

# Perbandingan Praktik Lelang Eksekusi Dalam Perspektif Kenotariatan Antara Indonesia Dan Amerika Serikat

Ummi Maskanah<sup>1</sup>, Agus Murianto<sup>2\*</sup>, Febry Nurtriandany Purnomo<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Pasundan

Email: ummi.maskanah@unpas.ac.id, agoesmoer@yahoo.co.id\*, febry.g4s@gmail.com.

**Received:**

23-10-2025

**Revised:**

21-11-2025

**Accepted:**

30-11-2025

**Published:**

01-12-2025

**Abstract:** *This study examines the practice of execution auctions as a mechanism for debt settlement and the enforcement of security rights in Indonesia and the United States, focusing on the role of notaries or equivalent legal professionals and the legal protection of the involved parties. The research adopts a normative juridical and comparative law approach. The findings reveal similarities in fundamental principles (public auctions, transparency, and notification), but significant differences exist in terms of regulations, procedures, oversight of notaries or auction officials, and legal protections for auction winners and debtors. The paper offers recommendations for the Indonesian system to enhance legal certainty and the professionalism of notaries and auction officers by adopting certain aspects of U.S. practices.*

**Keywords:** *Execution auction, mortgage rights, notarial profession, Indonesia, United States, foreclosure sale, legal safeguard*

**License:**

Copyright (c)  
2025 Umami  
Maskanah

This work is  
licensed under a  
Creative  
Commons  
Attribution-  
NonCommercial  
4.0 International  
License.



**Abstrak:** Penelitian ini membahas praktik lelang eksekusi sebagai salah satu mekanisme penyelesaian utang dan eksekusi hak jaminan di Indonesia dan Amerika Serikat, dengan fokus pada peran kenotariatan (notariat) atau profesi sejenis dan aspek perlindungan hukum bagi pihak-terlibat. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dan perbandingan (comparative law). Hasil menunjukkan terdapat kesamaan prinsip dasar (lelang publik, transparansi, pemberitahuan), namun terdapat perbedaan signifikan dalam hal regulasi, prosedur, pengawasan notaris atau pejabat lelang, serta perlindungan hukum bagi pemenang lelang dan debitur. Tulisan mengemukakan rekomendasi agar sistem Indonesia lebih meningkatkan kepastian hukum dan profesionalisme notaris/lelang berdasarkan praktik AS.

**Kata kunci:** lelang eksekusi, hak tanggungan, kenotariatan, Indonesia, Amerika Serikat, *foreclosure sale, legal protection.*

## I. PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik serta menjalankan kewenangan lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (1)

Umami Maskanah, Agus Murianto, Febry Nurtriandany Purnomo

DOI: <https://doi.org/10.31599/sasana.v11i2.4573>

Available online at: <http://ejurnal.ubharajaya.ac.id/index.php/SASANA>

Undang-Undang Nomor 30 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN). Salah satu kewenangan lainnya, berdasarkan Pasal 7 Vendu Instructie (disebut VI dalam tesis ini), adalah dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.<sup>1</sup>

Lelang sebagai sebuah institusi telah dikenal di Indonesia sejak tahun 1908, yakni ketika Vendu Reglement (selanjutnya disebut VR) diumumkan melalui Staatsblad 1908 Nomor 189, dan Vendu Instructie (VI) diumumkan dalam Staatsblad 1908 Nomor 190. Namun, dalam praktiknya, lelang masih jarang dimanfaatkan secara sukarela oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pandangan negatif bahwa lelang selalu dikaitkan dengan eksekusi putusan pengadilan. Pandangan tersebut memang tidak sepenuhnya salah, mengingat sebagian besar lelang diselenggarakan sebagai bentuk pelaksanaan atas putusan pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam perkara.<sup>2</sup>

Hukum lelang merupakan himpunan peraturan yang mengatur proses transaksi jual beli barang atau jasa melalui sistem penawaran terbuka, di mana peserta lelang saling bersaing dengan mengajukan tawaran tertinggi. Tujuan utamanya adalah untuk menjamin bahwa seluruh proses lelang berlangsung secara adil, transparan, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hak semua pihak yang terlibat dapat terlindungi. Ruang lingkup hukum ini meliputi berbagai tahapan, mulai dari persiapan serta pengumuman lelang, ketentuan bagi peserta, tata cara pengajuan penawaran dan penutupan lelang, hingga mekanisme penyelesaian sengketa yang mungkin muncul selama atau setelah lelang berlangsung.<sup>3</sup>

Di Indonesia, pelaksanaan lelang eksekusi ini lazim dilakukan terhadap objek jaminan seperti hak tanggungan, fidusia, atau barang sitaan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sementara itu, di Amerika Serikat, praktik serupa dilakukan melalui mekanisme foreclosure atau execution sale yang memiliki dasar hukum baik di tingkat federal maupun negara bagian. Keduanya memiliki tujuan yang sama, yaitu memberikan jalan keluar bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang dengan cara menjual objek jaminan melalui proses lelang publik.

Lembaga lelang di Indonesia tidak semata-mata berfungsi sebagai sarana pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan, melainkan juga diharapkan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk melakukan lelang secara sukarela yakni lelang non-eksekusi sebagai alternatif dalam proses penjualan barang selain metode penjualan konvensional.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Rochmat Soemitro, *"Peraturan dan Instruksi Lelang"*, (Bandung: Eresco, 2007).

<sup>2</sup> Rachmadi Usman, *"Hukum Lelang"*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

<sup>3</sup> F.X. Ngadijarno, *"Lelang: Teori dan Praktik"*, (Jakarta: BPPK Departemen Keuangan RI, 2006).

<sup>4</sup> Purnama T. Sianturi, *"Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang"*, (Bandung: Mandar Maju, 2013).

Lelang sukarela belum banyak dikenal oleh masyarakat, padahal metode penjualan melalui lelang memiliki sejumlah keuntungan yang dapat dinikmati oleh publik. Kurangnya pemahaman masyarakat menyebabkan harapan Pemerintah agar lembaga lelang dimanfaatkan secara optimal belum tercapai, sehingga berbagai manfaat dari pelaksanaan lelang belum dapat dirasakan secara luas oleh masyarakat.

Lelang eksekusi merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem hukum yang berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa keperdataan, khususnya dalam pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maupun pelaksanaan hak atas jaminan seperti hak tanggungan, fidusia, dan gadai. Di Indonesia, pelaksanaan lelang eksekusi memiliki dasar hukum yang kuat dan diatur secara teknis melalui peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Hak Tanggungan, dan peraturan Menteri Keuangan mengenai pelaksanaan lelang. Pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan lelang eksekusi di Indonesia umumnya adalah Pejabat Lelang, dengan keterlibatan notaris dalam hal-hal tertentu, khususnya yang berkaitan dengan pembuatan akta autentik dan dokumentasi hukum.<sup>5</sup>

Sementara itu, di Amerika Serikat, sistem pelaksanaan lelang eksekusi (dikenal sebagai *foreclosure sale* atau *execution sale*) memiliki karakteristik yang berbeda, tergantung pada yurisdiksi masing-masing negara bagian. Meskipun perannya tidak persis sama seperti di Indonesia, profesi notaris di Amerika Serikat juga memiliki keterlibatan dalam dokumentasi legal dan autentikasi dokumen. Pelaksanaan lelang eksekusi di Amerika lebih banyak berada di bawah otoritas pengadilan atau lembaga eksekutif seperti sheriff atau trustee, dengan mekanisme yang mengedepankan asas keterbukaan dan perlindungan hukum terhadap semua pihak.

Permasalahan yang muncul kemudian adalah bagaimana perbedaan sistem hukum antara Indonesia dan Amerika Serikat memengaruhi praktik lelang eksekusi, khususnya dalam konteks peran notaris atau profesi sejenis, serta bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pihak-pihak yang terlibat, seperti kreditur, debitur, dan pemenang lelang. Dalam hal ini, peran kenotariatan menjadi penting untuk dikaji, mengingat notaris memiliki tanggung jawab dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum dari setiap proses hukum yang terjadi, termasuk dalam pelaksanaan lelang eksekusi.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Habib Adjie, "*Hukum Notaris Indonesia*", (Bandung: Refika Aditama, 2011)

<sup>6</sup> Purnama T. Sianturi, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Lelang*", (Bandung: Mandar Maju, 2013).

Dalam sistem hukum perdata, pelaksanaan kewajiban debitur yang wanprestasi terhadap kreditur sering kali tidak dapat diselesaikan melalui itikad baik atau musyawarah, sehingga diperlukan upaya hukum berupa eksekusi terhadap objek jaminan atau harta milik debitur. Salah satu instrumen hukum yang digunakan untuk tujuan tersebut adalah lelang eksekusi, yaitu proses penjualan barang atau objek jaminan secara terbuka kepada publik melalui mekanisme penawaran harga tertinggi. Lelang ini dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang dan bertujuan untuk memperoleh hasil pelunasan utang secara sah dan adil.

Di Indonesia, pelaksanaan lelang eksekusi diatur dalam sejumlah peraturan, mulai dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (UUJN), hingga ketentuan teknis dari Kementerian Keuangan, seperti Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Proses lelang ini diselenggarakan oleh Pejabat Lelang, baik yang berasal dari lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) maupun Pejabat Lelang Kelas II, yaitu notaris publik yang telah memperoleh izin khusus. Dalam hal ini, notaris memiliki peran penting, khususnya dalam menyusun akta otentik, melakukan pengawasan terhadap keabsahan dokumen hukum, serta memastikan bahwa seluruh proses lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berbeda dengan Indonesia, di Amerika Serikat, pelaksanaan lelang eksekusi dikenal dengan istilah *foreclosure sale* atau *execution sale*, yang merupakan bagian dari sistem hukum *common law*. Prosedur lelang ini bervariasi tergantung pada yurisdiksi masing-masing negara bagian, namun secara umum dapat dilakukan secara *judicial* (melalui perintah pengadilan) maupun *non-judicial* (melalui proses administratif, tanpa campur tangan pengadilan). Pelaksanaan dilakukan oleh pihak yang berwenang, dengan pengawasan hukum yang ketat. Notaris di Amerika tidak secara langsung menjadi pelaksana lelang, tetapi tetap terlibat dalam autentikasi dokumen hukum, pembuatan akta, dan pengesahan perjanjian-perjanjian yang terkait dengan proses lelang.<sup>7</sup>

Kehadiran perbedaan sistem hukum (*civil law* di Indonesia dan *common law* di Amerika Serikat) menyebabkan perbedaan mendasar dalam praktik lelang eksekusi, termasuk dalam hal peran pejabat yang berwenang, prosedur pelaksanaan, serta bentuk perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, seperti kreditur, debitur, dan pemenang lelang. Selain itu, persoalan mengenai kepastian hukum dan perlindungan hak-

---

<sup>7</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *"Peraturan Jabatan Notaris"*, (Jakarta: Erlangga, 1983).

hak keperdataan sering kali menjadi sorotan, terutama ketika terdapat gugatan atau sengketa atas hasil lelang yang telah dilaksanakan.

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis perbandingan antara praktik lelang eksekusi di Indonesia dan Amerika Serikat dari sudut pandang kenotariatan. Dengan pendekatan yuridis normatif dan metode perbandingan hukum (*comparative law*), penelitian ini diharapkan dapat menemukan kesamaan dan perbedaan mendasar antara kedua sistem, serta merumuskan rekomendasi untuk meningkatkan profesionalisme, transparansi, dan kepastian hukum dalam praktik lelang eksekusi di Indonesia. Dari sisi keilmuan, penelitian ini memiliki signifikansi penting dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, kenotariatan, dan hukum perbandingan.<sup>8</sup>

Rumusan penelitian ini bahwa bagaimana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Objek Jaminan di Indonesia dan Amerika Serikat? Dan bagaimana Persamaan dan Perbedaan Mendasar Praktik Lelang Eksekusi dari Perspektif Kenotariatan?

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini memakai pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta literatur terkait untuk memahami dan menganalisis norma-norma hukum yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi, terutama dari sudut pandang kenotariatan. Pendekatan ini dipilih karena fokus penelitian lebih kepada studi terhadap norma hukum tertulis dan penerapannya dalam praktik, baik di Indonesia maupun di Amerika Serikat.

Selain itu, penelitian ini juga menerapkan metode perbandingan hukum, yaitu dengan membandingkan sistem hukum terkait pelaksanaan lelang eksekusi di Indonesia, yang menganut sistem *civil law*, dengan Amerika Serikat, yang menggunakan sistem *common law*. Melalui pendekatan ini, penulis berusaha mengidentifikasi kesamaan, perbedaan, serta dampak dari praktik kenotariatan atau profesi hukum serupa yang berperan dalam pelaksanaan lelang eksekusi di kedua negara.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *"Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat"*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015).

<sup>9</sup> Habib Adjie, *"Hukum Notaris Indonesia"*, (Bandung: Refika Aditama, 2011).

### III. PEMBAHASAN

#### 1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Objek Jaminan Di Indonesia Dan Amerika Serikat

Lelang eksekusi terhadap objek jaminan merupakan bagian penting dalam sistem hukum perdata sebagai sarana untuk merealisasikan hak kreditur ketika debitur wanprestasi. Meskipun tujuan akhirnya sama—yaitu melaksanakan eksekusi atas jaminan kebendaan untuk pelunasan utang—namun pendekatan hukum, prosedur, serta peran lembaga dan pejabat yang terlibat dalam pelaksanaan lelang di Indonesia dan Amerika Serikat sangat berbeda, sejalan dengan perbedaan sistem hukum keduanya (civil law dan common law).<sup>10</sup>

Di Indonesia, lelang eksekusi merupakan mekanisme hukum yang digunakan untuk menjual aset milik debitur secara publik dalam rangka pelunasan utang kepada kreditur. Lelang eksekusi dapat dilakukan terhadap objek jaminan kebendaan seperti hak tanggungan, fidusia, atau barang-barang yang telah ditetapkan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan lelang eksekusi di Indonesia diatur secara terperinci dalam berbagai peraturan, antara lain:

- a. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- b. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagai pelaksana teknis di bawah Kementerian Keuangan;
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- d. Undang-Undang Jabatan Notaris (UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014).

Proses lelang eksekusi diawali dengan permohonan dari pihak pemohon lelang (umumnya kreditur), verifikasi dokumen, penetapan jadwal dan objek lelang, pengumuman publik melalui media massa dan situs resmi lelang (lelang.go.id), pelaksanaan lelang secara daring atau luring, hingga penerbitan risalah lelang sebagai bukti otentik peralihan hak.<sup>11</sup>

Peran notaris dalam sistem ini tidak bersifat sentral, tetapi tetap penting. Notaris dapat berperan sebagai:

- a. Pihak yang menyusun dan mengesahkan perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan;

<sup>10</sup>M. Yahya Harahap, *"Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi"*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

<sup>11</sup>Rochmat Soemitro, *"Peraturan dan Instruksi Lelang"*, (Bandung: Eresco, 2007).

- b. Penyaksi atau pihak yang membuat akta risalah lelang (khusus untuk Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari notaris);
- c. Pihak yang menjamin keabsahan dan otentisitas dokumen hukum terkait pelaksanaan lelang.

Pelaksanaan Lelang eksekusi di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan perundang – undangan, antara lain:

- a. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- b. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- c. Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
- d. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- e. Serta berbagai regulasi teknis dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).

Lelang eksekusi dapat dilakukan atas: a. objek jaminan berupah tanah dan bangunan (dengan hak tanggungan), b. benda bergerak (fidusia), c. barang milik debitur berdasarkan putusan pengadilan (eksekusi umum).

Tahapan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Proses pelaksanaan lelang secara umum meliputi: Permohonan Lelang, Kreditur mengajukan permohonan lelang ke KPKNL dengan menyertakan dokumen seperti akta perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan, surat kuasa menjual (jika ada), dan surat wanprestasi, Penilaian dan Pemeriksaan Objek lelang dinilai oleh penilai independen (appraisal) untuk menentukan nilai limit Lelang, Pengumuman Lelang Harus diumumkan minimal tiga hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, baik di situs lelang.go.id maupun media cetak (koran lokal/nasional). Ini untuk menjamin prinsip publikasi dan transparansi, Pelaksanaan Lelang Dilakukan secara konvensional atau daring. Pemenang lelang wajib melunasi pembayaran dalam batas waktu yang ditentukan (biasanya 5 hari kerja), Penerbitan Risalah Lelang Risalah lelang menjadi bukti otentik bahwa telah terjadi peralihan hak atas objek lelang. Dokumen ini juga menjadi dasar balik nama hak atas tanah di BPN (untuk tanah/bangunan), Penyerahan Dana Hasil Lelang Dana yang terkumpul diserahkan ke kreditur, dikurangi biaya administrasi dan biaya lainnya.<sup>12</sup>

Permasalahan Umum Pelaksanaan lelang eksekusi di Indonesia tidak lepas dari berbagai persoalan hukum dan teknis, antara lain: Pemenang lelang tidak mendapat

---

<sup>12</sup> Sjaifurrachman, "*Aspek Pertanggungjawaban Notaris*", (Bandung: Mandar Maju, 2011).

perlindungan hukum optimal, karena risalah lelang masih dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan, Debitur atau pihak ketiga sering mengajukan gugatan perlawanan (*derden verzet*) setelah lelang selesai, sehingga memperpanjang dan memperumit proses, Kurangnya edukasi masyarakat tentang legalitas lelang membuat stigma negatif berkembang (misalnya anggapan bahwa lelang “tidak aman” atau “sengketa”), Proses birokrasi yang cukup panjang, terutama jika ada sengketa antara pihak-pihak.<sup>13</sup>

Pelaksanaan Lelang Eksekusi di Amerika Serikat Karakteristik Sistem, Amerika Serikat memiliki sistem desentralisasi hukum, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi sangat bergantung pada hukum negara bagian. Namun secara umum, dikenal dua bentuk utama eksekusi terhadap objek jaminan (*foreclosure*):

#### 1. *Judicial Foreclosure*

Mengharuskan kreditur mengajukan gugatan ke pengadilan. Digunakan ketika tidak terdapat klausul "power of sale" dalam dokumen hipotek.

#### 2. *Non-Judicial Foreclosure*

Lebih umum digunakan karena prosesnya lebih cepat dan efisien. Dapat dilakukan bila perjanjian hipotek mencantumkan klausul "power of sale", yang memberikan wewenang kepada trustee untuk menjual properti tanpa putusan pengadilan.

Prosedur Non-Judicial Foreclosure (Umum di Banyak Negara Bagian)

##### 1. *Notice of Default (NOD)*

Trustee mengirim pemberitahuan kepada debitur bahwa mereka gagal bayar dan proses eksekusi akan dimulai.

##### 2. *Notice of Sale*

Setelah waktu tertentu (30-90 hari tergantung negara bagian), trustee menerbitkan pemberitahuan bahwa properti akan dilelang. Diumumkan di surat kabar lokal dan situs county.

##### 3. *Foreclosure Sale / Auction*

Lelang dilakukan di lokasi umum, sering kali di pengadilan atau kantor sheriff. Penawaran dilakukan secara terbuka.

##### 4. *Certificate of Sale*

Diberikan kepada pemenang lelang. Setelah masa tunggu selesai (tanpa keberatan), dokumen kepemilikan diproses.

##### 5. *Right of Redemption*

---

<sup>13</sup> Rochmat Soemitro, "Peraturan dan Instruksi Lelang", (Bandung: Eresco, 2007).



Di beberapa negara bagian (seperti California), debitur masih memiliki hak untuk menebus properti dalam waktu tertentu setelah lelang, dengan membayar utangnya secara penuh.

## **2. Persamaan dan Perbedaan Mendasar Praktik Lelang Eksekusi dari Perspektif Kenotariatan**

Persamaan Praktik Lelang Eksekusi (Indonesia–AS), Meskipun kedua negara menganut sistem hukum yang berbeda, terdapat beberapa persamaan prinsipil dalam pelaksanaan lelang eksekusi, terutama yang berhubungan dengan akuntabilitas hukum dan perlindungan hak-hak para pihak. Adapun persamaan tersebut meliputi:

### **a. Tujuan Lelang Eksekusi**

Baik di Indonesia maupun di Amerika Serikat, tujuan utama lelang eksekusi adalah: Untuk melunasi utang debitur yang wanprestasi, Memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utangnya dari hasil penjualan objek jaminan, Menyediakan solusi hukum yang pasti dan terbuka dalam menyelesaikan sengketa kredit.<sup>14</sup>

### **b. Dilakukan oleh Pihak Resmi**

Kedua negara mengatur bahwa lelang eksekusi tidak dapat dilakukan secara sembarangan, tetapi harus dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang menurut hukum, seperti: Pejabat Lelang atau Notaris (Indonesia), Trustee, Sheriff, atau Officer (Amerika Serikat).

### **c. Memuat Prosedur Publikasi**

Lelang harus diumumkan terlebih dahulu melalui media resmi atau media massa untuk menjamin akses publik dan transparansi, seperti: Pengumuman di media cetak dan lelang.go.id di Indonesia; Pengumuman di surat kabar lokal atau situs county (negara bagian) di AS.

### **d. Menghasilkan Dokumen Otentik**

Baik di Indonesia maupun di Amerika Serikat, hasil dari proses lelang adalah dokumen yang memiliki kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas objek lelang: Di Indonesia: Risalah Lelang (akta otentik yang diterbitkan pejabat lelang); Di AS: Certificate of Sale / Trustee's Deed, tergantung yurisdiksi.

---

<sup>14</sup> Tan Thong Kie, "*Studi Notariat*", (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2007).

Tabel 1 Perbandingan Antara Indonesia Dan Amerika Serikat

ASPEK	INDONESIA	AMERIKA SERIKAT
Regulasi utama	PMK, UU Hak Tanggungan, regulasi Lelang (mis. PMK 86/2024)	28 U.S.C, 12 U.S.C dan regulasi negara bagian
Pelaksana/pejabat Lelang	Pejabat Lelang (ditunjuk), risalah Lelang sebagai akta autentik	<i>Sheriff/US Marshal/Trustee sale</i> , notaris peran sekunder
Peran kenotariatan	Notaris lebih pada pengikatan jaminan, pejabat Lelang utama	Notaris terlibat dokumentasi, tetapi Lelang lebih melalui system eksekusi pengadilan
Prasyarat pengumuman dan transparansi	Pengumuman Lelang diwajibkan, risalah Lelang wajib	Pengumuman publik minimal 25 hari untuk <i>property federal</i>
Perlindungan pemenang Lelang	Masalah penguasaan objek, gugatan dari pemilik	Pembeli dianggap tanpa pemberitahuan, proteksi “ <i>innocent purchaser</i> ”
Tantangan utama	Objek jaminan baru (kekayaan intelektual) belum jelas mekanisme, kontrol pelaksanaan lelang	Variasi antar negara bagian, risiko title, prosedur yang kompleks

Keduanya memiliki mekanisme lelang eksekusi untuk penyelesaian utang atau jaminan, Sistem AS cenderung lebih terstruktur di tingkat federal/negara bagian dengan

pengawasan pengadilan atau marshal, sedangkan di Indonesia lebih banyak regulasi administratif dan pejabat lelang. Dari perspektif kenotariatan, di Indonesia mungkin ruang peran notaris bisa diperkuat terutama dalam aspek pengalihan hak dan kepastian dokumentasi; di AS, profesi serupa notaris berfungsi sebagai bagian dari sistem yang lebih besar. Perlindungan bagi pembeli lelang dan debitur di AS tampak lebih jelas dalam undang-undang (“innocent purchaser”), sementara di Indonesia masih banyak penelitian yang menunjukkan adanya ketidakpastian hukum.

Di Indonesia, notaris berstatus sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II setelah mengikuti pelatihan serta memperoleh izin dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).

Di AS, profesi notary public hanya bertugas mengautentikasi tanda tangan, dan tidak memiliki kapasitas hukum untuk melaksanakan lelang atau membuat akta eksekutorial.

#### Perbandingan Implikasi Terhadap Profesi Kenotariatan

##### A.Indonesia

Peran notaris sangat penting dalam pelaksanaan lelang, baik sebagai penyusun dokumen perjanjian kredit dan akta jaminan, maupun sebagai pelaksana lelang eksekusi (jika telah menjadi Pejabat Lelang Kelas II). Karena risalah lelang termasuk akta otentik, notaris harus memahami prinsip kehati-hatian, asas legalitas, dan perlindungan hukum terhadap semua pihak. Notaris harus siap menghadapi risiko tuntutan hukum, terutama jika terjadi sengketa pasca-lelang.

##### B.Amerika Serikat:

Notary public tidak memiliki peran signifikan dalam pelaksanaan lelang. Profesi hukum yang terlibat justru trustee dan attorney, sehingga tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan lelang tidak berada di tangan notaris.

Berdasarkan perbandingan yang telah dipaparkan, dapat disimpulkan bahwa perbedaan mendasar dalam praktik lelang eksekusi antara Indonesia dan Amerika Serikat berakar pada sistem hukum yang dianut masing-masing negara. Indonesia, dengan sistem *civil law*, menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sebaliknya, Amerika Serikat yang menganut sistem *common law* memiliki notaris publik dengan kewenangan yang jauh lebih terbatas, dan peran utama dalam proses lelang eksekusi sering kali dipegang oleh pengadilan atau pihak lain yang ditunjuk.

#### IV. KESIMPULAN

Perbandingan praktik lelang eksekusi dari sudut pandang kenotariatan antara Indonesia dan Amerika Serikat mengungkapkan perbedaan mendasar yang dipengaruhi oleh sistem hukum masing-masing negara. Di Indonesia, pelaksanaan lelang eksekusi sangat terkait dengan peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, terutama dalam hal jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan. Keberadaan akta otentik yang dibuat oleh notaris memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pihak kreditur maupun debitur, sekaligus menjadi dasar pelaksanaan eksekusi yang lebih terorganisir. Meski demikian, sistem ini juga menghadapi tantangan, termasuk kemungkinan munculnya gugatan yang dapat menghambat jalannya proses lelang. Di sisi lain, Amerika Serikat, dengan sistem common law, memiliki notaris publik yang perannya sangat terbatas, yaitu hanya mengesahkan tanda tangan. Proses lelang eksekusi di sana lebih banyak melibatkan lembaga lain, seperti pengadilan atau balai lelang swasta yang diatur oleh undang-undang federal dan negara bagian. Sistem ini menekankan pada perlindungan konsumen dan penegakan hukum yang kuat, tetapi prosedur yang kompleks dapat menimbulkan tantangan tersendiri.

Perbedaan ini menggaris bawahi bahwa tidak ada satu sistem yang sempurna. Sistem Indonesia menawarkan kepastian hukum melalui akta otentik, sementara sistem Amerika Serikat menawarkan prosedur yang diatur secara ketat untuk melindungi berbagai pihak. Pemahaman atas perbedaan ini penting bagi para praktisi hukum, akademisi, dan pembuat kebijakan untuk mengevaluasi dan memperbaiki praktik lelang eksekusi yang ada, demi menciptakan sistem yang lebih adil, transparan, dan efisien bagi semua pihak yang terlibat.

#### SARAN

Bagi Indonesia pemerintah dan otoritas terkait dapat terus berupaya meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pelaksanaan lelang eksekusi, serta mencari solusi yang efektif untuk meminimalisasi hambatan seperti gugatan yang tidak substansial. Penggunaan teknologi, seperti sistem lelang elektronik yang terintegrasi, dapat lebih dioptimalkan. Bagi Amerika Serikat meskipun sudah memiliki kerangka hukum yang ketat, perlu dilakukan kajian lebih lanjut mengenai bagaimana peran lembaga lain, seperti balai lelang, dapat ditingkatkan untuk memastikan proses eksekusi berjalan lebih cepat tanpa mengorbankan hak-hak para pihak.

Bagi Akademisi penelitian di masa mendatang dapat fokus pada dampak ekonomi dari masing-masing sistem lelang eksekusi, serta studi perbandingan yang lebih mendalam mengenai peran notaris dalam konteks lelang eksekusi di negara-negara dengan sistem hukum yang berbeda.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Astuti, Rini Puji. (2018). Peran Pejabat Lelang Kelas Ii Dalam Lelang Non Eksekusi Sukarela Yang Diselenggarakan Secara Hibrid Dan Online Oleh Balai Lelang. Universitas Gadjah Mada.
- Budiutomo, Suryadi, Santoso, Nugroho Adhi, & Hakim, Arif Rohman. (2021). Sistem Informasi E-Commerce Pada Toko L-One Komputer Tegal Berbasis Website. Jurnal Indonesia Sosial Teknologi, 2(01), 39–50.
- Choirunisa, Risda, & Mulyanti, Dety. (2023). Literature Review: Peran E-Commerce Dalam Meningkatkan Pendapatan Umkm Di Era New Normal. Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Industri, 5(1), 9–15
- Deshanda. (2022). Tinjauan Atas Pelaksanaan Penilaian Kembali Barang Milik Negara Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pangkalpinang Tahun 2019. Politeknik Keuangan Negara Stan
- Dinata, Julian Afendra. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pembatalan Lelang Parate Eksekusi Oleh Putusan Pengadilan. Magister Kenotariatan.
- Gaol, Lasando Lumban, Hartati, Noorina, Hardiana, Nadhira, & Mardoni, Yosi. (2022). Pelatihan Pemasaran E-Commerce Dan Pencatatan Transaksi Keuangan Melalui Sistem Informasi Laporan Keuangan Berbasis Aplikasi Si Apik Pada Bumdes Kurnia Abadi Desa Tonjong, Bogor. Jurnal Implementasi, 2(1), 58–64
- Koraag, Satria. (2021). Terjadinya Sengketa Tata Usaha Negara Akibat Dikeluarkannya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Lex Administratum, 9(7).
- Luthfiana, Nadya Andika, & Hadi, Sudharto. (2019). Pengaruh Promosi Penjualan Dan E-Service Quality Terhadap Minat Beli Ulang (Studi Pada Pembeli Di Marketplace Shopee). 1–7.
- Marziah, Ainon, Rahayu, Sri Walny, & Jauhari, Iman. (2019). Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan. Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan, 7(2), 225–236.
- Noor, Aslan, Fauzy, Farid Ahmad, Ikhwanto, Dani, & Febriansyah, Muhamad. (2023). Kekuatan Mengikat Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural. Innovative: Journal Of Social Science Research, 3(4), 5513–5522.
- Pasaribu, Surya Rodoli, & Rahmi, Rahmi. (2024). Analisis Kepercayaan Pengguna Paylater Pada Shopee Dan Tokopedia. Journal Of Business Application, 3(1), 1–18.
- Samantha, Andy Dian. (2020). Aspek Hukum Prosedur Pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Suka Rela. Universitas Narotama.

- Samosir, Olyvia Paskahuli. (2022). Pelaksanaan Atas Lelang Non Eksekusi Wajib Berupa Barang Tegahan Bea Dan Cukai Kpknl Kupang. Politeknik Keuangan Negara Stan.
- Shidiq, Muhammad Permana, Suseno, Sigid, & Safiranita, Tasya. (2021). Transaksi Elektronik Illegal Pada Platform Marketplace Tokopedia. Jurnal Sains Sosio Humaniora, 5(1), 352–362.
- Singh, Manohar, & Singh, Gobindbir. (2018). Impact Of Social Media On E-Commerce. International Journal Of Engineering & Technology, 7(2.30), 21–26.