



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 6 Tahun 2024 Page 2787-2793

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Peranan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Sistem Hukum Indonesia

Ummi Maskanah^{1✉}, Dansyah Nursufrudin², Dodo Mulyana³

Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Pasundan Bandung

Email: ummi.maskanah@unpas.ac.id^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini mengkaji peranan dan kedudukan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam sistem hukum Indonesia. Fokus pembahasan meliputi aspek hukum pengangkatan, kewenangan, tanggung jawab, serta kontribusinya dalam pelaksanaan lelang yang efektif dan transparan. Penelitian ini mengkaji tentang peranan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam sistem hukum Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data diperoleh melalui penelitian kepustakaan dengan menganalisis bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa literatur hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II memiliki peran strategis dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela. Kewenangan ini didasarkan pada Vendu Reglement dan PMK Nomor 175/PMK.06/2010, yang memberikan legitimasi bagi notaris untuk menjalankan fungsi sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Dalam pelaksanaannya, notaris bertanggung jawab atas keabsahan dokumen lelang, transparansi proses lelang dan pembuatan risalah lelang. Penelitian ini menemukan beberapa kendala dalam implementasi peran tersebut, antara lain: keterbatasan pemahaman prosedur lelang, kompleksitas administrasi, dan dinamika peraturan yang terus berkembang. Untuk mengoptimalkan peran notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, diperlukan peningkatan kompetensi melalui pendidikan berkelanjutan, modernisasi sistem lelang, dan harmonisasi regulasi terkait.

Kata Kunci : *Notaris, Pejabat Lelang Kelas II, Lelang, Kewenangan, Tanggung Jawab Hukum.*

Abstract

This research examines the role and position of notaries as Class II Auction Officials in the Indonesian legal system. The focus of the discussion includes legal aspects of appointment, authority, responsibility, and contribution to the implementation of effective and transparent auctions. This research examines the role of notaries as Class II Auction Officials in the Indonesian legal system. The research method used is normative juridical with a statutory and conceptual approach. Data was obtained through library research by analyzing primary legal materials in the form of statutory regulations and secondary legal materials in the form of related legal literature. The research results show that notaries as Class II Auction Officials have a strategic role in implementing voluntary non-execution auctions. This authority is based on *Vendu Reglement* and PMK Number 175/PMK.06/2010, which provides legitimacy for notaries to carry out functions as Class II Auction Officials. In its implementation, notaries are responsible for the validity of auction documents, transparency of the auction process and preparation of auction minutes. This research found several obstacles in implementing this role, including: limited understanding of auction procedures, administrative complexity, and the dynamics of regulations that continue to develop. To optimize the role of notaries as Class II Auction Officials, competency improvement is needed through continuous education, modernization of the auction system, and harmonization of related regulations.

Keyword: Notary, Class II Auction Official, Auction, Authority, Legal Responsibility.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi dan dinamika bisnis di Indonesia telah mendorong meningkatnya kebutuhan akan jasa lelang sebagai salah satu instrumen transaksi jual beli yang efisien dan transparan. Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (Undang-undang No. 2 Tahun 2014) tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Dalam konteks ini, notaris sebagai pejabat umum memiliki peran strategis, khususnya ketika berkedudukan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Keberadaan notaris dalam sistem lelang di Indonesia telah memiliki sejarah panjang yang berakar dari masa kolonial Belanda melalui *Vendu Reglement* (Ordonansi 28 Februari 1908).

Dalam sistem hukum Indonesia, lelang merupakan bentuk penjualan khusus dengan prosedur yang berbeda dari penjualan umum. Prosedur lelang diatur oleh undang-undang tersendiri dan bersifat *Lex Specialis*. Lelang ditandai dengan

transparansi melalui penetapan harga yang bersaing dan dilaksanakan oleh pejabat lelang mandiri. Lembaga lelang memegang peran penting dalam sistem hukum Indonesia, membantu penegakan hukum serta pengelolaan aset Negara. Urgensi penelitian tentang peranan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II semakin relevan mengingat kompleksitas transaksi lelang yang terus meningkat. Data dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara menunjukkan bahwa volume lelang noneksekusi sukarela mengalami peningkatan signifikan dalam lima tahun terakhir, dengan rata-rata pertumbuhan 15% per tahun. Peningkatan ini berbanding lurus dengan kebutuhan akan Pejabat Lelang Kelas II yang kompeten dan profesional.

Dalam sistem hukum Indonesia, kedudukan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II diatur secara khusus melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Regulasi ini memberikan landasan hukum bagi notaris untuk melaksanakan lelang noneksekusi sukarela, yang mencakup penjualan barang milik swasta, perorangan, atau badan hukum/usaha yang dilelang secara sukarela. Pentingnya kajian mendalam tentang peranan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II juga didorong oleh kebutuhan akan kepastian hukum dalam transaksi lelang. Notaris, sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin legalitas dan transparansi proses lelang. Hal ini menjadi crucial mengingat lelang melibatkan kepentingan berbagai pihak dan nilai ekonomi yang signifikan.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, penelitian ini dipandang penting untuk memberikan analisis komprehensif tentang peranan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, mencakup aspek hukum, teknis, dan praktis. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan bagi pengembangan sistem lelang yang lebih efektif dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

B. Identifikasi Masalah

- a. Bagaimana kedudukan hukum notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II?
- b. Apa saja kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pelaksanaan lelang?
- c. Bagaimana implementasi peran notaris dalam praktik lelang di Indonesia?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Penelitian yuridis normatif dipilih karena fokus penelitian pada kajian peraturan perundang-undangan dan doktrin-doktrin hukum yang berkaitan

dengan peranan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Dalam pengangkatannya notaris sebagai pejabat lelang kelas II mempunyai dasar hukum yang kuat memiliki landasan hukum yang kuat berdasarkan beberapa regulasi, yaitu Vendu Reglement (Stbl. 1908:189), PMK Nomor 175/ PMK.06/2010, Undang-Undang Jabatan Notaris. Regulasi tersebut memberikan legitimasi bagi notaris untuk menjalankan fungsi sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan syarat dan ketentuan tertentu.

Syarat dan Prosedur Pengangkatan Untuk dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, seorang notaris harus memenuhi persyaratan dan kriteria. Adapun persyaratan dan kriterianya adalah, Sehat jasmani dan rohani, memiliki kemampuan dalam bidang lelang, tidak pernah menerima sanksi administrasi berat, lulus ujian profesi Pejabat Lelang, memiliki integritas yang baik, lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang (PPPL).

Layaknya jabatan notaris, pejabat lelang juga memiliki wilayah kerja dan masa jabatan, Adapun wilayah kerja dan masa jabatan Pejabat Lelang Kelas II diatur secara spesifik yaitu wilayah kerja sesuai dengan wilayah jabatan notaris, masa jabatan selama yang bersangkutan menjabat sebagai notaris, dapat diperpanjang setelah evaluasi kinerja.

Kewenangan dan Tanggung Jawab Dalam Pelaksanaan Lelang

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e notaris memiliki kewenangan memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta. Salah satu akta tersebut yaitu risalah lelang. Notaris yang telah diangkat dan memiliki kewenangan lain sebagai pejabat lelang kelas II, berwenang membuat akta risalah lelang. Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual/Pemilik Barang.

Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II meliputi Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu, (barang milik perorangan, barang milik badan hukum swasta, barang milik BUMN/BUMD berbentuk persero). Pelaksanaan Lelang yaitu, (verifikasi dokumen persyaratan lelang, pembuatan risalah lelang, penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli, pemungutan dan penyetoran bea lelang). Pejabat Lelang Kelas II juga memiliki batasan kewenangan diantaranya, tidak berwenang melaksanakan lelang eksekusi, tidak berwenang melaksanakan lelang barang milik negara, hanya dapat melaksanakan lelang

di wilayah kerjanya.

Tanggung jawab hukum notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II mencakup, Tanggung jawab administratif yaitu, keabsahan dokumen lelang, ketepatan prosedur lelang, administrasi keuangan lelang. Tanggung jawab perdata yaitu, kerugian akibat kesalahan/kelalaian, pembatalan lelang karena prosedur yang salah, ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Tanggung jawab pidana yaitu, pemalsuan dokumen, penggelapan hasil lelang, persekongkolan dalam lelang.

Implementasi Peran Notaris Dalam Praktik Lelang

Konsep pelelangan yang merupakan bagian dari bidang ekonomi dan keuangan sangat digemari oleh masyarakat, terutama sejak berlakunya Venduu Reglement yang mengatur ketentuan tentang lelang, hal tersebut dikarenakan lelang berbeda dari jual beli biasa, dalam pelelangan barang yang dijual lebih banyak dan variatif, sehingga pembeli leluasa untuk memilih barang. Selain itu, kelebihan dari suatu sistem pelelangan adalah bahwa pembeli lelang seringkali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran pada umumnya dan penjual akan lebih cepat mendapatkan pembeli barang yang akan di lelang.

Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II meliputi tiga tahap utama yaitu, Pra Lelang (permohonan lelang, verifikasi dokumen, pengumuman lelang, penetapan jadwal lelang), Pelaksanaan Lelang (pembacaan risalah lelang, penawaran lelang, penetapan pemenang, pembayaran lelang), Pasca Lelang (pembuatan risalah lelang, penyerahan dokumen, pelaporan hasil lelang, penyetoran bea lelang. Beberapa permasalahan yang sering dihadapi diantaranya ketidaklengkapan dokumen, pembatalan lelang sepihak, gugatan dari pihak ketiga, wanprestasi pembeli lelang, konflik kepentingan. Untuk mengoptimalkan peran Pejabat Lelang Kelas II, diperlukan beberapa upaya yaitu, peningkatan kompetensi (pendidikan berkelanjutan, pelatihan teknis, workshop lelang), modernisasi sistem lelang (digitalisasi dokumen, sistem lelang elektronik, database terintegrasi), penguatan regulasi (harmonisasi peraturan, standarisasi prosedur, perlindungan hukum).

Pengetahuan masyarakat mengenai pelelangan harus terus di sosialisasikan melalui penyuluhan hukum agar masyarakat dapat mengetahui secara lebih spesifik hal-hal yang berkaitan dengan pelelangan, baik peranan dan fungsinya maupun kelebihan-kelebihannya, sehingga dengan memasyarakatnya konsep pelelangan diharapkan dapat menjadi salah satu sarana untuk dapat menunjang roda perekonomian Indonesia. Adapun pelelangan itu sendiri dapat dilakukan ditempat-tempat yang sudah ditentukan

oleh undang-undang, yaitu di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), di kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang.

Beberapa prospek pengembangan dan tantangan dalam pelelangan meliputi perluasan jenis lelang, integrasi sistem lelang elektronik, peningkatan profesionalisme. Tantangan yang perlu diantisipasi yaitu perkembangan teknologi, perubahan regulasi, kompetisi dengan lembaga lelang lain, tuntutan transparansi dan akuntabilitas.

SIMPULAN

Berdasarkan analisa dan kajian yang telah dilakukan di atas, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Di dalam sistem hukum Indonesia, kedudukan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II diatur secara khusus melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
2. Notaris sebagai pejabat lelang kelas II, berwenang membuat akta risalah lelang dan melaksanakan lelang Nonsekseksi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual/Pemilik Barang.
3. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II meliputi tiga tahap utama yaitu, Pra Lelang (permohonan lelang, verifikasi dokumen, pengumuman lelang, penetapan jadwal lelang), Pelaksanaan Lelang (pembacaan risalah lelang, penawaran lelang, penetapan pemenang, pembayaran lelang), Pasca Lelang (pembuatan risalah lelang, penyerahan dokumen, pelaporan hasil lelang, penyerahan bea lelang).

DAFTAR PUSTAKA

- Rochmat Soemitro, *"Peraturan dan Instruksi Lelang"*, (Bandung: Eresco, 2007).
- F.X. Ngadijarno, *"Lelang: Teori dan Praktik"*, (Jakarta: BPPK Departemen Keuangan RI, 2006).
- Purnama T. Sianturi, *"Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang"*, (Bandung: Mandar Maju, 2013).
- G.H.S. Lumban Tobing, *"Peraturan Jabatan Notaris"*, (Jakarta: Erlangga, 1983).
- Peter Mahmud Marzuki, *"Penelitian Hukum"*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *"Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat"*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015).
- Habib Adjie, *"Hukum Notaris Indonesia"*, (Bandung: Refika Aditama, 2011).
- Rachmadi Usman, *"Hukum Lelang"*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

Purnama T. Sianturi, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Lelang*", (Bandung: Mandar Maju, 2013).

M. Yahya Harahap, "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

Sjaifurrachman, "*Aspek Pertanggungjawaban Notaris*", (Bandung: Mandar Maju, 2011).

Rochmat Soemitro, "*Peraturan dan Instruksi Lelang*", (Bandung: Eresco, 2007).

G.H.S. Lumban Tobing, "*Peraturan Jabatan Notaris*", (Jakarta: Erlangga, 1983).

Tan Thong Kie, "*Studi Notariat*", (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2007).

Salim HS, "*Teknik Pembuatan Akta Satu*", (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang *Jabatan Notaris*.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

PMK Nomor 175/PMK.06/2010 *tentang Pejabat Lelang Kelas II*, Pasal 3.

Laporan Tahunan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Tahun 2023.

F.X. Ngadijarno, "*Lelang Teori dan Praktik*", (Jakarta: BPPK, 2006)