

**Peran Dan Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II
Dalam Pelaksanaan Lelang**

Muhammad Yusrizal

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email: muhammadyusrizal@umsu.ac.id

Abstrak

Pada umumnya pelelangan dilakukan dengan mengajukan penawaran terhadap suatu benda. Lelang merupakan cara penjualan barang secara terbuka kepada masyarakat umum dimana harga penawaran dapat meningkat atau turun untuk mencapai harga tertinggi. Penunjukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum terkait proses lelang. Dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara, Notaris memiliki tanggung jawab yang besar dalam memberikan layanan hukum kepada masyarakat dengan tujuan mencapai kepastian hukum melalui akta risalah lelang yang dibuatnya. Akta risalah lelang merupakan berita acara yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang kelas II sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), di mana akta risalah lelang yang dibuat oleh Notaris akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Peran Notaris dalam menggunakan wewenang yang diatur dalam UUJN adalah bagian penting dari tanggung jawab Notaris pada saat membuat akta risalah lelang tersebut. Oleh karena itu, peran Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II sangat penting untuk menjamin stabilitas hukum. Pejabat Lelang Kelas II harus memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku dan meningkatkan pengetahuan dan keterampilan mereka dalam bidang hukum dan lelang agar risalah lelang dapat memberikan kepastian hukum yang diperlukan.

Kata kunci: Notaris, Pejabat Lelang, Lelang.

Abstract

Auctions are generally conducted by submitting bids for an item. An auction is a method of selling goods openly to the general public where the bid price can be increased or decreased to achieve the highest price. The appointment of a Notary as a Class II Auction Official authorized to draw up auction minutes is expected to provide legal certainty regarding the auction process. In carrying out their duties as public officials appointed by the state, Notaries have a significant responsibility in providing legal services to the public with the aim of achieving legal certainty through the auction minutes they draw up. The auction minutes are minutes prepared by a Notary as a Class II Auction Official in accordance with the provisions of the Notary Law (UUJN), where the auction minutes prepared by a Notary will have perfect evidentiary power. The Notary's role in exercising the authority stipulated in the UUJN is an important part of the Notary's responsibilities when drawing up the auction minutes. Therefore, the Notary's role as a Class II Auction Official is crucial to ensuring legal stability. Class II Auction Officials must understand the applicable laws and regulations and improve their knowledge and skills in the field of law and auctions so that auction minutes can provide the necessary legal certainty.

Keywords: Notary, Auction Officer, Auction.

A. PENDAHULUAN

Sejarah kelembagaan lelang di Indonesia sudah cukup lama dikenal. Dimana pada saat eraturan lelang (*Vendu Reglement*) yang masih berlaku dikeluarkan oleh pemerintah Hindia Belanda. Peraturan tersebut sebagaimana yang tertuang dalam *Ordonatie Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 yang telah beberapa kali dirubah dan terakhir dirubah dengan *Staatsblaad* Tahun 1941 Nomor 3, dimana peraturan tersebut mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908.

Pada mulanya, *Vendu Reglement* hanya berlaku untuk orang-orang Belanda yang tinggal di Indonesia pada saat itu. Mekanisme lelang digunakan untuk menyelesaikan masalah barang-barang milik pejabat Belanda yang pindah tugas. Akan tetapi kemudian lelang berkembang menjadi penjualan barang-barang dari pengadilan yang disebut lelang eksekusi.

Vendu Reglement digunakan untuk mengatur proses lelang, mencakup pelaksanaannya, jenis barang yang akan dilelang, biaya yang terkait dengan lelang tersebut, pencatatan mengenai lelang, serta lembaga yang diperbolehkan untuk menjalankan lelang. Selain itu, *Vendu Reglement* juga telah menetapkan mekanisme lelang secara rinci, termasuk peraturan tentang penawaran dalam lelang.

Selanjutnya, pemerintah terus berusaha untuk membuat perubahan atau deregulasi dalam lelang guna memenuhi kebutuhan masyarakat dan mendukung perkembangan ekonomi di Indonesia. Deregulasi dimaksud, antara lain:

- a. dimungkinkannya balai lelang swasta terlibat dalam kegiatan lelang;
- b. diperkenalkannya Pejabat Lelang Kelas II; serta,
- c. terbukanya kesempatan bagi para kreditur untuk melakukan lelang langsung (*direct auction*) tanpa harus melibatkan Pengadilan Negeri.

Karena dianggap *Vendu Reglement* sudah tidak sesuai dengan perkembangan perekonomian di Indonesia, pemerintah telah menerbitkan beberapa peraturan baru terkait pelaksanaan lelang di Indonesia, yaitu antara lain:

- a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang.
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang (Rachmadi Usman, 2016: 21).

Sebelum lelang dimulai, langkah yang harus dilakukan adalah mengumumkan tentang lelang tersebut dan menunjuk pejabat lelang yang sudah memiliki wewenang khusus sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pejabat lelang memiliki kewenangan khusus untuk mengurus proses lelang barang sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Pelaksanaan Lelang harus dipandu oleh Pejabat Lelang. Pejabat Lelang ada 2 (dua), yaitu yang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan semua jenis lelang atas permohonan Penjual (lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi suka rela), sedangkan Pejabat Lelang Kelas II memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan lelang

non eksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang atau penjual (Hartina Ruth Manora, Abdul Rachmad Budiono & Endang Sri Kawuryan, 2022: 98).

Terkait dengan kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Dalam hal ini Pejabat Lelang Kelas II diangkat oleh Direktur Jendral Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, dimana syarat untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II salah satunya wajib lulus pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Direktur Jendral Kekayaan Negara.

Salah satu hal penting dalam penyelenggaraan lelang adalah transparansi atau kejelasan dalam menentukan harga yang kompetitif. Selain itu, ada aturan yang menyatakan bahwa lelang tersebut harus dipimpin oleh seorang Pejabat Umum yang dikenal sebagai Pejabat Lelang, yang bersifat independen. Peran lembaga lelang dalam sistem hukum Indonesia tetap sangat penting. Hal ini terbukti melalui penggunaan lelang untuk mendukung upaya penegakan hukum (*Law Enforcement*).

Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II bukanlah suatu rangkap jabatan yang dilarang oleh undang-undang yang berlaku, baik peraturan perundang-undangan di bidang lelang maupun di bidang kenotariatan. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dimana pada ayat (1) Pasal tersebut menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat semua akta otentik kecuali pembuatan akta itu sudah ditugaskan pada pejabat lain dan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta risalah lelang.

Pembuatan akta Risalah Lelang yang diberikan kewenangannya kepada Notaris sebagai Pejabat Lelang kelas II sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN, setidaknya akan membuat adanya kepastian hukum terkait dengan pelaksanaan lelang. Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Negara mempunyai tugas yang berat, yaitu memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat guna tercapainya kepastian hukum (Muhammad Yusrizal, 2024: 348).

Akta risalah lelang merupakan suatu berita acara yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang kelas II sesuai dengan ketentuan UUJN, dimana akta otentik akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Di sini peran Notaris terhadap wewenang yang telah tercantum dalam UUJN yang merupakan bagian dari tugas dan jabatan Notaris dalam membuat akta tersebut.

B. Metode Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitis. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang ditujukan dan dilakukan dengan menggunakan kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan hukum tertulis lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini (Bambang Sunggono, 2007: 41).

Dalam metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder, maka jenis data penelitian ini adalah data sekunder (Soerjono Soekanto & Sri Mamuji, 1985: 12). Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, berupa berbagai peraturan perundang-undangan, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan peran dan kedudukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu semua bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen tidak resmi meliputi buku-buku, karya ilmiah.

- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, jurnal ilmiah, majalah, surat kabar dan internet.

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang objektif dan dapat dibuktikan kebenarannya serta dapat dipertanggung jawabkan hasilnya, maka dalam penelitian akan dipergunakan alat pengumpulan data. Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan, dipergunakan alat pengumpulan data melalui studi dokumentasi yaitu dengan cara mempelajari peraturan-peraturan yang terkait dengan penelitian.

Setelah semua data sekunder diperoleh, selanjutnya akan dipilah-pilah sehingga diperoleh bahan-bahan hukum yang mengatur tentang kemudian data-data yang diperoleh tersebut akan dianalisis secara induktif-deduktif. Dipilihnya metode tersebut adalah agar gejala-gejala normatif yang diperhatikan dapat dianalisis dari berbagai aspek secara mendalam dan terintegral antara aspek yang satu dengan lainnya.

C. Pembahasan dan Analisis

1. Penyelenggaraan Lelang di Indonesia

Ketentuan dalam Pasal 1 Undang-undang Lelang dijelaskan bahwa apa yang dimaksud dengan penjualan di muka umum adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harta atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkannya.

Sedangkan menurut pendapat Polderman, memberikan pengertian lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Dimana yang menjadi syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual (Rohmat Soemitro, 1987: 106).

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan 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".

Apabila dibandingkan dengan cara jual beli tradisional seperti pembelian langsung, tukar menukar, hibah dan beberapa metode lainnya, lelang memiliki keuntungan yang membuatnya bisa menjadi salah satu pilihan utama bagi masyarakat di masa depan sebagai sarana ekonomi yang baik dan diminati. Karena itu adalah jawaban atas kebutuhan dan perubahan jaman, terutama di masa globalisasi saat ini yang memerlukan sistem ekonomi yang lebih efisien, transparan, dan mampu menghasilkan harga yang terbaik, serta memberi manfaat bagi semua pihak yang terlibat.

Tujuan lelang adalah untuk menjual barang secepat mungkin tanpa memperhatikan barang yang dijual. Untuk itu, pada dasar penjual akan memerlukan jasa promosi, menawarkan dan mengirimkan barang, namun hal ini tidak dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara, karena adanya keterbatasan-keterbatasan tertentu. Oleh karena itu, berdirinya Balai Lelang adalah untuk memenuhi berbagai unsur lelang yang tidak dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (Adwin Tista, 2013: 60).

Lembaga lelang yang diatur melalui sistem hukum dimasukkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Setidaknya terdapat 3 (tiga) tujuan diaturnya lelang dalam hukum, yaitu:

1. Untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, yang diatur dalam banyak peraturan perundang-undang.
2. Untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*).
3. Untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik barang pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang (Purnama Tioria Sianturi, 2008: 1).

Setiap pelaksanaan lelang, hal yang harus dilakukan sebelumnya ialah dengan adanya pengumuman lelang serta orang yang sudah diberi wewenang khusus dalam peraturan perundang-undangan untuk menjual barang dengan cara lelang yang disebut dengan Pejabat Lelang. Pejabat Lelang sendiri tergolong menjadi 2 (dua) ialah Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II (Lavetta Ferels & Gunawan Djajaputera, 2021: 2815).

Selama ini pelayanan lelang di Indonesia dilakukan oleh Kantor Pemerintah yang bernaung dibawah Departemen Keuangan, dahulu namanya Kantor Lelang Negara (KLN) dan pada tahun 2001 setelah dilakukan reorganisasi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) berganti menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), yang kemudian dirubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang diberikan kewenangan untuk melayani semua jenis lelang, yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi, baik yang wajib maupun sukarela.

Selanjutnya pada tahun 1996 pemerintah mengeluarkan regulasi baru dibidang lelang dengan memberikan kesempatan kepada pihak swasta untuk ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II. Peran swasta dalam pelaksanaan lelang diharapkan dapat merealisasikan pemasyarakatan lelang secara bertahap, dimana pada suatu saat itu penjualan secara lelang menjadi pilihan utama masyarakat yang bermaksud menjual harta bendanya karena dianggap efisien, dan adanya jaminan harga yang optimal serta kepastian hukum. Jadi saat ini ada dua institusi yang dapat menyelenggarakan lelang yaitu KPKNL dengan Pejabat Lelang Kelas I dan Balai Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II (I Gede Arya Wira Sena, 2023: 131).

Balai Lelang (*Auction Company*) adalah perusahaan yang spesialis dalam jasa pelayanan lelang, dimana mereka membantu menjual barang-barang milik orang lain melalui proses lelang setelah sebelumnya menerima perintah dari pemilik barang, Balai lelang akan melaksanakan berbagai tugas seperti memeriksa barang secara fisik dan mendokumentasikan kepemilikan, mengolah data, menyortir barang yang akan dilelang, memberi label dan menyiapkan contoh barang, menilai kualitas/harga barang, serta memasarkan barang dengan strategi efektif dan terencana.

Kebijakan dalam pengembangan balai lelang merupakan komitmen pemerintah untuk meningkatkan mutu dan jumlah layanan lelang di Indonesia, dengan harapan mampu meningkatkan kualitas pelayanan agar siap menghadapi tantangan dalam era globalisasi perdagangan internasional. Dengan demikian, diharapkan Indonesia bisa memiliki lelang yang terpercaya dan berkompetisi di tingkat internasional, sehingga suatu hari nanti lelang Indonesia bisa menjadi tuan rumah di negara sendiri.

Peningkatan standar mutu dan profesionalisme dalam penyelenggaraan lelang merupakan hal yang sangat penting, mengingat potensi pasar lelang swasta yang signifikan perlu dioptimalkan untuk mendapatkan manfaat maksimal. Saat ini, Balai lelang hanya memiliki wewenang untuk menyelenggarakan lelang sukarela. Meskipun demikian, mereka diperbolehkan untuk melakukan kegiatan pra lelang untuk berbagai jenis lelang.

2. Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaan Lelang.

Pejabat Lelang (*Vendumesster* sebagaimana dimaksud dalam *Vendu Reglement*) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada saat ini, pejabat lelang terbagi ke dalam 2 (dua) macam, yaitu: Pejabat Lelang Kelas I yang merupakan Pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Pejabat Lelang Kelas II yang merupakan individu yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk mengadakan lelang atas permintaan Balai Lelang sebagai perwakilan dari pemilik barang di Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Pengembangan profesi Pejabat Lelang Kelas II di Indonesia dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan lelang serta pengembangan karir mereka. Dalam situasi ini, tugas pejabat lelang diatur oleh berbagai peraturan, mulai dari yang umum hingga yang khusus, termasuk peraturan pelaksanaan. (Refans Jaka Pratama Yudha & Rasji, Kedudukan Hukum Pejabat Lelang Kelas II Membuat Akta Risalah Lelang Terkait Harta Bank dalam Likuidasi, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, Desember 2023, hal 5541).

Mempertimbangkan betapa pentingnya peran dan tugas pejabat lelang, sangatlah diharapkan bahwa kualitas pejabat lelang harus menjadi prioritas utama. Faktor ini tidak hanya penting untuk memastikan hukum berjalan adil, akan tetapi juga hanya bisa tercapai jika pejabat lelang memiliki moral dan martabat yang baik, terutama Pejabat Lelang Kelas II. Selain itu, kemampuan dalam hukum dan pengetahuan umum juga memiliki pengaruh yang besar.

Pejabat Lelang Kelas II dimaksud berasal dari kalangan swasta dimana berdasarkan kewenangannya dapat membuat akta risalah lelang, namun hanya untuk lelang yang dilakukan secara sukarela (*voluntary auction*). Kemudian, lelang eksekusi langsung adalah kewenangan yang diberikan oleh regulasi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan serta Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992 mengenai Jaminan Fidusia. Dalam proses lelang seperti ini, balai lelang berperan sebagai mitra yang melaksanakan peran dari pihak kreditur.

Oleh karena itu, peran Pejabat Lelang Kelas II sangat penting untuk menjamin stabilitas hukum. Pejabat Lelang Kelas II harus memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku dan meningkatkan pengetahuan dan keterampilan mereka dalam bidang hukum dan lelang agar risalah lelang dapat memberikan kepastian hukum yang diperlukan (Muhammad Haris, 2017: 181).

Pejabat lelang termasuk dalam pejabat umum, sehingga pemerintah sangat berhati-hati dalam memilih pejabat lelang agar reputasi mereka tetap baik dan dihormati. Oleh karena itu, demi memelihara citra yang baik, penting bagi pejabat lelang untuk menjunjung tinggi disiplin dan kepatuhan pada peraturan lelang serta hukum yang berlaku dengan seksama.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mengangkat Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II setelah mereka menyelesaikan pendidikan dan pelatihan yang diperlukan untuk membuat dokumen risalah lelang. Selain itu diperlukan magang jika pekerjaan dilakukan oleh Kementerian Keuangan. Pemerintah memberi wewenang tanggung jawab khusus yang diberikan negara untuk Notaris dan Pejabat Lelang Kelas II. Tugas dan wewenang yang diberikan kepada mereka dilaksanakan sesuai semua peraturan perundang-undangan yang relevan (I Made Ananda Kresna Aditya & Putu Edgar Tanaya, 2022: 918).

Kehadiran pejabat lelang dalam setiap pelaksanaan lelang sebagai perantara atau wakil pemerintah dan peserta lelang. Dalam melakukan tugasnya tersebut, pejabat lelang merupakan:

- a. Wakil pemerintah atau pejabat yang mewakili pemerintah atau pejabat Pemerintah, yang dalam hal ini atas nama pemerintah melaksanakan penjualan di muka umum

secara lelang dan memperhatikan kepentingan-kepentingan pemerintah memungut bea lelang, pajak-pajak dan pungutan lain;

- b. Wakil penjual sebagai *last geve* dan *last heber/agency, agent*, yang memberi perintah dan yang menerima perintah, karena Pejabat Lelang menawarkan barangnya dan menerima uangnya untuk kepentingan penjual.
- c. Wakil pembeli atau pemenang lelang, di mana Pejabat Lelang bertindak sebagai penerima uang dari pembeli atau pemenang lelang dan menyerahkannya kepada penjual (Rachmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT Eresco, Bandung, 1987, hlm 165-166.).

Pejabat Lelang Kelas II sebagai pejabat umum mempunyai tugas, fungsi dan kewenangan yang telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, yang mana sesuai ketentuan Pasal 36 mempunyai wewenang antara lain:

- a. Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- b. Melihat barang yang akan dilelang;
- c. Menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau Pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- d. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara Waktu apabila diperlukan untuk menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- e. Meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;
- f. Mengesahkan pembeli lelang; dan/ atau
- g. Membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi.

Sedangkan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan bagi Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan Pasal 37 yaitu meliputi antara lain:

- a. Memiliki rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II;
- b. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- c. Mengadakan perjanjian perdata dengan balai lelang atau penjual mengenai pelaksanaan lelang;
- d. Meneliti legalitas formal subjek dan objek Lelang;
- e. Melaksanakan Lelang dalam hal yakin akan legalitas formal subjek dan objek Lelang;
- f. Membacakan bagian kepala risalah lelang dihadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, kecuali dalam lelang noneksekusi sukarela dengan cara penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang;
- g. Menjaga ketertiban pelaksanaan Lelang;
- h. Membuat minuta risalah lelang dan menyimpannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- i. Membuat salinan risalah lelang, kutipan risalah lelang, dan grosse risalah lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- j. Menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa; dan
- k. Menyelenggarakan pembukuan, administrasi perkantoran, dan membuat laporan pelaksanaan lelang.

Selain kewenangan dan kewajiban tersebut diatas, Pejabat Lelang Kelas II memiliki larangan dalam tugasnya, hal mana sesuai dengan ketentuan bunyi Pasal 38, yang antara lain:

- a. Melaksanakan 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 jaminan penawaran lelang dan kewajiban pembayaran lelang dari pembeli, dalam hal balai lelang sebagai pemohon lelang;
- 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 formal subjek dan objek lelang;
- h. Merangkap sebagai aparatur sipil negara/tni/polri, pejabat negara, kurator, penilai, dan/atau pengacara/advokat;
- i. Merangkap sebagai dewan komisaris, anggota direksi, atau karyawan balai lelang;
- j. Menerima permohonan lelang, menetapkan jadwal lelang, dan melaksanakan lelang dalam masa cuti;
- k. Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/isteri serta saudara sekandung pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinya;
- l. Melaksanakan lelang atas objek tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang ditetapkan tidak berdasarkan hasil penilaian dari penilai;
- m. Melaksanakan lelang atas objek tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit di bawah nilai jual objek pajak (NJOP);
- n. Menggunakan logo Kementerian Keuangan dalam surat, papan nama, dan kartu nama; dan/atau
- o. Melaksanakan lelang tidak sesuai dengan ketentuan wilayah jabatan, tempat, kedudukan dan formasi jabatan.

Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat menjalankan tugas di wilayah yang telah ditetapkan sesuai dengan Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang. Kantor Pejabat Lelang Kelas II terletak di kabupaten atau kota yang berada dalam lingkup wilayah tugasnya. Pejabat Lelang Kelas II yang juga berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menempati tempat kedudukan yang serupa dengan tempat kedudukannya saat menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada saat menjalankan tugas jabatannya Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat menempati 1 (satu) kantor. Dalam hal berprofesi sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Lelang Kelas II dapat berkantor di kantor Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan untuk kantor Pejabat Lelang Kelas II harus berada di tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II dan hanya dapat ditempati oleh 1 (satu) Pejabat Lelang Kelas II.

Fungsi dan peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam bisnis lelang di Indonesia sangatlah penting, hal ini dikarenakan peluang untuk melaksanakan lelang sangat terbuka dengan luasnya kegiatan dari Balai Lelang, yaitu untuk menyelenggarakan lelang barang bergerak dan tidak bergerak, yang meliputi:

- a. Lelang noneksekusi sukarela atas barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD) berbentuk persero;
- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuai ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- c. Lelang barang milik perwakilan negara asing;
- d. Lelang barang milik perorangan atau badan usaha swasta.

Pejabat Lelang Kelas II ialah profesi yang independen dan harus memiliki kantor pejabat lelang tersendiri yang berbeda dari balai lelang. Kemudian, peran balai lelang adalah untuk menjadi penyelenggara lelang yang harus memastikan kehadiran Pejabat Lelang Kelas II dalam proses pelaksanaan lelang. Adapun hubungan kerja antara balai lelang dan Pejabat Lelang Kelas II menentukan hubungan kerja diantara mereka, termasuk hal-hal yang berkaitan dengan pembayaran honorarium Pejabat Lelang Kelas II.

Notaris ditunjuk sebagai Pejabat Lelang Kelas II dikarenakan seorang Notaris memiliki pemahaman, pengetahuan dan keahlian hukum 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 (Amir Hakim Hasyim, Febrian & Herman Andreij Adriansyah, 2015: 52).

Notaris dan pejabat lelang adalah pejabat resmi yang diberi tugas untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan hukum. Sebagai pejabat lelang, ia memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta autentik berupa akta risalah lelang. Sementara itu, Notaris memiliki wewenang membuat semua jenis akta autentik, kecuali jika ada pejabat lain yang telah ditunjuk untuk membuat akta tersebut. Oleh karena itu, wewenang Notaris sangat luas dibandingkan dengan wewenang pejabat lelang.

Akta risalah lelang merupakan akta autentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna. Sehingga agar dapat dikatakan sebagai akta autentik, maka akta tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1868 *Burgelijk Wetboek* yang berbunyi: “Suatu akta autentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

Akta risalah lelang merupakan suatu berita acara yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta outentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Di sini peran notaris terhadap wewenang yang telah tercantum dalam UUJN merupakan bagian dari notaris membuat akta tersebut (Tomy Indra Sasongko, 2018: 208).

Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II perlu menjelaskan pula makna akta risalah lelang yang dibuatnya kepada semua pihak yang terlibat. Akta risalah lelang merupakan akta yang sah secara hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta risalah lelang yang otentik bisa dipakai sebagai bukti resmi dalam hal terjadi suatu kejadian krusial yang berdampak pada hukum. Akta risalah lelang juga berperan sebagai landasan untuk melaksanakan balik nama, peralihan hak, atau pemindahan hak sebagaimana yang tercantum dalam akta risalah lelang kepada pihak berwenang.

Apabila masyarakat menghendaki untuk dibuatkan risalah lelang atau berita acara lelang, tentunya pejabat lelang tidak memiliki kapasitas atau kompetensi dalam pembuatan Berita Acara Lelang tersebut. Karena, pejabat lelang hanya tunduk pada peristiwa hukum penjualan barang dimuka umum dan tidak ada kewenangannya untuk menyelenggarakan serta membuat berita acara lelang tersebut sesuai dengan hukum positif aturan lelang yang mengaturnya (Yudha Cahya Kumala, 2024: 11509).

D. Penutup

1. Kesimpulan

Bahwa saat ini Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) berusaha untuk memperluas aksesibilitas dan meningkatkan reputasi lelang di Indonesia. Tujuannya

adalah agar lelang dapat menjadi pilihan utama dalam transaksi jual beli di masa depan, yang mudah diakses dan dimanfaatkan oleh masyarakat sehari-hari. Balai lelang didirikan dengan tujuan untuk memfasilitasi proses lelang yang tidak bisa dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Balai lelang dibentuk dengan tujuan memberikan kesempatan kepada pelaku swasta/dunia usaha untuk menjalankan layanan lelang, sekaligus memanfaatkan lelang sebagai bagian dari aktivitas ekonomi yang transparan dan objektif.

Notaris sebagai seseorang yang menjalankan profesi berlandaskan UUJN memiliki kewenangan berlandaskan Pasal 15 ayat (2) huruf g Pasal 15 ayat (2) huruf g untuk membuat akta risalah lelang. Di samping itu, wewenang yang dimiliki oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan tanggung jawab yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Notaris sebagai pejabat lelang swasta yang diangkat oleh Menteri Keuangan sebagai Pejabat Lelang Kelas II diberikan kewenangan untuk membuat akta risalah Lelang sebagai produk hukumnya, yang merupakan berita acara resmi pelaksanaan lelang yang berfungsi sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna.

2. Saran

Hendaknya Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) membuat kegiatan sosialisasi kepada masyarakat dalam rangka menyebarluaskan keberadaan Balai Lelang Swasta, terkait dengan kedudukan, tugas, fungsi serta perannya pelaksanaan lelang. Hal ini perlukan agar masyarakat luas dapat mengetahui terkait dengan keberadaan Balai Lelang Swasta, yang pada akhirnya dapat memenuhi keingintahuan masyarakat dan selanjutnya meningkatkan potensi lelang.

Hendaknya Notaris yang diamanahkan sebagai Pejabat Lelang Kelas II sebaiknya memiliki pemahaman yang memadai dalam hal perjanjian, pengalihan hak, dan pembuatan akta otentik. Hal ini disebabkan oleh keberadaan perjanjian jual beli dan pengalihan hak dalam proses lelang, yang harus didokumentasikan melalui akta otentik berupa risalah lelang. Selain itu, Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II harus menunjukkan sifat dan sikap yang jujur, adil, tidak memihak, dan menghormati martabat dalam menjalankan tugasnya. Sikap dan sifat yang dimiliki oleh Notaris diharapkan bisa tercermin saat ia menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Lelang. Sebagai Pejabat Lelang Kelas II, penting bagi mereka untuk bersikap adil, tidak memihak, serta memelihara martabat sebagai seorang Pejabat Lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Sianturi, Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Madju, Bandung, 2008.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985.
- Soemitro, Rohmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2016.

B. Jurnal

- Aditya, I Made Ananda Kresna & Putu Edgar Tanaya, Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 10 No. 9, 2022.
- Ferels, Lavetta & Gunawan Djajaputera, Analisis Tanggung Jawab Pejabat Lelang Kelas I Atas Kesalahan Redaksional Risalah Lelang Terkait Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Permohonan Kepada Ketua Pengadilan (Studi Kasus: Penetapan Nomor 02/EKS.HT/2018/PN.SNT), *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 4 Nomor 2, Desember 2021,
- Haris, Muhammad, Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Atas Akta Risalah Lelang Yang Dibuatnya,” *Syariah: Jurnal Hukum dan Pemikiran*, Vol. 17 No. 1 Juni 2017.
- Hasyim, Amir Hakim, Febrian & Herman Andreij Adriansyah, Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, *Jurnal Repertorium*, Volume: 4 Issue 1, Mei 2015.
- Kumala, Yudha Cahya, Rekonstruksi Keberadaan Pejabat Lelang Kelas II Berasal Dari Notaris Dalam Perkembangan Lelang di Indonesia, *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, Volume 7 Nomor 3, 2024.
- Ruth, Hartina, Abdul Rachmad Budiono & Endang Sri Kawuryan, Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II Terhadap Minuta Risalah Lelang Yang Lebih Batas Waktu, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Volume 13 No. 1 April 2022.
- Sasongko, Tomy Indra, Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, *Jurnal Lex-Renaissance*, No. 1 Vol. 3 Januari 2018.
- Sena, I Gede Arya Wira, Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang, *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora*, Vol. 7, No. 1, 2023.
- Tista, Adwin, Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia, *Jurnal Hukum Al’Adl*, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013.

Yusrizal, Muhammad, Peran Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Pendirian Dan Perubahan Badan Hukum Koperasi, Jurnal Sanksi (Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi), Vol. 3, No.1 2024.

C. Undang-Undang

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang