).

Tim Dit Lelang, *Para Pelaku Lelang Swasta dan Upaya Pengembangan
Lelang Noneksekusi Sukarela* , Media Kekayaan Negara Edisi
No. 14 Tahun IV / 2013.

Neil E. Prayoga, *Lelang Barang Milik Negara Dalam Rangka
Meningkatkan Akuntabilitas Aset Negara*, Media Kekayaan
Negara, Edisi No. 02 Tahun I/ 2010.

4. JURNAL / PRESS

Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-
ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi oleh
Perbankan*, (Airlangga University, Press, 1996).

Nurul Fitria dan Raina Linda Sari, *Analisis Kebijakan Pemberian Kredit dan Pengaruh "Non Performing Loan to Deposit Ratio" pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), TBK cabang Rantau, Aceh Taming (Periode 2007-2011)*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Vol.1, No.1, Desember 2012.

5. INTERNET

<http://www.theceli.com/dokumen/jurnal/jimly/j014>
<http://www.sjdih.depkeu.go.id/>
<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/>
<http://www.negarahukum.com/hukum/>
<http://www.bppk.depkeu.go.id/publikasi/artikel/>
<http://knkg-indonesia.com/home/news/>
<http://media.lelang.blogspot.com/>
<http://id.wikipedia.org/>
<http://www.jimlyschool.com/read/analisis/>
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>

6. WAWANCARA

Wawancara di KPKNL Palembang dengan Pejabat Lelang Kelas I