

## Lelang Non Eksekusi oleh Pejabat Lelang Kelas 2 (Notaris) Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Fatihatul Husna Maulida

Program Kenotariatan Program Magister, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Indonesia

Korespondensi penulis: [22921063@students.uii.ac.id](mailto:22921063@students.uii.ac.id)

**Abstract.** Auction is a mechanism for the open sale of goods with the highest price bidding system regulated in various regulations, including the Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023 which updates auction governance in Indonesia. One important aspect of this regulation is the role of Class II Auction Officers, who are generally held by Notaries, in organizing voluntary non-execution auctions. This research uses a normative juridical method to analyze the role and authority of Class II Auction Officers in conducting auctions based on the latest regulations. The results show that Class II Auction Officers are responsible for leading the auction process, preparing minutes of the auction as an authentic deed, and ensuring legal certainty for the parties involved. In addition, the implementation of the electronic auction system presents new challenges related to technical aspects, legal validity, and transaction security. With these regulatory changes, the auction system in Indonesia is expected to become more efficient, transparent, and accountable in order to provide better legal protection for all stakeholders.

**Keywords:** Auction, Notary, Regulations.

**Abstrak.** Lelang merupakan mekanisme penjualan barang secara terbuka dengan sistem penawaran harga tertinggi yang diatur dalam berbagai regulasi, termasuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 yang memperbarui tata kelola lelang di Indonesia. Salah satu aspek penting dalam peraturan ini adalah peran Pejabat Lelang Kelas II, yang umumnya dijabat oleh Notaris, dalam menyelenggarakan lelang non-eksekusi sukarela. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis peran dan kewenangan Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelang berdasarkan regulasi terbaru. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab dalam memimpin proses lelang, menyusun risalah lelang sebagai akta otentik, serta memastikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Selain itu, penerapan sistem lelang elektronik menghadirkan tantangan baru terkait aspek teknis, validitas hukum, serta keamanan transaksi. Dengan adanya perubahan regulasi ini, sistem lelang di Indonesia diharapkan menjadi lebih efisien, transparan, dan akuntabel guna memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi seluruh pemangku kepentingan.

**Kata Kunci:** Lelang, Notaris, Regulasi.

### 1. PENDAHULUAN

Lelang adalah kegiatan untuk menjual barang yang dilaksanakan dengan cara terbuka untuk umum dengan tawar menawar yang dilakukan secara tertulis dan dapat juga secara lisan dengan proyeksi meningkat untuk mencapai harga tertinggi yang harus dilakukan pengumuman lelang sebelumnya dan penawaran tertinggi merupakan pemenang lelangnya dan berhak memiliki barang tersebut (Faisal, 2014). Lelang muncul pertama kali pada tahun 1908 saat pemerintahan Hindia Belanda mengundang *Staatsblad* No. 189 yang diundangkan pada tahun 1908 tentang *Vendu Reglement*/VR tujuan diundangkan peraturan tersebut untuk menanggulangi permasalahan mengenai penjualan barang-barang bekas perusahaan Belanda.

*Vendu Reglement*/VR menjadi peraturan awal tentang lelang di Indonesia yang dikenal dengan nama Peratiran Lelang, peraturan ini merupakan ordonansi/diadaptasi pada tanggal 28 Februari 1908 dan berlakku sejak 1 April 1908. Lelang pada prinsipnya merupakan konsep pada bidang keuangan dan ekonomi di Indonesia, keuntungan kegiatan lelang didasari oleh jenis-jenis barang yang dilelang biasanya variative dan dalam jumlah yang banyak sehingga dapat memilih lebih leluasa, kemudian serigkali barang-barang pada pelanggan dijual dengan harga yang lebih murah dari harga pasaran dan barang akan cepat laku bila melalui mekanisme Lelang (Haris, 2018).

Sedangkan pengertian lelang jika merujuk Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang merupakan 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. Adapun peraturan terbaru mengenai operasional pelaksanaan lelang dapat ditemukan pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan pada ketentuan umum Peraturan Menteri Keuangan ini tepatnya pada Pasal 1 ayat (1) yang dimaksud dengan Lelaang 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.

Pelaksanaan lelang tidak hanya dalam ranah lelang atau penjualan umum yang diselenggarakan pemerintah. Dalam peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa Pejabat lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan Lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual/pemilik barang. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual/pemilik barang (Viola, 2018).

Pejabat Lelang Kelas I merupakan PNS yang berada di bawah lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia diberi tugas sebagai pejabat lelang. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II merupakan orang tertentu yang diangkat menjadi pejabat lelang. Pada umumnya berasal dari kalangan Notaris, Penilai dan Pensiunan PNS Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia (Viola, 2018).

Peraturan mengenai pelaksanaan lelang saat ini telah mengalami perubahan lagi dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang. Dalam pergantian ini terdapat beberapa perubahan mengenai *Reclustering* jenis lelang (lelang wajib dan sukarela) dan ekstensifikasi masing-masing jenis lelang dan sebagainya.

Tujuan penelitian ini ialah menganalisis perkembangan penyelenggaraan lelang di Indonesia setelah adanya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selanjutnya menganalisis peran Pejabat Lelang Kelas II (Notaris) setelah berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian untuk mengkaji perkembangan penyelenggaraan lelang di Indonesia setelah adanya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peran Pejabat Lelang Kelas II (Notaris) setelah adanya peraturan tersebut adalah metode normatif dengan pendekatan undang-undang dan konseptual. Metode ini melibatkan analisis terhadap hukum yang lampau dan saat ini berlaku, seperti Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam penelitian ini akan mengkaji mekanisme penyelenggaraan lelang di Indonesia serta peran Pejabat Lelang Kelas II (Notaris). Analisis bahan hukum dengan metode deskriptif kualitatif, seluruh data yang terkumpul di analisis secara kualitatif dengan sifat induktif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perkembangan Lelang di Indonesia**

Peraturan tentang lelang atau penjualan di muka umum telah ada di Indonesia sejak zaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda dan masih berlaku serta diterapkan hingga saat ini. Diantaranya adalah *Vendu Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 (*Staatblad* 1908: 189) atau disebut sebagai Undang-Undang Lelang yang diubah beberapa kali (perubahan terakhir termuat dalam *Staatblad* 1941:3 sebelum Belanda hengkang dari Indonesia). Pada hal ini

terdapat juga peraturan mengenai *Vendi Instructue* 1908 (*Staatblad* 1908: 190) atau yang disebut sebagai Instruksi Lelang yang diubah beberapa kali (perubahan terakhir termuat dalam *Staatblad* 1930:85 sebelum Belanda hengkang dari Indonesia) (Adityanata, 2010).

Peraturan teknis lelang atau penjualan umum terus dilanjutkan dan berubah-ubah. Menurut Tista (2013) secara umum (*Lex Generalis*), pengaturan mengenai lelang tersebar dan ditemukan di beberapa peraturan sebagai berikut:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPer (*Burgerlijke Wetboek voor Indonesie /BW*);
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata /KUHAPer (*het Herziene Indlandsch Reglement /HIR* dan *Reglement Buitengewesten /Rbg*);
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (*Wetboek van Strafrecht voor Indonesie /WvS*);
- d. Undang-Undang Nomor 49/Perpu/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
- e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- f. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- g. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- h. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- i. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan.

Lelang juga diatur dengan peraturan spesifik yang berisi dasar hukum lelang untuk mengatur mengenai teknis penyelenggaraan lelang. Terdapat beberapa pengaturan dan perubahan yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan seperti:

- a. *Vendu Reglement* (Undang-Undang Lelang) *Staatbald* 1908 Nomor 189;
- b. *Vendu Instructie* (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) *Staatbald* 1908 nomor 1908;
- c. Inspreksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindahtangan Barang-Barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara;
- d. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- f. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- g. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- h. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang;
- i. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Perubahan dilakukan lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diundangkan pada tanggal 6 Agustus 2013 dan efektif berlaku 2 bulan sejak diundangkan yaitu pada tanggal 6 Oktober 2013, yang menjadi ikon perubahan dalam Sejarah penyelenggaraan lelang di Indonesia. Hal tersebut karena adanya perubahan dimana peserta lelang diperbolehkan untuk melakukan penawaran lelang dengan menggunakan email dan/atau melalui aplikasi internet, sehingga kehadiran dari peserta lelang di tempat lelang tidak diperlukan lagi. Dengan adanya perubahan ini menunjukkan bahwa penawaran lelang tidak lagi dibatasi jarak, waktu dan tempat tertentu. Peserta lelang tidak perlu beranjak dari tempatnya beraktivitas dan cukup memantau penawaran di depan layar gawai yang terhubung dengan internet. Penawaran lelang dilakukan dengan melalui registrasi, masuk (*login*), memilih objek lelang yang diminati dan mengajukan harga penawaran lelang secara *fairplay*, sehingga pelaksanaan lelang lebih efisien (Tista, 2013). Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 terdapat konstruksi hukum mengenai nilai batasan atau limit. Nilai tersebut khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap baik berupa tanah dan/atau bangunan yang ditentukan oleh penilai dan penaksir. Sedangkan nilai barang lelang non eksekusi sukarela ditentukan oleh pemilik barang (Rianti dkk, 2017).

Pada tahun 2016 kembali terjadi perubahan dengan ketentuan pelaksanaan lelang dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam peraturan ini memuat mengenai pelaksanaan Lelang dapat dilakukan melalui surat elektronik (*Email*), surat tromol pos, dan melalui internet. Adanya peraturan ini memberikan modernisasi yang lebih komprehensif lagi dalam pelaksanaan lelang kepada *stakeholder* yang terkait dan dapat meminimalisir kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan Lelang selama ini. Dengan adanya peraturan ini diharapkan

penyelenggaraan lelang di Indonesia dapat mengikuti pelaksanaan diselenggarakan di negara-negara maju (Mafita, 2019).

Menteri Keuangan juga mengeluarkan peraturan tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016. Ketentuan dalam peraturan terdapat penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet. Dalam peraturan ini memberikan pengertian lelang merupakan 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 (Liono dkk, 2023). Kemunculan lelang internet dalam sistem lelang di Indonesia bertujuan untuk meningkatkan kualitas pelayanan lelang dengan memanfaatkan sara teknologi informasi dan komunikasi berupa internet. Dari sisi ekonomis adanya lelang melalui internet ini dapat menekan biaya dibandingkan biaya lelang konvensional (Mafita, 2019).

Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang petunjuk pelaksanaan lelang kembali terjadi pada tahun 2020 dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adanya peraturan ini otomatis mencabut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet serta dinyatakan tidak berlaku. Pasal 60 peraturan ini membebaskan untuk penyebar luasan pengumuman lelang melalui surat kabar apapun selama memenuhi syarat. Syaratnya yaitu harus terbit dan/atau beredar di daerah barang berada. Selain itu, surat kabar harian juga harus dimiliki oplah paling rendah 2.00 eksemplar.

Pengaturan teknis untuk mendukung penyelenggaraan lelang dengan sistem digital (*online*) atau lelang melalui internet, pemerintah membuat peraturan baru melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Nomor 5/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Wang pada KPKNL. PDJKN ini diharapkan lebih relevan dengan realita yang terjadi pada iklim usaha atau investasi yang terjadi di masyarakat saat ini (Liono dkk, 2023).

Kemudian terjadi perubahan lagi pada tahun 2023 dengan terbitnya Peraturan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai ganti atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Nomor 213/PMK.06/2020 dan mulai berlaku pada 1 Januari 2024. Peraturan ini diharapkan dapat meningkatkan pelayanan lelang, mewujudkan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern dan menjamin kepastian hukum, serta merespons perkembangan model transaksi perdagangan melalui sistem elektronik.

Peraturan baru ini terdapat beberapa ketentuan baru seperti pada *reclustering* jenis lelang (lelang wajib dan sukarela) dan ekstensifikasi masing-masing jenis lelang; dan perluasan cakupan dan perubahan dokumen identitas peserta lelang atas objek lelang di luar wilayah jabatan pejabat lelang, penggabungan satu atau lebih jenis lelang, peneual atau debitur atau tereksekusi atau beberapa objek lelang dalam satu pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang terjadwal khusus hanya dilakukan atas barang bergerak yang tidak memerlukan balik nama; dan pengaturan kehadiran pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang.

Pada proses bisnis lelang disebutkan bahwa ada perubahan terkait dengan alur permohonan dan penetapan jadwal pelaksanaan lelang, penyesuaian dokumen persyaratan lelang (dokumen kepemilikan barang tidak berwujud, surat pemberitahuan lelang dalam lelang eksekusi), penyesuaian klausul pembatalan lelang atas permintaan penjual, bentuk dan besaran jaminan penawaran lelang, transformasi lanjutan media pengumuman lelang (surat kabar elektronik dan situs web penyelenggara lelang), perubahan mekanisme pengajuan penawaran lelang secara open bidding dengan waktu yang lebih lama dan kompetitif, perluasan pemberlakuan penawaran lelang secara bergulir (*roll over*) pada semua jenis lelang sukarela, relaksasi pelunasan kewajiban pembayaran lelang juga risalah lelang memuat transformasi pembuatan turunan risalah lelang (dokumen fisik menuju dokumen elektronik); dan pengaturan bentuk klausul risalah lelang untuk lelang-lenang yang baru.

Lelang tentunya memiliki manfaat adapun manfaat lelang secara langsung adalah bagian dari *Law Enforcement*, optimalisasi penerimaan negara, serta sebagai alternatif dalam melakukan jual beli. Sedangkan manfaat lelang secara tidak langsung adalah perputaran dananya turut mendukung perekonomian negara.

Menurut Usman (2016) dalam penyelenggaraan lelang terdapat asas-asas sebagai dasar pelaksanaannya walaupun tidak disebutkan secara jelas dalam peraturan perundang-undangan, namun dapat diekstraksi melalui klausul-kalususnya, sebagai berikut:

a. Asas keterbukaan (transparansi)

Dalam hal ini maksudnya dalam penyelenggaraan lelang harus diketahui oleh seluruh lapisan masyarakat mulai dari perencanaan lelang serta dalam hal keikutsertaan masyarakat yang memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti penyelenggaraan

lelang sepanjang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Maka pelaksanaan lelang haruslah diikuti dengan pengumuman lelang terlebih dahulu.

b. Asas persaingan (Kompetisi)

Dalam penyelenggaraan lelang memungkinkan kepada setiap peserta lelang untuk memberi penawaran harga dan memiliki kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang.

c. Asas keadilan

Pada proses lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional khususnya bagi setiap pihak yang berkepentingan.

d. Asas Kepastian Hukum

Dalam penyelenggaraan lelang harus menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Hal tersebut salah satunya dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas penyelenggaraan lelang.

e. Asas Efisiensi

Proses pelaksanaan lelang, para *stakeholder* yang berpartisipasi harus dijamin untuk ikut serta dalam penyelenggaraan lelang yang cepat dan biaya yang relative murah. Bahkan dalam pengaturan terbaru mengenai lelang, penyelenggaraan lelang dapat dilaksanakan secara elektronik.

f. Asas Akuntabilitas

Lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang yang dapat dipertanggungjawabkan perannya kepada semua pihak yang terlibat dan berkepentingan dalam penyelenggaraan lelang.

Maka dalam penyelenggaraan lelang pejabat lelang memiliki peranan yang sangat penting. Pejabat lelang merupakan entitas yang diberi kewenangan khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Sesuai dengan pengertian yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang.

Peranan dari pejabat lelang bukan hanya terbatas sebagai pihak yang menjalankan proses pelelangan, akan tetapi juga bertanggungjawab dalam hal administrasi lelang dan pengelolaan lelang. Pejabat lelang mengeluarkan berita acara pelaksanaan lelang yang

bernama risalah lelang. Risalah lelang merupakan akta otentik yang memiliki bukti pembuktian sempurna di hadapan pengadilan (Wiguna, 2015).

## **Peran Pejabat Lelang Kelas II (Notaris) Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**

Setiap penjualan barang secara lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang. Pasal 1 angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimaksud dengan Pejabat Lelang adalah pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang. 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 dimuka umum secara lelang dan memperhatikan kepentingan-kepentingan pemerintah memunut bea lelang, pajak-pajak dan pungutan lain;
- b. Wakil penjual sebagai *last gever* dan *last herber/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, dimana pejabat lelang bertindak sebagai penerima uang dari pembeli atau pemenang lelang dan menyerahkannya kepada penjual.

Tugas pejabat lelang pada dasarnya adalah mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan penjualan barang di muka umum secara lelang, baik tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang maupun setelah penyelenggaraan lelang (Viola, 2018). Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, pejabat lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu pejabat lelang menilite kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
- b. Pemberi informasi lelang, yaitu pejabat lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang.
- c. Pemimpin lelang, yaitu pejabat lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas, serta berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kelancaran pelaksanaan lelang.

- d. Pejabat umum, yaitu pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

Keabsahan dokumen lelang yang merupakan tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II adalah dia bertanggung jawab atas pengecekan bahwa antara dokumen satu dan dokumen yang lainnya adalah saling terkait atau dengan kata lain Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab untuk mengecek keterangan yang tercantum dalam dokumen-dokumen lelang yang telah diserahkan, tapi tidak bertanggung jawab atas kebenarannya. Jadi disini Pejabat Lelang Kelas II harus benar-benar meneliti apa yang tercantum dalam dokumen-dokumen tersebut. Gugatan yang berkaitan dengan pernyataan atau keabsahan suatu dokumen- dokumen lelang yang bersangkutan /kebenaran materiil objek lelang yang bertanggung jawab adalah penjual/pemilik barang.

Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Pasal 7 menjelaskan pejabat lelang terdiri dari pejabat lelang kelas I dan pejabat lelang kelas II berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual/pemilik barang. Sedangkan pejabat lelang kelas II berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual/pemilik barang.

Dalam menjalankan tugas pokoknya, pejabat lelang kelas I yang merupakan pegawai DJKN yang diangkat sebagai pejabat lelang berkantor di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan Pasal 1 angka 42 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah, dimana Kepala Kantor Wilayah, dimana Kepala Kantor Wilayah ini berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

Sedangkan Kantor Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah kantor swasta sebagai tempat kedudukan pejabat lelang kelas II. Maka, pejabat lelang kelas II berkantor di kantornya sendiri berdasarkan wilayah jabatan yang telah ditunjuk oleh kementerian keuangan. Salah satu yang dapat bertindak menjadi pejabat lelang kelas II adalah notaris, selain kewenangannya yang dapat merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah atau PPAT berdasarkan pada undang-undang jabatan notaris (Viola, 2018).

Untuk dapat menjadi Pejabat Lelang Kelas II, Notaris harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan tersebut. Setelah Notaris tersebut diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II maka di samping jabatannya sebagai Notaris ia juga mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Dengan kata lain, Notaris yang telah mempunyai persyaratan dan telah diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II akan mempunyai fungsi, tugas, hak dan kewajiban, tanggung jawab serta wewenang sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Kewenangan dari pejabat lelang kelas II untuk menyelenggarakan Lelang Noneksekusi Sukarela. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN atau BUMD yang berbentuk persero. Lelang Noneksekusi Sukarela dilaksanakan atas permintaan masyarakat atau pengusaha yang secara sukarela menginginkan barangnya untuk dilelang. Dalam hal ini, salah satu peranan dari Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah memberikan penyuluhan hukum atas akta Risalah Lelang Noneksekusi Sukarela yang dibuat olehnya (Haris, 2017).

Tujuan Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah agar jual beli yang dilakukan masyarakat dengan cara Lelang, dimana menurut aturannya harus dilakukan di depan Pejabat Lelang tetapi karena di daerah tersebut tidak ada Pejabat Lelang Kelas I atau KP2LN tetap terlaksana tetapi tidak melanggar peraturan Lelang yang ada, sehingga diangkatlah Pejabat Lelang Kelas II di antaranya Notaris untuk melaksanakan lelang di daerah tersebut. Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas H dengan pertimbangan mempunyai pengetahuan yang cukup karena semasa pendidikan notariat telah diberi pengetahuan lelang dengan adanya mata kuliah lelang, sehingga dianggap mengetahui tata cara pelaksanaan lelang yang sesuai men unit peraturan Lelang yang berlaku.

Pejabat lelang bertanggung jawab terhadap gugatan pihak ketiga ketika proses pasca lelang karena pejabat lelang sebagai pelaksana lelang (Viola, 2018). Gugatan pidana yang dapat ditujukan kepada pejabat lelang dalam proses pelelangan antara lain:

- a. Gugatan mengenai penggelapan uang setoran dimana seharusnya bea lelang dan sebagainya harus disetorkan, ternyata oleh pejabat lelang tidak disetorkan.
- b. Gugatan mengenai terjadinya penipuan dimana seharusnya pembeli dikenakan bea lelang sebesar 9% namun dikenakan 20%.
- c. Gugatan oleh negeri atas cek kosong yang diterima dari pembeli oleh pejabat lelang, dimana penerimaan cek kosong tersebut dibuatkan tanda terima pelunasan, padahal

seharusnya pejabat lelang hanya mengeluarkan buku tanda terima cek. Kesalahan demikian menyebabkan kerugian negara sehingga pejabat lelang bertanggung jawab dengan harta pribadi atas pelunasan barang lelang tersebut.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 32 yang menyebutkan bahwa :Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Legitimasi tersebut mempertegas penyebutan berita acara pelaksanaan lelang sebagai Risalah Lelang. Pada Pasal tersebut dinyatakan bahwa Risalah Lelang adalah merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Hal itu berarti isi pasal tersebut terkait dengan apa yang dimaksud dengan akta otentik itu, yang oleh peraturan perundang-undangan telah dijelaskan dalam Pasal 165 HIR, 285 Rbg, dan 1868BW. Untuk hal ini ketentuan 1868 BW yang lebih mendekati dengan permasalahan yakni :Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Perluasan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta risalah lelang yang disebutkan dalam Pasal 15 Ayat 2 huruf g Undang-undang Jabatan Notaris tidak secara serta merta dapat dilaksanakan karena berdasarkan Pasal 35 Vendu Reglement Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 hanya notaris yang telah ditetapkan dan diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas II saja yang berwenang memimpin pelaksanaan lelang dan membuat akta risalah lelang.

Pentingnya Notaris menjabat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam pelaksanaan lelangnya adalah untuk mewujudkan pelaksanaan lelang non eksekusi sukrela, lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi menjadi lebih efektif dan efisien. Lelang non eksekusi sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero. Penjualan barang secara lelang tersebut merupakan jual beli perdata yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi prosedurnya secara lelang. Sehingga pelaksanaan lelang tersebut akan lebih efektif dan efisien dilaksanakan oleh pihak swasta. Dalam hal ini pihak yang melaksanakan lelang tersebut ialah Pejabat Lelang Kelas II. Notaris merupakan Profesi Hukum yang dapat disebut juga sebagai Pejabat Umum.

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh

peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Umum tersebut telah memiliki pemahaman, pengetahuan dan keahlian hukum yang baik, terutama dalam bidang Hukum Perdata. Oleh karena itu, berdasarkan PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II bahwa Notaris ditunjuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II. Dasar diberikannya Notaris diberikan jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang diatur di dalam PMK tentang Pejabat Lelang Kelas II, karena Notaris telah memahami aspek hukum dari pelaksanaan lelang non eksekusi, dimana lelang yang dimaksud merupakan perjanjian jual beli seperti halnya yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II juga mempunyai kewajiban dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk membuat Risalah Lelang yang merupakan Akta Otentik. Notaris tersebut mempunyai pemahaman, pengetahuan dan keahlian dalam membuat akta otentik, karena Notaris juga menjabat sebagai Pejabat Umum mempunyai wewenang membuat akta otentik. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan pejabat luhur yang harus menjalankan profesinya secara bertanggung jawab dan hormat terhadap hak hak orang lain, serta mengabdikan pada tuntutan luhur profesi. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II begitu penting sekali dalam menegakan ketentuan-ketentuan hukum terutama dalam bidang pelaksanaan lelang, sehingga pelaksanaan lelang non eksekusi sukrela, lelang aset BUMN/D berbentuk Perseroan; dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi dapat menciptakan ketertiban hukum dan kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan cita-cita dari sila-sila Pancasila (Yogaswara, 2007).

Berdasarkan pemahaman tersebut secara tersirat dapat diketahui bahwa peran notaris dalam hal pembentukan akta otentik sangat dibutuhkan dalam berbagai aspek yang berkaitan dengan perjanjian keperdataan. Sekalipun notaris tidak dapat terlibat langsung dalam proses pelelangan harta kepailitan, akan tetapi peran nyata notaris begitu tampak untuk membuat akta notaris dalam penjualan bawah tangan harta kepailitan dengan menengarkan arahan dari kurator. Hal ini menandakan bahwa kedudukan notaris dalam hukum perdata memiliki peran dan fungsi yang sentral sebagai cerminan dari profesionalitas notaris dalam bekerja. Notaris harus selalu mampu bersikap profesional. Profesionalitas tersebut dapat diwujudkan dengan berpegang teguh kepada pengetahuan dan pengalaman di bidang hukum yang tinggi, serta menjunjung nilai-nilai integritas dan moralitas. Sehingga untuk mewujudkan masyarakat yang memiliki

tingkat pengetahuan dan kesadaran hukum yang tinggi bukan merupakan suatu hal yang sulit untuk diwujudkan (Halim, 2022).

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdapat pengaturan mengenai pelaksanaan lelang secara elektronik yang lebih terbaru dimana dalam pelaksanaan lelang melalui elektronik. Dalam Pasal 1 angka 19 lelang elektronik sendiri dimaknai penuualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui aplikasi lelang. Dikuatkan lagi dalam Pasal 19 bahwa lelang yang dilaksanakan melalui aplikasi lelang, kehadiran penjual dapat dilakukan secara virtual melalui sarana media elektronik yang memungkinkan pejabat lelang dan penjual dapat saling mendengar dan melihat secara langsung dalam pelaksanaan lelang. Pada saat pelaksanaan lelang ini juga diperlukan kehadiran saksi di tempat pelaksanaan lelang, ketentuan kehadiran secara virtual melalui sarana media elektronik.

Pada pelaksanaan lelang melalui internet ini dapat terjadi gangguan teknis dimana dalam lelang melalui internet ini terdapat dua bentuk penawaran yaitu penawaran tertutup (*closed bidding*) dan penawaran terbuka (*open bidding*). Jika itu gangguan teknis itu terjadi maka pejabat lelang dapat melakukan beberapa tindakan yaitu dengan cara membatalkan lelang, jika gangguan teknis tidak dapat ditanggulangi hingga jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang atau melaksanakan lelang setelah gangguan teknis dapat ditanggulangi hingga jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang. Ketika hal itu terjadi pejabat lelang atau penyelenggara lelang berkewajiban memberitahukan gangguan teknis dan/atau pembatalan kepada peserta lelang melalui aplikasi lelang melalui internet, surat elektronik (*email*), telepon, *website*, *short message service*, dan/atau papan pengumuman pada penyelenggara lelang melalui internet. Pejabat lelang juga membuat surat keterangan untuk dilampirkan dalam minuta risalah lelang.

Ditinjau dari segi tantangan bagi Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II terdapat potensi permasalahan berkaitan dengan teknis Lelang yang memungkinkan penyelenggaraannya dilakukan melalui media elektronik. Hal ini juga memiliki korelasi dengan harapan diimplementasikannya *Cyber Notary* di Indonesia, yang mana berkaitan erat dengan perkembangan zaman yang telah memasuki momentum Revolusi Industri 4.0 dan banyak aspek kehidupan yang memanfaatkan media internet. *Cyber Notary* adalah perkembangan paradigma notaris yang menggunakan atau memanfaatkan teknologi informasi dan telekomunikasi secara daring melalui sistem terkomputerisasi untuk memudahkan pemberian pelayanan pengurusan dokumen hukum masyarakat (Makarim, 2013). Untuk

mencapai hal itu, diperlukan Sistem digital seperti *input data*, *feedback* dan *output data*. Akan tetapi dalam rangka implementasi penyelenggaraan lelang melalui media internet, terdapat beberapa potensi permasalahan seperti aplikasi Lelang yang rusak (*Hang/Not Responding/Maintenance*), dilematika koneksi internet yang tidak merata, potensi kejahatan *Cyber Crime*, penentuan waktu dalam dunia maya, dan lain sebagainya (Ekoevidolo, 2019)

#### **4. KESIMPULAN**

Lelang atau yang sering disebut juga sebagai Penjualan di Muka Umum adalah bentuk kegiatan penjualan barang yang diselenggarakan di depan khalayak ramai, dimana harga dari barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli dapat semakin meningkat setiap saat. Hukum mengenai Lelang diatur di banyak peraturan perundang-undangan di Indonesia seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang Panitia Urusan Piutang Negara, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan, dan lain sebagainya. Pengaturan teknis mengenai Lelang melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) juga berubah-ubah sejak tahun 2002, 2010, 2013, 2016, 2020, yang terbaru pada tahun 2023 kemarin. Pengaturan teknis penyelenggaraan Lelang secara elektronik pertama kali diperkenalkan pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, sebelum dua pengaturan itu dilebur ke dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kemudian diperbarui kembali dalam PMK Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Notaris dalam perannya sebagai pejabat lelang kelas II melaksanakannya sesuai dengan ketentuan yang ada dalam perundang-undangan. Dengan adanya peraturan baru yang terbit mengenai petunjuk pelaksanaan lelang dimana dijelaskan pula mengenai lelang melalui internet. Maka Notaris tetap menjalankan kewenangan dari pejabat lelang kelas II untuk menyelenggarakan Lelang Noneksekusi Sukarela. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya.

## DAFTAR REFERENSI

- Adityanata, M. R. (2010). Upaya memperoleh kepastian hukum demi hak dari pemenang suatu lelang. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(5).
- Bahri, A. (2019). Kajian yuridis pelaksanaan pelelangan objek hak tanggungan secara elektronik (online). *Jurnal Ilmiah Universitas Mataram*.
- Faisal, M. (2014). Upaya perlindungan hukum pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik terhadap putusan re-eksekusi. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 44(1).
- Halim, A. (2022). Jawab notaris dalam menjaga minuta akta. *Jurnal Universitas Abdurachman Saleh Situbondo*, 20(2).
- Haris, M. (2018). Kewenangan notaris sebagai pejabat lelang kelas II dalam memberikan hukum atas akta risalah lelang yang dibuatnya. *Syariah: Jurnal Hukum & Pemikiran*, 17(1).
- KPKNL Bukittinggi. (2024, May 15). Sosialisasi peraturan Menteri Keuangan (PMK) terbaru Nomor 122 Tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. *RRI.co.id*. <https://www.rri.co.id/keuangan/508870/kpknl-bukittinggi-perkenalkan-pmk-no-122-2023-ini-keuntungannya>
- KPKNL Medan. (2024, May 15). Sosialisasi penyelenggaraan lelang eksekusi berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. *DJKN Kemenkeu*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-medan/baca-berita/24504/Sosialisasi-Penyelenggaraan-Lelang-Eksekusi-Berdasarkan-PMK-No-213-PMK-06-2020.html>
- Liono, C. E. F., Malombeke, E., Thariqi, M. R., Dewi, F. M., & Dida, D. (2023). Perkembangan penyelenggaraan lelang non eksekusi oleh pejabat lelang kelas 2 (notaris) di masa pandemi COVID-19. *Jurnal Unes Law Review*.
- Mafita. (2019). Pelaksanaan lelang melalui internet terhadap aset barang milik negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang berdasarkan asas kepastian hukum. *Nurani Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2).
- Makarim, E. (2013). *Notaris dan transaksi elektronik: Kajian hukum tentang caybernotary atau electronic notary*. PT Raja Grafindo.
- Rianti, R. D., Prija, D., Djatmika, P., & Hamidah, S. (2017). Kajian yuridis pembatalan lelang eksekusi karena nilai limit terendah. *Jurnal Ilmiah MKN FH UB*.
- Tista, A. (2013). Perkembangan sistem lelang di Indonesia. *Jurnal Al'-Adl*, 5(10).
- Usman, R. (2016). *Hukum lelang*. Sinar Grafika.
- Viola, R. (2018). Notaris sebagai pejabat lelang kelas II. *ADIL: Jurnal Hukum*, 8(2).
- Yogaswara, R. (2007). *Pelaksanaan lelang oleh notaris sebagai pejabat lelang kelas II* [Tesis, Universitas Diponegoro Semarang]