



**KEWENANGAN NOTARIS YANG MERANGKAP
MENJADI PEJABAT LELANG KELAS II KETIKA TERJADI
SENGKETA LELANG**

TESIS

**OLEH
MUHAMMAD FERRI ARDIANSYAH NPM
22302022028**

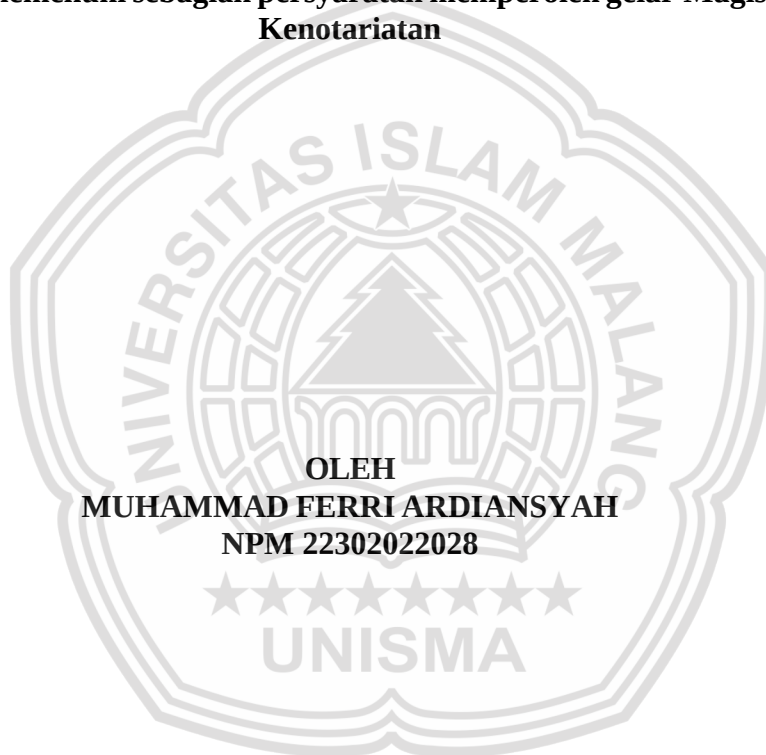


**UNIVERSITAS ISLAM MALANG PROGRAM
PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2025**

**KEWENANGAN NOTARIS YANG MERANGKAP
MENJADI PEJABAT LELANG KELAS II KETIKA TERJADI
SENGKETA LELANG**

TESIS

**Diajukan kepada Universitas Islam Malang
untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**



**OLEH
MUHAMMAD FERRI ARDIANSYAH
NPM 22302022028**

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2025**

Abstrak

Ardiansyah, Muhammad Ferri, 2025, *Kewenangan Notaris Yang Merangkap Menjadi Pejabat Lelang Kelas II Ketika Terjadi Sengketa*. Tesis, Program studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Islam Malang

Pembimbing : Dr. Fitria Dewi Navisa, SH., SE., M.Kn., M.H, dan Dr. Sunardi, S.H., M.Hum

Kata Kunci: Pejabat Lelang Kelas II, Notaris, Sengketa

Notaris dalam pelaksanaan Profesiya diperbolehkan untuk merangkap menjadi pejabat Lelang Kelas II. Segala sesuatu yang tidak diatur di Undang-undang Jabatan Notaris. Maka Notaris Boleh untuk melaksanakannya dalam Proses lelang pasti tidak luput dengan yang namanya sengketa atau wanprestasi lelang. Sengketa lelang ini menunjukkan kompleksitas yang dapat terjadi dalam pelaksanaan lelang oleh pejabat notaris dan pentingnya pengawasan serta kepatuhan terhadap hukum untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Rumusan masalah Bagaimana Proses terjadinya lelang Menurut Hukum Positif di Indonesia yang dipimpin oleh Notaris yang merangkap jabatan menjadi pejabat Lelang kelas II dan Bagaimana peran dan tanggung jawab notaris dalam menanggapi sengketa yang muncul saat proses lelang

Dalam penulisan Tesis ini Peneliti menggunakan metode penelitian normatif. Adapun hasil penelitian ini Proses pembukaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang kelas II harus mengikuti prosedur ketat untuk menjaga transparansi, keadilan, dan kepercayaan publik. Tahapan seperti pengumuman lelang, registrasi peserta, penjelasan barang lelang, proses penawaran, hingga penetapan pemenang dilakukan secara cermat, termasuk verifikasi dan pengarsipan dokumen lelang sebagai bagian dari administrasi yang akurat. Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam proses ini memastikan prosedur yang transparan, akuntabel, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Dalam sengketa lelang, asas-asas ini menjadi pedoman diskresi untuk menjamin keadilan, kepatuhan terhadap regulasi, serta hasil yang memberikan manfaat bagi kepentingan umum, sekaligus menciptakan pemerintahan yang bersih, profesional, dan dapat dipercaya.

Muhammad Ferri Ardiansyah

Abstract

Ardiansyah, Muhammad Ferri, 2025, Authority of a Notary Who Also Acts as a Class II Auction Official When a Dispute Occurs. Thesis, Master of Kenotariatan Study Programme, Postgraduate Programmes, Islamic University of Malang

Pembimbing : Dr. Fitria Dewi Navisa, SH., SE., M.Kn., M.H, dan Dr. Sunardi, S.H., M.Hum

Keywords : Notary, Auctioner, dispute

Notaries in the exercise of their profession are permitted to become Class II Auction officials. Anything that is not regulated in the Notary Position Law. So the Notary is allowed to carry it out. In the auction process there is definitely something called auction dispute or default. This auction dispute shows the complexity that can occur in the implementation of auctions by notary officials and the importance of supervision and compliance with the law to ensure fairness for all parties involved.

Formulation of the problem: How does the auction process take place according to Positive Law in Indonesia, which is led by a Notary who doubles as a Class II Auction Officer and what are the roles and responsibilities of a notary in handling disputes that arise during the auction process.

An auction official of class II, who also serves as a notary, plays a vital role in ensuring that the entire auction process is conducted transparently, fairly, and in accordance with applicable laws and regulations. They are responsible for designing the auction schedule, making official announcements, managing participant registration, explaining the items to be auctioned, leading the bidding process, determining the winners, and accurately and transparently reporting the auction results. Additionally, class II auction officials play a crucial role in ensuring the completeness and validity of auction requirement documents. They verify documents, archive, and record administration, which is essential to maintaining the integrity and public trust in the auction process. In handling auction disputes, they act as neutral mediators, conduct mediation, and, if necessary, postpone the auction or report the dispute to relevant institutions such as the KPKNL or court. By documenting every stage of the auction process and dispute resolution, class II auction officials not only ensure compliance with applicable regulations but also provide legal protection for all parties involved. Through continuous evaluation and improvement of auction procedures, they strive to maintain the integrity, efficiency, and credibility of the auction mechanism, ultimately enhancing public trust in the auction system.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum, hal tersebut tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disingkat dengan UUD NRI 1945). Konsekuensi Negara Indonesia sebagai negara hukum adalah adanya kewajiban untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Kepastian hukum dapat mengandung dua pengertian, yaitu dengan adanya aturan yang bersifat umum yang dapat membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh untuk dilakukan, dan kepastian hukum itu berupa keamanan hukum terhadap individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apapun yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh regulasi kepada individu.¹

Wujud pemerintah hendak menciptakan kepastian hukum adalah dengan membuat peraturan perundang-undangan, dalam hal ini salah satunya adalah melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat dengan UUJN). Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta Otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Definisi yang diberikan oleh UUJN tersebut

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 157

di atas merujuk pada kewajiban tugas dan kewenangan yang di jalankan oleh notaris. Maka dari itu, Notaris mengemban tugas sebagai Pejabat Umum dan memiliki kewenangna untuk membuat akta Otentik serta kewenangan lainnya yang diatur dalam UUJN. Apabila memperhatikan UUJN dengan peraturan jabatan Notaris yang lama dalam Ordonansi Staatsblad 1860 Nomor 3 yang mendefinisikan bahwa Notaris adalah:²

“Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Notaris adalah pejabat umum yang berfungsi untuk berfungsi sebagai badan penjamin otentisitas yang berfokus pada tulisan atau disebut akta. Notaris diangkat oleh penguasa negara dan diberikan kepercayaan untuk pengakuan dalam memberikan jasa bagi kepentingan masyarakat. Oleh karena itu lah pemegang jabatan notaris harus menjaga keluhuran martabat jabatannya dengan menghindari pelanggaran aturan atau kode etik Notaris dan tidak melakukan kesalahan profesi yang dapat menimbulkan kerugian kepada orang lain dan dirinya sendiri. Profesi Notaris merupakan profesi yang mulia, karena profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi suatu alasan hukum atas status harta benda tersebut, hak benda dan kewajiban dari seseorang yang terikat. Kekeliruan atas akta yang dibuat Notaris dapat

² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 14

menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban, oleh karena itu Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang ada dalam Undang - Undang tentang Jabatan Notaris.

“Setiap orang yang memangku jabatan sebagai Notaris akan terikat dan harus tunduk oleh sebuah perangkat peraturan yang mengatur tentang jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan diatur juga dalam Kode Etik Notaris.”³

Pasal inilah yang akan menjadi pedoman bagi seorang Notaris dan menjadi pegangan bahwa setiap hal yang bersangkutan dengan kewajiban dan tugas dari notaris tidak boleh bertentangan dengan Undang- Undang atau Regulasi dari jabatan Notaris.

Berdasarkan definisi Notaris menurut UUJN dengan peraturan jabatan Notaris yang lama sebagaimana disebutkan dalam Ordonansi Staatsblad 1860 Nomor 3 yang telah diuraikan di atas, apabila dibandingkan diantara keduanya maka akan ditemukan sebuah perbedaan yaitu mengenai adanya kewenangan yang lain seperti pejabat Lelang. Kewenangan yang lain tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 15 UUJN, yang menyatakan bahwa:⁴

“(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh

³ Felly Faradina, *Persaingan Tidak Sehat Antar Rekan Notaris Sebagai Dampak dari Penetapan Tarif Jasa Notaris Dibawah Standar Ditinjau dari UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*, Tesis, Universitas Indonesia, 2011, Hlm.56

⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat dengan UUJN)

undang-undang. (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah memberikan perluasan kewenangan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang juga berwenang membuat akta risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUN. Hal tersebut tentunya sangat menarik karena kewenangan dalam membuat akta lelang atau akta risalah lelang. Yang seharusnya adalah kewenangan dari Pejabat KPKNL. UUN selalu menarik, karena apabila diperhatikan juga dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUN, Notaris juga memiliki wewenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Padahal seharusnya hal tersebut menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT).

Notaris dapat memiliki jabatan lain seperti PPAT yang diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Begitupula Notaris, dalam

merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II diangkat oleh Menteri Keuangan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN juga menyebutkan bahwa ‘ketentuan ini dimaksudkan bahwa pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan’. Meskipun demikian, merujuk dalam Pasal 17 ayat (1) huruf g UUJN bahwa Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris.

Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta risalah lelang pada dasarnya sulit untuk langsung dipraktekkan oleh Notaris karena dalam penjelasan pasalnya harus melalui tahap pengangkatan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan. Oleh karena itu, Notaris adalah salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta risalah lelang, maka dari itu notaris bisa merangkap menjadi Pejabat Lelang kelas II, Yang merujuk Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II menyatakan bahwa:⁵

“(3) Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. seleksi
- b. praktik kerja (magang)

⁵ Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

- c. pengangkatan; dan
- d. pengambilan sumpah dan pelantikan jabatan.”

Artinya, seorang Notaris yang telah disumpah dan diangkat sebagai Notaris belum serta merta menjadi seorang Pejabat Lelang Kelas II. Namun, UUJN sebagai pedoman dasar dan/atau dasar hukum Notaris dalam menjalankan jabatannya sudah memberikan wewenang untuk membuat risalah lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN. Hal tersebut tentunya membuat Notaris bingung dan memang dalam praktiknya jarang sekali ditemukan Notaris yang serta merta merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II tanpa adanya pengangkatan jabatan oleh Kementerian Keuangan, meski UUJN telah memberi kewenangan bagi Notaris untuk dapat membuat akta risalah lelang.

Lelang sebagai lembaga hukum telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sejak masa Pemerintahan Hindia Belanda, khususnya ketika *Vendu Reglement* (VR) diresmikan melalui *Staatsblad* 1908 nomor 189, beserta perubahannya yang masih berlaku hingga kini. Menurut Polderman, lelang diartikan sebagai sarana untuk membuat perjanjian atau kesepakatan yang paling menguntungkan bagi penjual dengan mengumpulkan para peminat. Hal ini bertumpu pada syarat utama, yaitu mengumpulkan peminat untuk mencapai kesepakatan jual beli yang menguntungkan bagi penjual.⁶

Dalam pelaksanaan lelang terjadi tiga peristiwa, pertama adalah peristiwa pra-lelang, kedua adalah peristiwa pelaksanaan lelang, dan terakhir adalah peristiwa pasca-lelang. Terdapat pula tiga pihak penting dalam pelaksanaan lelang yaitu

⁶ Rohmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987, hal. 106.

pihak penjual, pejabat lelang, dan pembeli lelang. Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang (Pasal 1 angka 52 PMK No. 213/PMK.06/2020).

Pembeli lelang adalah seseorang atau objek hukum yang beritikad baik untuk membeli hasil dari lelang. Akan tetapi tak jarang juga pembeli lelang tersebut ikut menjadi tergugat Ketika terjadi proses lelang baik sukarela atau eksekusi. Beberapa regulasi telah mengatur bahwa memberi jaminan bagi pembeli lelang yaitu di *Vendu Reglement*, HIR, dan PMK 213/PMK.06/2020.

Akta Risalah lelang yang diterbitkan oleh pejabat lelang memiliki unsur dari awal terjadinya lelang hingga akhir dari lelang. Maka dari itu Akta Risalah Lelang sudah cukup untuk bahan bukti peralihan hak dari penjual lelang kepada Pembeli lelang. Terjadinya peralihan hak atas tanah melalui lelang terjadi Ketika lelang telah selesai dan pemenang lelang melakukan pembayaran hingga tenggang waktu yang ditetapkan oleh aturan yang berlaku. Maka dari itu pemenang lelang memiliki aspek hukum yang kuat untuk menguasai objek lelang tersebut berdasarkan akta risalah lelang.

Maka dari itu apabila terdapat gugatan dari penggugat untuk pengajuan ke pengadilan negeri atas barang tersebut sebenarnya tidak memengaruhi keabsahan kepemilikannya. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa proses lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas II atau KPKNL sebagai perantara telah menjamin kejelasan kepemilikan barang tersebut dan terpenuhinya persyaratan pendaftaran lelang. Sebelum permohonan lelang disetujui, pejabat lelang kelas II

atau KPKNL wajib memverifikasi keabsahan dokumen terkait barang yang akan dilelang berdasarkan dokumen yang diajukan oleh penjual atau pemilik barang sebagai objek lelang.

Risalah Lelang sebagai akta otentik menjamin kepastian hukum terhadap hak sempurna yang melekat pada pembeli lelang. Sepanjang gugatan yang diajukan dapat membuktikan ketidakbenaran mengenai isi dari Risalah Lelang, maka Risalah Lelang dapat dibatalkan.⁷

Pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela dengan surat kuasa menjual yang dilakukan di hadapan Pejabat Lelang Kelas II seharusnya dapat melindungi dan menjamin pemenuhan hak dari para pihak yang beritikad baik dalam pelelangan. Namun di dalam kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1937 K/Pdt/2018, pembeli lelang tidak dapat menikmati objek lelang yang telah dibelinya karena pemilik awal objek lelang bersikeras tidak mau keluar dari tanah dan bangunan yang merupakan objek lelang dengan alasan tidak pernah menyetujui penjualan melalui mekanisme lelang. Dalam kasus ini, dasar pengajuan permohonan lelang adalah surat kuasa menjual yang diberikan pemilik objek lelang kepada pemohon lelang, dimana surat kuasa menjual tersebut dibuat dengan maksud untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutang pemilik awal objek lelang kepada pemohon lelang sebagai penerima kuasa. Oleh karena itu, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak dalam lelang noneksekusi sukarela dengan surat kuasa menjual, dan peran

⁷ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-lampung/baca-artikel/14459/PEMBELI-LELANG-TIDAK-DAPAT-MENGUASAI-OBYEK-LELANG-YANG-DIMENANGKANNYA-DAN-JUSTRU-DIGUGAT-BAGAIMANA-LANGKAH-HUKUMNYA.html> di akses pada 15 Mei 2024 pukul 07.01 Wib

serta tanggung jawab dari Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan lelang noneksekusi sukarela dengan surat kuasa menjual.

Sengketa lelang ini menunjukkan kompleksitas yang dapat terjadi dalam pelaksanaan lelang oleh pejabat notaris dan pentingnya pengawasan serta kepatuhan terhadap hukum untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Maka dari itu dari permasalahan inilah peneliti merasa tertarik terhadap apa yang ada di berita ini dan saya sangat tertarik untuk menjadikan penelitian thesis ini supaya ketika suatu hari nanti saya penulis menjadi notaris PPAT dan Pejabat Lelang lebih patuh hukum dan lebih teliti terhadap permasalahan yang dihadapi di kemudian hari.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses terjadinya lelang Menurut Hukum Positif di Indonesia yang di pimpin oleh Notaris yang merangkap jabatan menjadi pejabat Lelang kelas II?
2. Bagaimana kewenangan notaris yang merangkap menjadi pejabat lelang kelas II dalam menagangani sengketa yang muncul saat proses lelang?

C. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Fokus terhadap regulasi atau Hukum Positif yang mengatur tentang Proses terjadinya lelang yang dipimpin oleh Notaris yang sedang merangkap jabatan menjadi Pejabat Lelang kelas II.
2. Fokus terhadap regulasi atau Hukum Positif yang mengatur tentang kewenangan notaris yang merangkap menjadi pejabat lelang kelas II dalam menangani sengketa yang muncul saat proses lelang.

D. Tujuan Penelitian

Turunan dari isi latar belakang dan beberapa dari dua rumusan masalah yang tertulis diatas, maka itu dari penelitian yang bisa dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis bagaimana proses terjadinya lelang yang di pimpin oleh notaris yang sedang merangkap jabatan menjadi pejabat lelang kelas II
2. Untuk menganalisis bagaimana proses regulasi yang berlaku terhadap kewenangan notaris yang merangkap menjadi pejabat lelang Kelas II saat terjadi sengketa lelang tersebut.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang peneliti bahas supaya diharapkan untuk memberikan suatu manfaat di antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoriti dari Penelitian yang peneliti bahas adalah untuk mampu memberikan beberapa manfaat terhadap perkembangan hukum dan perkembangan bidang hukum tertentu. Khususnya pada Bentuk Peran dan Tanggung Jawab Notaris yang mendapati permasalahan dalam sengketa lelang dan perlindungan Hukum.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Terununtuk pemerintah memiliki manfaat untuk bahan masukan atau bahan evaluasi dalam kewenangan Notaris.
- Masyarakat dapat mengerti dari pandangan atau Bahwa notaris masih memiliki Peran dan tanggung jawab Ketika terdapat Sengketa atau maslahat dalam proselelang

Untuk penulis dapat memberikan wawasan tersendiri terhadap Peran dan Tanggung Jawab Notaris Ketika mengetahui bahwa objek lelang tersebut sengketa dan mengetahui ilmu tentang Pelelangan

F. Penelitian Terdahulu

Tabel Pembandingan Penelitian 1.1

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
ma eliti dan nbaga	Ekowati Pujining Rahayu S.H Universitas Diponegoro Semarang	Muhammad Ferri Ardiansyah S.H Universitas Islam Malang		
lul	Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Pelaksanaannya	Kewenangan Notaris Yang merangkap Menjadi Pejabat Lelang Kelas II Ketika terjadi Sengketa Lelang	Perbedaan yang jelas Ketika kewenangan notaris dengan Nptaris yang menyelesaikan Sengketa	Terdapat Unsur pembaruan
musan salah	1. apakah kedudukan Notaris dan pejabat lelang bertentangan dengan ketentuan dalam Undang- Undang Jabatan Notaris?	1. Bagaimana Proses Terjadinya Lelang Yang dipimpin oleh Notaris yang sedang merangkap menjadi pejabat lelang kelas II	Rumusan Maslah pertama yaitu judul pertama mengacu tentang apakah notaris dengan pejabat lelang berlawanan dengan Undang Undang Jabatan Notaris dan Yang	Terdapat Unsur pembaruan

	2. Apakah Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Lelang merupakan akta otentik	2. Bagaimana Kewenangan notaris yang merangkap menjadi pejabat lelang Kelas II dalam menagangani sengketa yang muncul saat proses lelang	Kedua bagaimana peran notaris dalam menagani sengketa Lelang Rumusan masalah kedua adalah apakah risalah lelang termasuk akta otentik dengan bagaimana perlindungan para pihak yang terlibat dalam sengketa lelang	
simpulan				

Tabel Pembandingan Penelitian 1.2

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
nama peneliti dan lembaga	Yudhana Hendra Pramapta Universitas Islam Indonesia	Muhammad Ferri Ardiansyah S.H Universitas Islam Malang		
judul	Implikasi Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat akta risalah Lelang	Kewenangan Notaris Yang merangkap Menjadi Pejabat Lelang Kelas II Ketika terjadi Sengketa Lelang	Perbandingan yang sangat jelas dari penelitian terdahulu focus terhadap akta risalah lelang dan penelitian penulis terhadap kasus sengketa lelang	Terdapat unsur pembaruan dan penulis menggunakan penelitian terdahulu ini karena ingin mengkaji bagaimana akta risalah lelang tersebut
rumusan masalah	1. Apakah seorang Notaris dapat serta merta menjalankan kewenangan sebagai Pejabat Lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf g UUKJ dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II? 2. Apakah implikasi hukum terhadap kewenangan Notaris dalam membuat akta risalah lelang pada pelaksanaan Lelang Non-eksekusi Sukarela?	1. Bagaimana Proses Terjadinya Lelang Yang dipimpin oleh Notaris yang sedang merangkap menjadi pejabat lelang kelas II 2. Bagaimana peran dan tanggung jawab notaris dalam menagani sengketa yang muncul saat proses lelang	Penelitian pertama rumusan masalah pertama yakni apakah notaris menjadi pejabat lelang bermasalah dan penelitian penulis yaitu cara bagaimana notaris Ketika terjadi sengketa lelang Rumusan masalah kedua yaitu perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dengan akta risalah lelang	
simpulan				

Penelitian ini merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggung jawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya baik melalui kepustakaan maupun pencarian melalui internet yang membahas dan memiliki unsur kebaruan yang sap to date

G. Kerangka Teori dan Konseptual

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teori-teori serta konsep yang nantinya akan dijadikan pisau dalam menganalisis rumusan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut

1. Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum memainkan peran penting dalam memberikan jaminan bagi setiap individu untuk bertindak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan dalam sistem hukum. Dengan adanya kepastian tersebut, seseorang memiliki pedoman yang jelas untuk menjalankan perilaku yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Sebaliknya, jika kepastian hukum tidak ada, individu akan kehilangan panduan yang pasti untuk bertindak, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian dan kekacauan dalam kehidupan bermasyarakat.

Dalam kaitannya dengan tujuan hukum, Gustav Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari keberadaan hukum itu sendiri. Hal ini menegaskan bahwa hukum yang memberikan

kepastian dapat menciptakan keteraturan, melindungi hak-hak individu, dan memastikan kewajiban-kewajiban dapat dijalankan dengan benar. Dengan kata lain, kepastian hukum menjadi elemen mendasar yang tidak hanya dibutuhkan, tetapi juga berperan penting dalam mewujudkan keadilan, ketertiban, dan keseimbangan dalam masyarakat. Gustav Radbruch menjelaskan⁸, bahwa ada 4 (empat) hal yang memiliki makna yang mendekat dengan teori kepastian hukum, yaitu sebagai berikut.:

1. Hukum adalah suatu bentuk aturan yang bersifat positif, yang berarti bahwa hukum positif merujuk pada peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan secara resmi
2. Hukum berlandaskan pada fakta, yang berarti bahwa hukum dirancang dengan mengacu pada realitas atau keadaan yang terjadi di masyarakat.
3. Fakta yang tercantum dalam hukum perlu dirumuskan secara tegas dan jelas, agar dapat mencegah terjadinya kesalahan dalam penafsiran maupun pemaknaan. Dengan kejelasan tersebut, hukum juga menjadi lebih mudah untuk diterapkan secara efektif.
4. Hukum positif harus memiliki sifat yang tetap dan tidak boleh mudah diubah, agar dapat memberikan kestabilan, kepastian, dan kepercayaan bagi masyarakat dalam menjalankan aturan yang telah ditetapkan

⁸ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 19

Gustav Radbruch menyampaikan pandangan bahwa kepastian hukum merupakan suatu elemen yang sangat penting dan mendasar dalam sistem hukum. Pandangan ini berakar pada pemahamannya mengenai kepastian hukum yang dianggap sebagai tujuan utama sekaligus esensi dari hukum itu sendiri. Menurut Radbruch, kepastian hukum tidak hanya sekadar prinsip abstrak, tetapi juga salah satu hasil nyata yang dihasilkan oleh adanya hukum, khususnya hukum positif yang diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, kepastian hukum adalah produk konkret dari keberadaan hukum tertulis yang berfungsi untuk memberikan kejelasan, ketertiban, dan pedoman yang jelas bagi masyarakat.⁹

Menurut pandangan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum, hukum dipandang sebagai sesuatu yang positif dan memiliki peran penting dalam mengatur kepentingan setiap individu di dalam masyarakat. Hukum ini wajib ditaati meskipun dalam praktiknya terkadang hukum positif dianggap kurang mencerminkan keadilan. Kepastian hukum sendiri merujuk pada suatu keadaan yang jelas dan teratur, baik dalam bentuk ketentuan maupun ketetapan yang berlaku

Secara esensial, hukum harus bersifat pasti dan adil. Kepastian dalam hukum berarti bahwa hukum berfungsi sebagai pedoman yang jelas untuk mengatur perilaku, sedangkan keadilan berarti hukum tersebut mendukung terciptanya tatanan sosial yang wajar dan dapat diterima oleh masyarakat. Kombinasi antara sifat pasti dan adil inilah yang memungkinkan hukum

⁹ Ibid., 20

dijalankan dengan baik sesuai dengan fungsi utamanya, yaitu menciptakan keteraturan dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat. Selain dari Gustav Radbruch, Jan M. Otto pun turut berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:¹⁰

1. Kepastian hukum memastikan bahwa aturan yang ada disusun dengan cara yang jelas, konsisten, dan dapat diakses ke publik. Aturan-aturan tersebut harus diterbitkan oleh pihak yang memiliki otoritas negara dan harus memenuhi tiga kualitas utama: kejelasan dalam penyusunan, konsistensi dalam penerapan, dan kemudahan akses bagi setiap orang. Dengan demikian, kepastian hukum berfungsi sebagai dasar yang kuat untuk menegakkan keteraturan dan keadilan dalam kehidupan bersama
2. Beberapa pihak penguasa atau pemerintah dapat menerapkan hukum secara konsisten dan juga harus patuh serta menghormati aturan tersebut.
3. Sebagian besar penduduk suatu negara cenderung memiliki prinsip untuk menerima isi dari peraturan yang ada. Oleh karena itu, perilaku masyarakat akan disesuaikan dengan aturan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah
4. Hakim peradilan memiliki sifat independen, yang berarti hakim bertindak tanpa memihak dalam menerapkan hukum secara

¹⁰ Soeroso, 2011. Pengantar Ilmu Hukum, Pt. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 28

konsisten, dan mereka mampu menyelesaikan perkara hukum dengan objektif dan adil.

5. Keputusan yang dikeluarkan oleh peradilan dapat dilaksanakan secara nyata dan konkret dalam praktik.

Menurut Jan M. Otto, kelima syarat dalam kepastian hukum menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat tercapai jika substansi hukum tersebut selaras dengan kebutuhan yang ada dalam masyarakat. Artinya, hukum harus dapat mencerminkan realitas sosial dan memberikan solusi yang relevan bagi masalah yang dihadapi oleh masyarakat.

Berbeda dengan Jan M Otto dan Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa. Jan M Otto yaitu kepastian hukum dapat berdimensi lebih yuridis yakni hukum harus ditegakkan oleh oleh instansi penegak hukum yang menjamin sebuah kepastian hukumnya demi menegakkan keadilan dan ketertiban yang hadir dalam masyarakat. Hal ini berbeda dengan Gustav Radbruch kepastian hukum adalah tujuan dari salah dari tujuan hukum itu sendiri.

Berdasarkan uraian mengenai teori kepastian hukum menurut para ahli, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum mencakup beberapa pengertian, yaitu: pertama, adanya kejelasan dalam aturan hukum; kedua, aturan hukum tidak boleh menimbulkan berbagai tafsiran yang berbeda; ketiga, peraturan hukum tidak boleh saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya; dan keempat, peraturan tersebut harus dapat dilaksanakan dengan efektif dalam

praktik. Semua aspek ini berkontribusi untuk memastikan bahwa hukum dapat diterapkan secara adil dan konsisten.

Hukum yang telah ditetapkan oleh pihak yang berwenang, dalam hal ini pemerintah, harus diterapkan dengan tegas di masyarakat. Hukum tersebut juga harus mengandung keterbukaan, agar masyarakat dapat memahami dengan jelas makna dan tujuan dari peraturan atau ketentuan yang telah ditetapkan oleh otoritas yang berwenang. Dengan demikian, hukum dapat dijalankan dengan baik dan diterima oleh masyarakat

Menurut teori kepastian hukum dari para ahli, hukum tidak boleh bersifat kontradiktif. Jika hukum mengandung pertentangan atau inkonsistensi, maka hal itu akan menimbulkan keraguan dan kebingungan dalam penerapannya. Kepastian hukum, sebagai bagian dari sistem hukum suatu negara, harus memberikan kejelasan, serta mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara dengan cara yang sesuai dengan budaya dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat tersebut. Dengan demikian, hukum akan memberikan rasa aman dan adil bagi semua pihak yang terlibat.¹¹

b. Teori Kewenangan

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasan sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan

¹¹

<https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastianhukum/#:~:text=Teori%20kepastian%20hukum%20yang%20dikemukakan,serta%20memahami%20sistem%20hukum%20negara> diakses pada 30 desember 2023

yang mengaturnya. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana diatur dalam peraturanperundang-undangan yang mengatur jabatan Pejabat yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu Jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam Hukum Administrasi, wewenang diperoleh secara Atribusi, Delegasi atau Mandat. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, yaitu wewenang yang diciptakan dan diberikan langsung oleh UUJN itu sendiri. Wewenang tersebut tidak berasal dari lembaga lain, seperti Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki sejumlah wewenang yang diatur dalam Pasal 15 UUJN, di antaranya:

1. 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, sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak dilimpahkan atau didelegasikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang¹².
2. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.

¹² Pasal 15 ayat (1) UUJN

4. Membuat fotokopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
5. Melakukan pengesahan kesamaan fotokopi dengan surat aslinya.
6. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
7. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
8. Membuat akta risalah lelang.¹³

Selain wewenang-wewenang yang diatur dalam Pasal 15 UUJN, Notaris juga memiliki wewenang lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan mengenai wewenang ini bersifat dinamis, yaitu dapat berkembang dan ditentukan di masa depan berdasarkan aturan hukum yang akan muncul kemudian (*ius constituendum*). Dengan kata lain, wewenang Notaris dapat diperluas atau disesuaikan dengan peraturan hukum baru yang mungkin diterbitkan di kemudian hari

2. Kerangka Konseptual

Konsep (*concept*) adalah kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari gejala-gejala tertentu.¹⁴ Kerangka konseptual merupakan gambaran mengenai konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan terkait arti atau definisi yang berkaitan dengan istilah-istilah yang ada dan diuraikan dalam suatu penelitian karya ilmiah.¹⁵ Selain itu, pentingnya

¹³ Pasal 15 ayat (2) UUJN

¹⁴ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum Cetakan Keenam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 48

¹⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan kedelapan, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hlm. 96.

arti atau definisi operasional yakni agar terhindar dari perbedaan terhadap pengertian maupun penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.¹⁶ Sehingga, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini agar menghindari terjadinya perbedaan penafsiran, maka harus didefinisikan beberapa konsep penelitian untuk diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, diantaranya :

a. Notaris

Menurut UU Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.¹⁷ Notaris sebagai pejabat publik dikecualikan karena tugasnya sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangannya) membantu masyarakat (publik) yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.¹⁸

b. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang (Vendumeester sebagaimana dimaksud dalam Vendureglement) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm. 10.

¹⁷ Erniawati, Apa itu Notaris?, Kantor Wilayah Nusa Tenggara Barat kementrian Hukum dan Ham Reepublik Indonesia, 11 agustus 2022. <https://ntb.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-umum/mpw-dan-mpd-notaris/apa-itu-notaris> diakses pada 30 November 2023

¹⁸ Nuzuarlita Permata Sari Harahap, *Pemanggilan Notaris Oleh Polri Berkaitan dengan Akta yang Dibuatnya*, Medan: Pustaka Bangsa Press, 2011, hlm. 64

peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹ Pejabat Lelang Kelas II merupakan Jabatan swasta yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan lelang non eksekusi sukarela.

c. Sengketa

Sengketa adalah situasi di mana ada pihak yang merasa dirugikan. Pihak tersebut kemudian menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, terjadilah apa yang dinamakan sengketa. Dalam konteks hukum, khususnya hukum kontrak, sengketa adalah perselisihan antarpihak, karena pelanggaran kesepakatan dalam suatu kontrak.

Sengketa adalah perselisihan antarpihak dalam perjanjian, karena adanya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian. Pengertian sengketa adalah situasi dan kondisi di mana orang-orang saling berselisih, baik bersifat aktual maupun yang ada dalam persepsi mereka. Sengketa adalah perselisihan antardua pihak atau lebih, yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing. Perselisihan tersebut dapat terjadi karena tindakan wanprestasi dari berbagai pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

d. Pengertian Lelang

Pasal 1 Vendu Reglement menyatakan :

"Penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi

¹⁹ Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang

tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan”

Polderman memberikan pengertian penjualan dimuka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual Syarat penjualan dimuka umum ada 3 (tiga) yaitu:

1. Penjualan yang dilakukan di hadapan umum harus dilakukan dengan sejelas mungkin.
2. Terdapat niat untuk mengikatkan diri
3. Pihak lain (pembeli) yang akan melakukan perjanjian tidak dapat ditentukan sebelumnya. Dengan kata lain, belum ada pelanggaran terhadap aturan lelang jika hanya memberikan kesempatan kepada publik untuk melakukan penawaran.

ROELL Penjualan umum adalah serangkaian peristiwa yang dimulai ketika seseorang berniat untuk menjual suatu barang atau lebih, baik secara langsung maupun melalui perwakilannya, dengan memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir untuk melakukan penawaran atas barang yang ditawarkan. Proses ini berlanjut hingga kesempatan untuk menawar tersebut berakhir. Kesempatan tersebut dianggap lenyap ketika telah tercapai kesepakatan antara penjual atau perwakilannya dengan pembeli mengenai harga, yang menandakan bahwa persetujuan antara kedua belah pihak telah tercapai.

Pengertian lelang yang telah disebutkan diatas, unsur pokoknya yaitu:

1. Saat dan tempat tertentu hal ini merujuk pada waktu dan lokasi yang spesifik yang telah ditentukan sebelumnya untuk suatu kegiatan atau peristiwa. Dalam konteks penjualan umum, ini berarti bahwa penawaran barang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah disepakati, sehingga memberi kerangka yang jelas bagi peserta untuk berpartisipasi dalam proses tersebut
2. Dilakukan di depan umum dengan mengundang para peminat melalui pengumuma
3. Dilaksanakan melalui penawaran yang spesifik, yaitu baik secara tertulis maupun lisan.
4. Penawaran dengan nilai tertinggi akan dianggap sebagai pemenang
5. Dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang dalam lelang.

H. Sistematika Penulisan

BAB I Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Batasan Masalah, Tujuan Masalah, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, Tinjauan Umum Kajian Yuridis Terhadap Kewenangan Pejabat Lelang Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa: Pengertian Notaris, pengertian Pejabat Lelang dan Pengertian Sengketa serta dengan teori Kewenangan dan Teori Kepastian Hukum

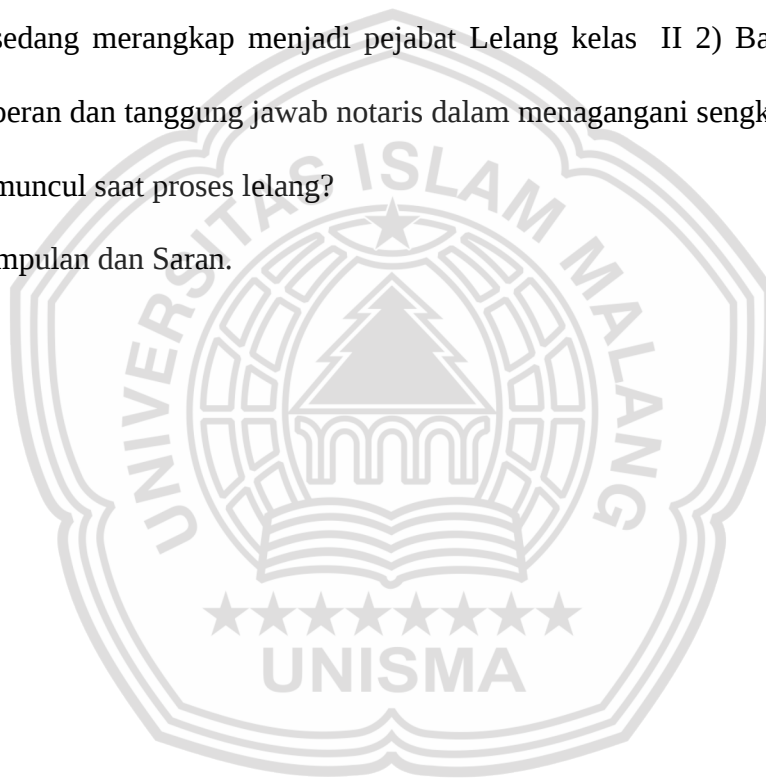
BAB III : Metode Penelitian

Pada bab Menguraikan tentang jenis penelitian, metode pendekatan penelitian, jenis dan sumber bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum dan analisis bahan hukum.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan dari rumusan masalah yaitu: 1)

Bagaimana proses terjadinya lelang yang dipimpin oleh notaris yang sedang merangkap menjadi pejabat Lelang kelas II 2) Bagaimana peran dan tanggung jawab notaris dalam menagangani sengketa yang muncul saat proses lelang?

Bab V Kesimpulan dan Saran.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Proses pembukaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang kelas II harus mengikuti prosedur yang ketat untuk menjaga transparansi dan keadilan. Ini termasuk pengumuman lelang, registrasi peserta, penjelasan tentang barang yang dilelang, proses penawaran, hingga penetapan pemenang dan pelaporan hasil lelang. Setiap tahapan harus dilakukan dengan cermat untuk menjaga integritas dan kepercayaan publik terhadap mekanisme lelang. Pejabat lelang kelas II juga bertanggung jawab memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen persyaratan lelang. Proses ini melibatkan penerimaan dokumen dari pemohon lelang, verifikasi kelengkapan dan keabsahan dokumen, serta pengarsipan dan pencatatan sebagai bagian dari administrasi lelang. Langkah-langkah ini sangat penting untuk memastikan transparansi dan keabsahan dalam proses lelang serta memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat
2. penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik tidak hanya memastikan kepatuhan terhadap hukum, tetapi juga menciptakan Prosedur yang transparan, akuntabel, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Dalam konteks sengketa lelang, asas-asas ini menjadi pedoman Diskresi dalam memastikan bahwa semua pihak yang terlibat diperlakukan dengan adil, keputusan yang diambil adalah berdasarkan peraturan yang ada, dan hasilnya memberikan manfaat serta memenuhi kepentingan umum. Asas-

asas ini juga menjaga agar penyelenggaraan pemerintahan tetap bersih, profesional, dan dapat dipercaya oleh masyarakat

B. Saran

Untuk ke depannya, pengaturan mengenai kewenangan Pejabat Lelang Kelas II dalam menangani sengketa lelang dapat ditingkatkan dengan memperjelas ruang lingkup kewenangan yang mereka miliki dalam berbagai situasi, termasuk sengketa. Regulasi yang lebih spesifik akan membantu menghindari kebingungan terkait peran dan batas kewenangan mereka, baik dalam proses lelang maupun dalam penyelesaian perselisihan. Selain itu, perlu adanya sosialisasi tentang prosedur penyelesaian sengketa yang harus ditempuh, seperti kapan harus melibatkan lembaga arbitrase atau pengadilan, sehingga pihak-pihak yang terlibat dalam lelang memiliki panduan yang jelas. Di samping itu, pelatihan tambahan bagi pejabat lelang mengenai prosedur sengketa dan peran mereka dalam sistem hukum administrasi akan memberikan dukungan praktis dan teknis yang dibutuhkan untuk menangani tantangan yang mungkin muncul.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum Cetakan Keenam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka.
- Anshori Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta,
- Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta
- Bambang Sunggono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadjon Philipus dkk 2011,, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Gajahmada University Press, Cet. Ke-11.
- Harahap Nuzuarlita Permata Sari, 2011, *Pemanggilan Notaris Oleh Polri Berkaitan dengan Akta yang Dibuatnya*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Idup Suhady, 2009, *Kepemerintahan yang Baik, Modul Diklat Prajabatan Gol. I dan II*, Lembaga Administrasi Negara – Republik Indonesia.
- Indroharto, 1993, *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pustaka Harapan.
- Kamal Hidjaz. 2009, *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia*. Pustaka Refleksi. Makasar
- Marzuki Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- Nurmayani, 2009 , *Hukum Administrasi Daerah*. Universitas Lampung Bandarlampung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta
- Pratiwi C,S “Penjelasan Hukum Asas asas Pemerintahan yang Baik”. Jakarta : Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan.
- Purbacaraka, 2010, *Perihal Kaedah Hukum*, Bandung: Citra Aditya.
- Rahardjo Satjipto, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti

- Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT Eresco, Bandung.
- Rudyat, Charlie. *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika.
- Setiawan, R, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung
- Sjahdeini Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia
- Soerjono Soekanto, 2007 *Pengantar Laporan Hukum* ,Jakarta: UI Press, Jakarta.
- Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta.
- Soemitro Rohmat,1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung,
- Sudiarto, 2021 “*Pengantar Hukum Lelang Indonesia*”. Kencana Jakarta.
- Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta.
- W. J. S. Poerwadarminta, 1985, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Waluyadi, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Perspektif Hukum Positif*, Djambatan, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan tertentu*, Sumur Bandung, Bandung,
- Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan kedelapan, Jakarta, Sinar Grafika

THESIS DAN JURNAL

- Danel Aditia Situngkir “Menenal Teori Demokrasi dan Kewenangan Dalam Ilmu Hukum”Jurnal Ensiklopedia, Vol 5, no4 (<http://jurnal.ensiklopediaku.org>) DIakses pada 7 November 2024
- Faradina Felly, 2011, *Persaingan Tidak Sehat Antar Rekan Notaris Sebagai Dampak dari Penetapan Tarif Jasa Notaris Dibawah Standar Ditinjau dari UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*, Tesis, Universitas Indonesia,
- Muhammad Iqbal Fadilah., 2020. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Yang beritikad Baik*. Kementrian Keuangan Repblik Indonesia. Diakses pada 2 Juni 2024

- Roni Yogaswara, 2007, *Pelaksanaan Lelang Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang
- Siska Andriani, 2023, Peran Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan hukum Terhadap Pendirian Perseroan Terbatas, *Collegium Studiosium Jurnal*. 6(20)
- Tomy Indra Sasongko.2017, *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* (Yogyakarta, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

UNDANG UNDANG

Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II Pasal 2 ayat (3)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang Bagian 5 Hal 124

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk pelaksana Lelang Pasal 61

_____ Pasal 62

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/ PMK.06/2017
BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 20 17 NOMOR
1 771 Pasal 4 Ayat 2

_____ 5 Ayat 2

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002
tentang Pejabat Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 95/PMK.06/2022 tentang Besaran Persyaratan dan Tatacara Tarif sampai dengan 0% (Nol) Persen atas jenis Penerimaan negara bukan Pajak yang berlaku pada Menteri Keuangan

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 5 Ayat 2

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 Ayat 22

_____ Pasal 13, Ayat 3

_____ Pasal 22, Ayat 2

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 Nomor 22 Pasal 1 Nomor 22

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

_____ Pasal 15 ayat (1) UUJN

_____ 15 ayat (2) UUJN

Vendu Instructie pasal 10

_____ Pasal 7

WEBSITE

Asmarani nora galuh, Apa itu Lelang Sukarela, <https://news.ddtc.co.id/apa-itu-lelang-sukarela-1799423> di akses pada 22 mei 2024 pukul 17.41

Bandar Lampung KPKNL. 2021, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-lampung/baca-artikel/14459/PEMBELI-LELANG-TIDAK-DAPAT-MENGUASAI-OBYEK-LELANG-YANG-DIMENANGKANNYA-DAN-JUSTRU-DIGUGAT-BAGAIMANA-LANGKAH-HUKUMNYA.html> di akses pada 15 Mei 2024 pukul 07.01 Wib

Erniawati, Apa itu Notaris?, Kantor Wilayah Nusa Tenggara Barat kementerian Hukum dan Ham Republik Indonesia, 11 agustus 2022. <https://ntb.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-umum/mpw-dan-mpd-notaris/apa-itu-notaris> diakses pada 30 November 2023

Friska, <https://www.gramedia.com/literasi/teori>, diakses pada 30 desember 2023

Sisi, Apa Itu Aanwijzing dalam E-Procurement dan Rincian Pentingnya?. <https://Sisi.id> Diakses pada 19 Januari 2025

Zainal Aulia, Pihak yang dilarang ikut lelang, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-dumai/baca-artikel/16225/Pihak-yang-dilarang-Ikut-Serta-sebagai-Calon-Pembeli-Lelang.html#:~:text=Dimana%20dalam%20pelaksanaan%20lelang%2C%20pihak,nama%20tercantum%20sebagai%20pejabat%20penjual.> Diakses pada 22 Mei 2024

