

URGENSI PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG TENTANG LELANG

Aliyatur Rafika¹, Rayhan Isha Mahendra², Firman Floranta Adonara³, Habib Adjie⁴
aliyaturrafika414@gmail.com¹, rayhanisha15@gmail.com², floranta777@unej.ac.id³,
syhba6170@gmail.com⁴

Fakultas Hukum, Universitas Jember, Indonesia

ABSTRAK

Konflik norma antara Undang-Undang Jabatan Notaris dengan Peraturan lelang terakhir perubahan, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 15 ayat (2) huruf g mengenai kewenangan notaris dalam membuat risalah lelang. Namun, dalam implementasinya pembuatan risalah lelang bukan oleh notaris melainkan dibuat oleh Pejabat lelang yang didasarkan pada Peraturan Lelang (Vendu Reglemen, Stbl.1908:189) sebagaimana telah diubah dengan Stbl 1940:56) dan Pasal 87 ayat (1) Peraturan lelang terakhir perubahan, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa "Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang". Karena adanya konflik norma tersebut Notaris tidak dapat membuat risalah lelang dikarenakan tidak adanya kepastian hukum, sehingga dibutuhkan adanya undang-undang yang mengatur tentang lelang secara komprehensif dan eksplisit. Tujuan penelitian ini, untuk menganalisa kepastian hukum terkait kewenangan notaris dalam membuat risalah lelang sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf g dan urgensi pembentukan undang-undang tentang lelang. Hasil Penelitian, yaitu tidak adanya kepastian hukum mengenai pembuatan risalah yang disebabkan karena terdapat konflik norma antara UUJN dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Padahal Notaris membuat risalah lelang berdasarkan kewenangan atribusi yang diberikan Undang-Undang Jabatan Notaris sedangkan Pejabat Lelang diatur PMK dan (Vendu Reglemen, Stbl.1908:189) yang merupakan produk peninggalan masa Hindia Belanda. Dengan demikian agar memperjelas mengenai kewenangan notaris dan pejabat lain dalam membuat risalah lelang serta harmonisasi hukum lelang sehingga perlunya dibentuk Undang-Undang Lelang agar tercipta kepastian hukum. Adanya peraturan yang jelas dapat menghindari tindakan kriminalisasi terhadap profesi notaris.

Kata Kunci: Urgensi, Undang-Undang, Lelang.

ABSTRACT

There is a conflict of norms between the Notary Position Law and the latest auction regulations, namely Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 122 of 2023 concerning Instructions for Implementing Auctions. Article 15 paragraph (2) letter g concerns the authority of a notary in preparing auction minutes. However, in its implementation, the auction minutes are not made by a notary but are made by the auction official based on the Auction Regulations (Vendu Reglemen, Stbl.1908:189) as amended by Stbl 1940:56) and Article 87 paragraph (1) of the latest auction regulations. , namely the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 122 of 2023 concerning Instructions for Implementing Auctions, which states that "For every auction an Auction Minute is prepared by the Auction Official". Due to this conflict of norms, Notaries cannot prepare auction minutes due to the lack of legal certainty, so there is a need for a law that regulates auctions comprehensively and explicitly. The aim of this research is to analyze legal certainty regarding the authority of notaries in preparing auction minutes as stated in Article 15 paragraph (2) letter g and the urgency of establishing a law on auctions. The research results are that there is no legal certainty regarding the preparation of minutes due to a conflict of norms between UUJN and Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.07/2020 concerning Instructions. In fact, Notaries make auction minutes based on the attribution authority granted by the Law on the Position of Notaries, while Auction Officials are regulated by PMK and (Vendu Reglemen, Stbl.1908:189) which is a product left over from the Dutch

East Indies era. In this way, in order to clarify the authority of notaries and other officials in preparing minutes and harmonize auction law, it is necessary to create an Auction Law to create legal certainty. Having clear regulations can avoid criminalization of the notary profession..

Keywords: Urgency, Law, Auction.

PENDAHULUAN

Lelang merupakan penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum (khalayak ramai) yang didahului dengan pengumuman lelang dengan maksud mencapai harga tertinggi melalui penawaran harga baik secara tertulis maupun lisan yang semakin meningkat maupun menurun sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam pelaksanaan lelang akan dihasilkan risalah lelang. Risalah lelang merupakan salah satu bentuk produk hukum notaris sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf g mengenai kewenangan notaris dalam membuat risalah lelang. Sedangkan risalah lelang dalam Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa risalah lelang berita acara pelaksanaan lelang yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (akta autentik) yang dibuat oleh pejabat lelang. Hal ini, mengindikasikan bahwasanya terdapat ketidak harmonisan hukum yang disebabkan tumpang tindihnya hukum (overlapping). Selain itu, *Vendu Reglemen* yang merupakan produk hukum peninggalan Hindia Belanda. Dengan demikian tidak ada produk undang-undang yang dibentuk oleh masyarakat Indonesia sendiri tentang yang mengatur tentang lelang. *Vendu Reglemen* sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan zaman yang semakin canggih di era revolusi 4.0 dan *society 5.0* yang mana memanfaatkan kecanggih teknologi.

Antara *Vendu Reglemen* yang berlaku sebagai undang-undang, namun produk kolonia Belanda dan UU No. 2 tahun 2014 tentang perubahan UU No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdapat tumpang tindihnya hukum. Hal tersebut terlihat dalam UUJN Pasal 15 ayat (1) berbunyi bahwa “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”. Kemudian selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (g) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan risalah lelang. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang dan merupakan akta autentik.

Berdasarkan uraian diatas berkenaan dengan otoritas Notaris dalam membuat berita acara pelaksanaan lelang sebagai akta otentik terdapat kekaburan norma (*vague norm*) sehingga meskipun notaris telah mendapatkan kewenangan atributif dari UUJN namun tidak bisa melaksanakan kewenangan tersebut sebelum mempunyai SK dari menteri keuangan untuk dapat membuat risalah lelang. Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan notaris berimplikasi hukum terhadap kepastian hukum, dan perlindungan kepentingan serta efisiensi berbagai pihak yang terlibat dalam proses pembuatan risalah lelang. Dengan demikian Indonesia perlu membuat undang-undang sendiri mengenai lelang yang relevan dengan perkembangan zaman dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Oleh karena itu,

penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa lebih dalam terkait dengan lelang dengan judul **“URGENSI PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG TENTANG LELANG”**

METODOLOGI

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual serta pendekatan perbandingan sistem hukum. Bahan hukum penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, yaitu (Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190 dan UU No. 2 tahun 2014 tentang perubahan UU No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan bahan hukum sekunder berupa jurnal hukum dan kamus hukum serta buku yang berkaitan dengan buku hukum seperti hukum perpajakan dengan menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum dengan studi kepustakaan. Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan metode silogisme yang menggunakan pola pikir deduktif (umum ke khusus).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bagaimana harmonisasi pengaturan mengenai kewenangan pembuatan risalah lelang berdasarkan teori kepastian hukum?

a) Pengertian Lelang Menurut Doktrin Dan Peraturan Perundang-Undangan.

Istilah dari bahasa Belanda "vendu" dan dalam bahasa Inggris "auction". Definisi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penjualan di hadapan orang banyak yang dipimpin oleh pejabat lelang.¹ Lelang merupakan sebuah mekanisme penjualan barang atau aset di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan tujuan mendapatkan harga tertinggi melalui proses penawaran terbuka. Dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia tertuang dalam Vendu Reglement serta berbagai peraturan Menteri Keuangan yang mengatur pelaksanaan, pengawasan, dan penjaminan proses lelang yang adil dan transparan. Lelang dibagi menjadi tiga jenis utama: lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, dan lelang sukarela. Lelang eksekusi dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan atau penyelesaian hutang, lelang non-eksekusi wajib dilaksanakan oleh instansi pemerintah untuk penjualan barang milik negara, dan lelang sukarela dilakukan atas kehendak pemilik barang. Setiap jenis lelang memiliki prosedur dan tujuan yang berbeda serta diatur secara khusus untuk memastikan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Sebagai bahan perbandingan dikemukakan beberapa definisi lelang dari ahli hukum berikut ini.²

1. Richard L. Hirshberg menyatakan, bahwa:

“Lelang (auction) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.”

2. Polderman, seorang sarjana pada tahun 1913 dalam disertasinya Het Openbare Aanbod menguraikan pengertian dan makna “penjualan umum” seperti berikut:

“Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Sebetulnya ada 3 (tiga) syarat, yaitu:

(1) penjualan harus selengkap mungkin;

¹Salim H.S. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 237

² Rachmadi Usman, Hukum Lelang, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), h. 21-22

- (2) ada kehendak untuk mengikat diri; dan
(3) bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan atau melakukan penjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Tawar-menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam suatu jual beli.”

3. Roell, seorang sarjana hukum di Belanda sebagai Kepala Inspeksi Lelang Jakarta pada tahun 1932 merumuskan pengertian “penjualan umum” sebagai berikut:

“Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraannya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli benda-benda yang ditawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap. Kesempatan itu lenyap pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.⁹ Rumusan yang diberikan oleh Roell tersebut lebih menitikberatkan pada kesempatan melakukan penawaran barang”.

4. Christopher L. Allen, mendefinisikan lelang sebagai:

“The sale by auctions involves an invitation to the publik for purchase of real or personal property offered from sale by making successive increasing offers until, subject to seller's reserve price the property is knocked down to highest bidder.”

b) Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang

Pelaksanaan lelang di Indonesia melibatkan kewenangan yang diberikan kepada beberapa pihak, termasuk notaris dan pejabat lelang. Kewenangan notaris diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Menurut Pasal 15 ayat (1) dan (2), notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang diinginkan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Selain itu, notaris juga berwenang membuat akta risalah lelang. Namun, pelaksanaan lelang secara khusus biasanya menjadi kewenangan pejabat lelang sebagaimana diatur dalam peraturan yang lebih spesifik seperti Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Lelang. Pasal 10 ayat (1) PMK tersebut menyebutkan bahwa pejabat lelang adalah orang yang diberikan kewenangan oleh negara untuk melaksanakan lelang.³

Pejabat lelang yang dalam hal ini adalah pejabat lelang kelas I atau kelas II, yang dimana memiliki kewenangan untuk melaksanakan proses lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pejabat lelang adalah orang yang diberi wewenang untuk melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pejabat lelang juga bertanggung jawab untuk menyusun dan mengesahkan risalah lelang, yang merupakan dokumen resmi yang mencatat jalannya lelang dan hasil dari lelang tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta risalah lelang yang dimana notaris akan diangkat oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan lelang atas barang-barang tertentu, terutama barang-barang yang menjadi jaminan utang yang pelunasannya tidak dilakukan oleh debitur, sehingga harus dijual secara lelang.

³ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009, hal. 83

c) **Pengertian Kepastian Hukum Menurut Gustav Radbruch.**

Teori kepastian hukum adalah salah satu tujuan hukum dan merupakan bagian dari upaya untuk mewujudkan keadilan. Kepastian hukum tampak dalam pelaksanaan dan penegakan hukum yang tidak memandang siapa yang melakukan tindakan tersebut. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang bisa memperkirakan konsekuensi dari tindakannya menurut hukum. Kepastian hukum juga diperlukan untuk mewujudkan prinsip kesetaraan di hadapan hukum tanpa diskriminasi. Kata "kepastian" erat kaitannya dengan prinsip kebenaran, artinya kepastian hukum adalah sesuatu yang secara ketat bisa diterapkan secara legal formal. Dengan adanya kepastian hukum, seseorang bisa bertindak sesuai dengan hukum yang berlaku, dan sebaliknya. Tanpa kepastian hukum, seseorang tidak memiliki pedoman yang jelas untuk berperilaku. Gustav Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum adalah salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.⁴

Gustav Radbruch mengemukakan bahwa ada empat aspek dasar dalam teori kepastian hukum yang berkaitan erat dengan makna kepastian hukum:

Hukum adalah sesuatu yang positif, artinya hukum positif adalah perundang-undangan. Hukum didasarkan pada fakta, artinya hukum dibuat berdasarkan kenyataan. Fakta dalam hukum harus dirumuskan dengan jelas untuk menghindari kesalahan dalam penafsiran dan memudahkan pelaksanaannya. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.⁵

Menurut Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum, lebih khusus lagi produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pandangan Radbruch, hukum positif harus mengatur kepentingan setiap individu dalam masyarakat dan harus ditaati meskipun mungkin dianggap kurang adil. Kepastian hukum adalah kondisi yang pasti, ketentuan, atau ketetapan.

d) **Implementasi Kepastian Hukum Menurut Gustav Radbruch Terhadap Peraturan Lelang.**

Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta risalah lelang. Namun, dalam praktiknya, terdapat tumpang tindih atau konflik norma dengan peraturan lainnya yang mengharuskan notaris memiliki Surat Keputusan (SK) dari Menteri Keuangan untuk melaksanakan kewenangan tersebut.

Menurut pendekatan Radbruch, tumpang tindih atau konflik norma ini menciptakan ketidakpastian hukum, karena aturan yang berlaku tidak konsisten dan menimbulkan kebingungan mengenai apa yang seharusnya dilakukan oleh notaris. Dalam konteks ini, notaris menjadi tidak dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan hukum yang berlaku tanpa adanya kepastian mengenai persyaratan yang harus dipenuhi.

e) **Harmonisasi Peraturan Lelang.**

Harmonisasi hukum dikembangkan dalam ilmu hukum yang digunakan untuk menunjukkan bahwa dalam dunia hukum, kebijakan pemerintah, dan hubungan di antara keduanya terdapat keanekaragaman yang dapat mengakibatkan disharmoni. Rudolf Stammler mengemukakan suatu konsep fungsi hukum, bahwa tujuan atau fungsi hukum adalah harmonisasi berbagai maksud, tujuan dan kepentingan antara individu dengan individu dan antara individu dengan masyarakat. Dikatakan oleh Stammler "A just law aims at harmonizing individual purposes with that of society". Prinsip-prinsip hukum yang adil mencakup harmonisasi antara maksud, tujuan dan kepentingan perorangan, dengan maksud, tujuan dan kepentingan umum. Maksud dan tujuan serta kepentingan terdiri dari dua unsur, yaitu saling menghormati dan partisipasi. Dengan demikian, perlu adanya harmonisasi

⁴ Satjipto Rahardjo, 2012, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 19

⁵ Ibid. hlm. 20

hukum tersebut antara UUJN dan Peraturan lelang terkait dengan pembuatan risalah lelang agar memberikan kepastian hukum sebagaimana yang dikemukakan Gustav Radbruch dan mewujudkan keadilan untuk masyarakat Indonesia sebagaimana yang dikemukakan oleh Stammler.

2. Apakah urgensi pembentukan undang-undang tentang lelang ?

a) Sejarah Peraturan Lelang Di Indonesia

Sejarah kelembagaan lelang telah ada sejak tanggal 1 April 1908 tepatnya pada saat diberlakukan peraturan lelang pertama kali yang diatur dalam (*Vendu Reglement Staatsblad tahun 1908 nomor 189*).⁶ Pada tahun yang sama, setelah diberlakukan *Vendu Reglemen* maka pemerintah menetapkan *Vendu Instructie*, meskipun kedua peraturan tersebut merupakan peninggalan kolonial Belanda tetapi tetap berlaku samapai saat ini.⁷ Pemerintah melalui Menteri Keuangan mengeluarkan suatu peraturan pelaksanaan dibidang lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sebagai peraturan pelaksanaan yang kedudukannya lebih rendah, idealnya isi atau materi peraturan menteri tersebut tidak boleh bertentangan dengan isi atau materi *Vendu Reglement* sebagai Undang-Undang Lelang yang kedudukannya lebih tinggi, baik bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur secara tegas atau terhadap asas-asas lelang perlu diteliti lebih lanjut. Selain itu, diatur juga Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98); serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1031) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 141/PMK.01/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 954). Peraturan lelang terakhir perubahan, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b) Asas Hukum Lelang

Asas-asas yang lelang diantaranya sebagai berikut:⁸

1. Asas tranpransi merupakan asas keterbukaan untuk bersaing dalam pelaksanaan lelang yang diwujudkan dengan adanya pengumuman lelang dan adanya keterbukaan informasi berkaitan dengan objek lelang dari pejabat lelang.
2. Asas kepastian merupakan asas yang bertujuan dapat memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat.
3. Asas kompetisi merupakan asas yang diberikan kepada peserta lelang baik perorangan maupun badan hukum untuk melakukan penawaran secara bebas dengan cara menentukan harga yang setinggi-tingginya agar memperoleh barang dikehendaki dalam pelaksanaan lelang.
4. Asas efisiensi merupakan asas yang berkaitan dengan waktu dan tempat yang telah ditentukan agar transaksi dilakukan secara cepat dan barang terjual dengan cepat sehingga tercapai tujuan efisiensi.
5. Asas akuntabilitas merupakan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang harus dapat dipertanggungjawabkan, karena hasil pelaksanaan lelang atau berita acaranya dituangkan dalam risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sehingga pejabat lelang harus bersifat imparisial dan tidak boleh memihak.

⁶ Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, Al'Adl, Vol. V, No. 10, 2013, h. 49-51.

⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), h.5-6

⁸ Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, Al'Adl, Vol. V, No. 10, 2013, h. 49-51.

c) Konflik Norma Pasal 15 dan Peraturan Lelang Mengenai Pemuatan Risalah Lelang.

Peraturan lelang yang digunakan selama ini merupakan produk hukum peninggalan Hindia Belanda, yaitu *Vendu Reglemen*. Dengan perkaan lain, bahwa Indonesia belum mempunyai undang-undang produknya sendiri mengenai peraturan lelang yang merepresentasikan kultur masyarakat Indonesia, yang bersumber pada Pancasila yaitu sumber dari segala sumber hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia. Selain itu, dalam hukum positif terdapat konflik norma mengenai peraturan lelang, yaitu pada Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN) mengenai kewenangan notaris dalam membuat risalah lelang. Pasal tersebut telah menyebutkan secara eksplisit bahwa Notaris memiliki kewenangan lain, salah satunya membuat risalah lelang. Namun, dalam peraturan lain menyatakan bahwasanya kewenangan untuk membuat risalah lelang terdapat pada pejabat lelang sebagaimana dalam *Vendu Reglemen* dan dipertegas dengan Pasal 1 angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Peraturan Lelang), yang menyatakan bahwa “Pejabat Lelang adalah pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.” Dengan demikian dapat dilihat bahwa terdapat konflik norma mengenai pembuatan risalah lelang dikarenakan dua peraturan yang mengatur objek yang sama, yaitu dibuat notaris sebagaimana diatur dalam UUJN dan pejabat lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan lelang yang mengatur pembuatan risalah lelang.

Adapun definisi Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dalam peraturan Lelang. Mengenai format pembuatan Risalah Lelang telah diatur dalam pasal 37, 38, 39 VR jo. Pasal 87, 88, 89, 90, dan 91. Serta disempurnakan pada Lampiran huruf E Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sementara UUJN tidak memberikan definisi maupun format risalah lelang. Akan tetapi, berkenaan dengan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN kewenangan notaris dalam membuat risalah lelang dikaitkan dengan Pasal 15 ayat (1) disebutkan secara eksplisit dalam frasa “mengenai kewenangan Notaris “Semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Sehubungan dengan hal tersebut mengenai pembuatan risalah lelang sudah ditentukan dalam peraturan lelang, yaitu dibuat oleh Pejabat Lelang. Namun disini, peraturan tersebut dibuat oleh Menteri Keuangan, yang mana kedudukannya lebih rendah dari Undang-Undang sebagaimana dijelaskan mengenai hirarki peraturan perundang-undangan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Sehingga dalam praktiknya Notaris tidak dapat membuat risalah lelang karena ketidak pastian hukum tersebut meskipun telah diberikan kewenangan oleh UUJN.

d) Bagaimana Cara Penyelesaian Konflik Norma

Konflik norma seringkali terjadi dalam tata hukum positif di Indonesia yang disebabkan substansi hukum yang bersifat dinamis dan kompleks. Menurut Hans Kelsen tentang konflik norma adalah dalam satu objek pengaturan bertentangan dengan dua atau lebih norma. Konflik tersebut dapat terjadi karena peraturan yang satu bertentangan dengan peraturan lainnya yang sederajat (horizontal), atau peraturan yang lebih rendah bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi (vertikal) bahkan antar norma dalam satu instrumen peraturan itu sendiri terdapat aturan yang tidak sinkron (internal). Maka solusi untuk mengatasi persoalan konflik norma menggunakan *asas lex specialis derogat legi generali*,

asas lex superior derogat legi inferiori, dan *lex posterior derogat legi priori*, atau dengan harmonisasi undang-undang dan sinkronisasi peraturan hukum.⁹ Dalam hal ini, terdapat konflik norma yang disebabkan tumpang tindihnya peraturan hukum mengenai Peraturan Lelang dan Undang-Undang Kabatan Notaris, maka perlu adanya harmonisasi undang-undang dan sekaligus pembaharuan atas *Vendu Reglemen* agar dapat menjamin kepastian hukum dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan serta dapat memberikan perlindungan hukum. Peraturan lelang, khususnya pembuatan risalah lelang belum ada kepastian hukum padahal asas risalah lelang salah satunya ada kepatian sebagaimana dijelaskan sebelumnya diatas. Oleh karenanya, perlu adanya harmonisasi hukum dengan cara membentuk undang-undang yang dapat menjamin rasa keadilan dan kepastian hukum. Dalam hal ini, Peran harmonisasi peraturan perundang-undangan agar tidak terjadinya konflik norma yang idealnya dilakukan *legal scrutinizing* atau kehati-hatian dan kecermatan terhadap ketentuan yang akan diatur yang bertujuan memastikan sehingga tidak ada tumpang tindihnya peraturan (*overlapping*) baik secara vertikal maupun secara horizontal.¹⁰

e) Landasan Filosofis, Landasan Sosiologis Dan Landasan Yuridis

Pembahasan mengenai pembentukan Undang-Undang Lelang telah direncanakan sejak lama yaitu dengan diselenggarakan Acara Diseminasi Rancangan Undang Undang Lelang yang dihadiri oleh Kanwil II DJKN Medan bersama Direktorat Lelang Kantor Pusat DJKN pada hari Kamis tanggal 3 Juni 2010. Hal tersebut dilatar belakangi dan dapat menjadi landasan filosofis, yaitu berkaitan dengan penerapannya lelang ditinjau dari sisi fungsinya pada dewasa ini telah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Hal ini, disebabkan karena pola pikir yang lebih maju sehingga mempengaruhi tuntutan masyarakat yang dinamis juga. Adapun fungsi lelang diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) yaitu :¹¹

- 1) Fungsi Pelayanan Publik artinya lelang merupakan salah satu cara pemerintah atau aparaturnegara dalam melaksanakan tugasnya seperti berkenaan dengan penegakan hukum dalam melaksanakan putusan yang diwajibkan dengan lelang ataupun pengelolaan kekayaan negara ataupun barang milik negara yang harus melalui lelang bila hendak dipindahtangankan.
- 2) Fungsi Privat artinya setiap orang dapat mengikuti pelaksanaan lelang dengan tujuan menjual barang miliknya secara sukarela.
- 3) Fungsi Budgeter artinya lelang dapat memberikan kontribusi pada penerimaan negara baik berupa PNB (bea lelang, hasil bersih penjualan kekayaan negara yang telah dihapuskan) maupun pajak (BPHTB)

Sementara landasan Sosiologis mengenai formulasi Undang Undang terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi sehingga dapat mengantisipasi tumpang tindihnya hukum maupun undang-undang yang kurang efektif yang dapat menimbulkan dabatable di kalangan masyarakat, yaitu:

- 1) Diperlukan perencanaan yang matang dalam memformulasikan Undang Undang, dalam hal ini Undang-Undang Lelang
- 2) Memenuhi prosedur yang telah ditentukan agar tidak terjadi konflik norma dalam penerapannya;
- 3) dibutuhkan kecermatan dan ketelitian dalam merumuskan Undang Undang Lelang;
- 4) Harus Fokus pada substansi yang akan diatur.

⁹ Nurfaqih Irfani, *Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 16, No. 3, 2020, h 306.

¹⁰ *Ibid*, h. 318.

¹¹ Kementrian Keuangan Republik Indonesia, Diseminasi Rancangan Undang-Undang Lelang, 9 Juni 2010.

Berdasarkan poin-poin diatas dimaksudkan agar terbentuk Undang Undang lelang yang komprehensif dan dapat mengakomodir segala persoalan berkenaan dengan lelang yang dimulai dengan landasan hukum yang kuat hingga efektivitas proses implementasinya dalam masyarakat.

Adapun landasan hukum (yuridis) pelaksanaan lelang yang berlaku saat ini yaitu menerapkan produk hukum zaman kolonial Belanda yang disebut *Vendu Reglement* dijadikan Undang Undang lelang di Indonesia. *Vendu Reglement* esensinya mengatur tata cara pelaksanaan lelang. Namun, perkembangan masyarakat sudah semakin maju dengan ditandai pesatnya teknologi dan sistem hukum yang berlaku serta pasal-pasal nya dalam *Vendu Reglement* tidak bersumber pada Pancasila dan UUD 1945 mengakibatkan kurang relevan lagi penerapannya dewasa ini. dengan demikian memandang perlu untuk diciptakannya/dirumuskannya Undang Undang baru di bidang pelayanan lelang yang merepresentasikan kultur masyarakat Indonesia dan sejalan dengan perkembangan zaman serta komitmen pemerintah dalam menampung perkembangan hukum dengan tujuan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai pelaksanaan lelang. Selain itu, untuk mengamankan penerimaan keuangan negara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

f) Urgensi Pembentukan Undang-Undang Tentang Lelang

Berdasarkan pemaparan analisis diatas penulis ingin mempertegas kembali terkait dengan urgensi pembentukan Undang-Undang Tentang Lelang, sebagai berikut:

- a) Peraturan lelang yang digunakan selama ini merupakan warisan produk hukum peninggalan Hindia Belanda, yaitu *Vendu Reglemen* sehingga kurang mencerminkan masyarakat dan kultur budaya Indonesia.
- b) Dalam pembentukan *Vendu Reglemen* tidak bersumberkan pada Pancasila yang merupakan sumber dari segala sumber hukum di Indonesia dan Undang-undang Negara Republik Indonesia.
- c) Regulasi lelang dalam pengaturan *Vendu Reglement* Stb 1908/189 dinilai sudah tidak relevan lagi serta tidak sesuai dengan perkembangan masyarakat yang serba digital di era revolusi 4.0 dan *society* 5.0. Dewasa ini, dalam pelaksanaan lelang memanfaatkan teknologi seperti produk hukum digital dan tanda tangan pihak Penjual, Pembeli dan Pejabat Lelang dibutuhkan secara elektronik (*digital signature*).
- d) Terdapat tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan (*overlapping*) antara Peraturan Lelang dan Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu antara pada Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN mengenai kewenangan notaris dalam membuat risalah lelang dengan *Vendu Reglemen* dan dipertegas dengan Pasal 1 angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Peraturan Lelang), yang menyatakan bahwa “Pejabat Lelang adalah pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.” Dengan demikian dapat dilihat bahwa terdapat konflik norma mengenai pembuatan risalah lelang dikarenakan dua peraturan yang mengatur objek yang sama, yaitu dibuat notaris sebagaimana diatur dalam UUJN dan pejabat lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan lelang yang mengatur pembuatan risalah lelang. Sehingga peraturan tersebut tidak memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Urgensi diatas dipertegas oleh Direktur Lelang DJKN Joko Prihanto, menjelaskan 4 (empat) urgensi penyusunan RUU Perlelangan. *Pertama*, lelang belum berkembang menjadi industri yang memadai di Indonesia. RUU Perlelangan diharapkan bisa mendorong perkembangan lelang menjadi industri yang. *Kedua*, peran swasta dalam penyelenggaraan lelang non eksekusi sukarela selama ini belum maksimal. *Ketiga*, belum ada prinsip dasar lelang sehingga norma yang ada dalam berbagai regulasi saling tumpang tindih. Oleh karena itu perlu dilakukan harmonisasi sehingga lelang yang digelar ke depan harus dilakukan di

hadapan pejabat lelang sehingga lelang tidak dapat dilakukan sembarang organisasi atau perorangan yang berdiri sendiri. *Keempat*, selama ini belum terbangun transparansi dan kepastian hukum terkait pelaksanaan lelang. Dengan demikian Undang-Undang Perlelnagan merupakan suatu kebutuhan masyarakat terutama mengakomodasi pola transaksi dan digitalisasi yang bersifat global. Aturan baru juga dibutuhkan demi kepastian dan perlindungan hukum, serta mendorong perekonomian nasional.

Selain itu Undang-Undang Perlelengan dimaksudkan untuk *menggantikan Vendu Reglement* yang mana sudah tidak dapat mengakomodasi perkembangan, using, klasik, dan tidak memberikan kepastian hukum sehingga dianggap tidak memadai lagi. Sementara Dosen FH Universitas Indonesia, Dian Puji Nugraha Simatupang, misalnya, mengusulkan agar RUU ini memperjelas bahwa risalah lelang bukan objek TUN (Tata Usaha Negara). Selama ini memang sudah ada [yurisprudensi](#) yang menyebut ridsalah lelang bukan objek TUN, tetapi penting untuk dirumuskan dalam RUU Pelelengan. Pencantuman rumusan semacam itu dapat memberikan kepastian hukum dan meminimalisir adanya multi tafsir.

KESIMPULAN

1. Peraturan lelang di Indonesia tidak memiliki kepastian hukum karena terdapat tumpang tindihnya hukum antara Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN dan Vendu Reglemet serta Peraturan Mentrri Keuangan tentang Petunjuk pelaksanaan lelang mengenai kewenangan pembuatan risalah terdapat tumpang tindih pengaturan perundang-undangan antara UUJN dan PMK. Hal ini tidak sesuai dengan teori kepastian hukum menurut gustav radbruch.
2. Adanya tumpang tindih hukum yang mengakibatkan ketidak pastian hukum sehingga mengakibatkan multi tafsir dan dirasa kurang memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat, oleh karenanya perlunya untuk dibentuk Undang-Undang Tentang Lelang agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Hal ini dikarenakan terdapat beberapa urgensi, yaitu Peraturan lelang yang digunakan selama ini merupakan warisan produk hukum peninggalan Hindia Belanda; pembentukan Vendu Reglemen tidak bersumberkan pada pancasila yang merupakan sumber dari segala sumber hukum di Indonesia dan Undang-undang Negara Republik Indonesia; dan Regulasi lelang dalam pengaturan Vendu Reglement Stb 1908/189 dinilai sudah tidak relevan lagi serta tidak sesuai dengan perkembangan masyarakat yang serba digital di era revolusi 4.0 dan society 5.0; serta Terdapat tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan (*overlapping*) antara Peraturan Lelang dan Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu antara pada Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN mengenai kewenangan notaris dalam membuat risalah lelang dengan Vendu Reglemen ataupun PMK

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Salim H.S. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
Rachmadi Usman, Hukum Lelang, (Jakarta: Sinar Grafika,2021).
Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009.
Satjipto Rahardjo, 2012, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti.
Rachmadi Usman, Hukum Lelang, (Jakarta: Sinar Grafika,2021).

JURNAL

- Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia, Al'Adl, Vol. V, No. 10, 2013.
Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia, Al'Adl, Vol. V, No. 10, 2013.
Nurfaqih Irfani, Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 16, No. 3, 2020.

UNDANG-UNDANG

UU NO. 2 tahun 2014 tentang perubahan UU No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Kementrian Keuangan Republik Indonesia, Diseminasi Rancangan Undang-Undang Lelang, 9 Juni 2010.

Vendu Reglemen, Stbl.1908:189

WEBSITE

<https://www.hukumonline.com/berita/a/ruu-pelelangan--upaya-mengubah-ivendu-reglement-i-warisan-belanda-lt5c9caae759a30/?page=2>