**KEKUATAN HUKUM PEMBUKTIAN RISALAH LELANG YANG DIBUAT OLEH PEJABAT LELANG KELAS II TERHADAP OBJEK GUGATAN LELANG SUKARELA**

Agung Trilaksono, Petra Bunawan, Teddy Chandra

**ABSTRAK**

Penelitian ini mengkaji kekuatan hukum risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II dalam lelang sukarela, serta bagaimana risalah tersebut berperan dalam sengketa hukum terkait objek lelang. Risalah lelang adalah dokumen resmi yang mencatat seluruh proses dan hasil lelang, sehingga sering digunakan sebagai alat bukti dalam sengketa lelang. Fokus penelitian ini adalah untuk menilai apakah risalah lelang dapat diandalkan sebagai bukti yang sah dan kuat dalam menghadapi gugatan, terutama jika ada pihak yang merasa dirugikan oleh hasil lelang. Metode penelitian yang digunakan adalah kajian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang dan analisis kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II memiliki kekuatan hukum yang signifikan selama proses lelang berjalan sesuai aturan yang berlaku. Namun, dalam praktiknya, sering muncul tantangan terutama jika ada pihak ketiga yang menggugat proses atau hasil lelang. Penelitian ini merekomendasikan adanya pengawasan yang lebih ketat dan aturan yang lebih jelas untuk memastikan proses lelang berjalan adil dan transparan.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Risalah Lelang, Pejabat Lelang Kelas II, Lelang Sukarela, Sengketa Hukum.

***Abstract***

*This study examines the legal strength of auction minutes prepared by a Class II Auction Officer in voluntary auctions and how these minutes play a role in legal disputes involving auctioned objects. The auction minutes are official documents that record the entire auction process and outcome, making them frequently used as evidence in auction-related disputes. The focus of this research is to assess whether these auction minutes can be reliably used as valid and strong evidence in the face of legal challenges, especially if any party feels aggrieved by the auction results. The research method employed is normative legal research with a statutory and case analysis approach. The findings reveal that the auction minutes prepared by a Class II Auction Officer hold significant legal weight as long as the auction process complies with the applicable regulations. However, challenges often arise in practice, particularly when third parties file disputes over the auction process or outcomes. This study recommends stricter oversight and clearer regulations to ensure that auction processes are fair and transparent.*

*Keywords: Legal Strength, Auction Minutes, Class II Auction Officer, Voluntary Auction, Legal Dispute.*

**Abstrak**

Panalungtikan ieu ngulik ngeunaan kakuatan hukum tina risalah lelang anu dilakukeun ku Pejabat Lelang Kelas II dina lelang sukarela, sareng kumaha risalah ieu ngabogaan peran dina sengketa hukum nu aya hubunganana jeung barang lelang. Risalah lelang téh dokumen resmi anu ngarekam sakabéh prosés jeung hasil lelang, ku kituna sering dipaké minangka bukti dina kasus sengketa lelang. Fokus panalungtikan ieu nyaéta pikeun nalungtik naha risalah lelang bisa dipercaya salaku bukti anu sah jeung kuat dina nyanghareupan gugatan hukum, utamina lamun aya pihak anu ngarasa dirugikeun ku hasil lelang. Métode panalungtikan anu dipaké nyaéta panalungtikan hukum normatif kalayan pendekatan undang-undang sarta analisis kasus. Hasil panalungtikan nunjukkeun yén risalah lelang anu dilakukeun ku Pejabat Lelang Kelas II ngabogaan kakuatan hukum anu penting salami prosés lelang dilakukeun luyu jeung aturan nu berlaku. Sanajan kitu, dina praktékna, sering aya tantangan, utamana lamun aya pihak katilu anu ngagugat prosés atawa hasil lelang. Panalungtikan ieu nyarankeun pengawasan anu leuwih ketat jeung aturan anu leuwih écés pikeun mastikeun yén prosés lelang lumangsung sacara adil jeung transparan.

Kecap Konci: Kakuatan Hukum, Risalah Lelang, Pejabat Lelang Kelas II, Lelang Sukarela, Sengketa Hukum.

**PENDAHULUAN**

Dalam kehidupan sosial sekarang, dokumen autentik memegang peranan yang sangat penting karena berfungsi sebagai alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang tak dapat dipertentangkan. Ini sejalan dengan aturan yang disebutkan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Akta Autentik memberikan bukti lengkap dan mengikat bagi semua pihak, termasuk pewaris atau penerima hak mereka, tentang isi yang ada di dalamnya.

Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adanya Surat Edaran Lelang memainkan peran penting dalam proses lelang, baik untuk barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Bukti yang dijadikan acuan terdiri dari bukti fisik, bukti prosedural, dan bukti substansial sesuai dengan ketentuan yang tertera di Pasal 1868 Hukum Perdata. Karena itu, timbul pertanyaan apakah Risalah Lelang bisa dianggap sebagai dokumen resmi.[[1]](#footnote-1)

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik merujuk pada sebuah dokumen yang dibuat sesuai dengan format yang ditentukan oleh undang-undang dan dihadiri oleh pejabat umum yang memiliki wewenang untuk tujuan tersebut, di tempat di mana dokumen tersebut diciptakan.

Dalam Pasal 165 HIR yang telah diperbaharui, disebutkan bahwa Akta Autentik :

 *"Dokumen asli adalah sebuah dokumen yang dibuat oleh atau dihadapan petugas yang memiliki kewenangan untuk hal itu, merupakan bukti yang menyeluruh antara pihak-pihak yang terlibat dan warisannya serta mereka yang menerima hak darinya mengenai apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan semata".*

Sebagaimana dikemukakan oleh M.Yahya Harahap, bahwa syarat formil sebuah akta autentik tersebut bersifat kumulatif, bukan alternatif. Dengan kata lain, apabila salah satu syarat saja tidak terpenuhi oleh akta autentik maka akta tersebut sebagai akta autetik tidak dianggap sah, dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan pekara yang disengketakan.[[2]](#footnote-2)

Suatu akta merupakan akta autentik, maka akta tersebut mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu; sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu, dan sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak, serta sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.[[3]](#footnote-3)

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), [pengertian](https://kumparan.com/topic/pengertian) dari autentik adalah dapat dipercaya, asli, tulen, sah. Autentik sendiri biasa digunakan sebagai sebuah penilaian yang bermakna sebagai pengukuran, pengujian, atau evaluasi.[[4]](#footnote-4) Kaitannya dengan Akta Risalah Lelang harus memenuhi unsur-unsur akta autentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdata. Risalah Lelang dibuat untuk mencatatkan kesepakatan penjual dan pembeli lelang pada tahap perjanjian *obligatoir.* Untuk itu Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab atas ke autentikan Akta Risalah Lelang yang dibuatnya,[[5]](#footnote-5) sehubungan dengan itu Akta Risalah Lelang mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian seperti yang terdapat di dalam Akta Autentik, yaitu:

1. Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah.
2. Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian formal *(formele bewijskracht).*
3. Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian materil *(materiele bewijskracht).*[[6]](#footnote-6)

Hal yang umum terjadi dalam praktik pada perbankan saat ini, yaitu pihak bank menjual hak tagih tersebut kepada pihak ketiga (pihak lain) atas tagihan kepada debiturnya dengan membuat suatu “perjanjian jual beli piutang”. Selanjutnya setelah adanya perjanjian jual beli piutang tersebut, maka dilakukan penyerahan piutang atau hak tagih yang dikenal dengan dengan istilah “*cessie*” dengan membuat “perjanjian pengalihan piutang (*cessie*).”

Fenomena yang terjadi di masyarakat meskipun lelang telah dilaksanakan sesuai prosedur, masih mungkin terjadi gugatan di pengadilan, terutama dalam kasus lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh KPKNL. Gugatan ini biasanya diajukan oleh debitor atau pihak lain yang merasa dirugikan, baik sebelum maupun setelah lelang. Namun, tidak semua gugatan bisa langsung membatalkan lelang. Hanya gugatan dari pihak ketiga yang berkaitan dengan barang jaminan yang dapat menunda lelang. Pembatalan lelang hanya dapat dilakukan atas permintaan penjual atau keputusan pengadilan.

Gugatan sering kali melibatkan debitor yang keberatan dengan harga lelang rendah, pelaksanaan lelang sebelum jatuh tempo, atau prosedur yang tidak tepat. Selain itu, pihak ketiga yang terlibat sebagai penjamin atau pemilik barang juga bisa mengajukan gugatan dengan alasan serupa. Dalam salah satu kasus, debitor menggugat pelelangan sukarela oleh pihak ketiga yang merasa diberi kuasa tanpa pemberitahuan pengalihan piutang (cessie). Dalam mediasi, Juru Lelang Kelas II dikenai sanksi 6 bulan, meskipun berita acara lelang tetap dianggap sah sebagai alat bukti.

**II. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif analitis, yang menggambarkan dan menganalisis secara sistematis serta faktual data yang terkumpul. Data diolah dengan mengklasifikasikan, menghubungkan, dan menganalisis pola serta hubungan sebab-akibat. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan terkait), sekunder (buku, jurnal, artikel hukum), dan tersier (wawancara dengan Notaris dan Pejabat Lelang Kelas II).

Teknik pengumpulan data menggunakan studi pustaka untuk mengumpulkan data primer, sekunder, dan tersier. Data lapangan juga diperoleh dari wawancara dengan notaris terkait. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deduktif, mengkaji data secara sistematis dari umum ke khusus, serta menggunakan konsep, asas, dan kaidah hukum relevan untuk menarik kesimpulan penelitian.

**III. Pembahasan**

1. **Nilai Kekuatan Pembuktian Akta Autentik Dalam Hukum Perdata**

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang terdapat pada akta otentik, merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat, maka mengakibatkan akta autentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.[[7]](#footnote-7)

Kekuatan pembuktian akta autentik ada 3 (tiga), yaitu: I. Kekuatan pembuktian formal, yaitu membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. II. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa peristiwa tersebut benar terjadi sesuai apa yang tercantum dalam akta. III. Kekuatan pembuktian luar atau ke luar, yaitu membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.[[8]](#footnote-8)

Suatu akta autentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta autentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya, harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik. Sebaliknya jika dapat dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan bukti luar tersebut, sehingga tidak boleh diterima dan dinilai sebagai akta autentik. Sesuai dengan prinsip kekuatan bukti luar, hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap akta itu sebagai akta autentik, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan tersebut bukan akta autentik. Dalam hal tersebut pihak lawan dapat membuktikan adanya:[[9]](#footnote-9)

1. Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau
2. Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu, atau
3. Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

Pada era sekarang ini, permasalahan hukum yang menyertai lelang makin meningkat baik pralelang maupun pasca lelang, terutama terjadi pada jenis lelang eksekusi. Namun demikian tidak dipungkiri permasalahan hukum terdapat juga pada jenis lelang noneksekusi. Dari sekian banyak permasalahan hukum, risiko tertinggi bagi Pejabat Lelang adalah terkait permasalahan hukum pidana (pengaduan pidana). Menghadapi berbagai permasalahan hukum (gugatan perdata, Tata Usaha Negara, maupun pidana) maka seorang Pejabat Lelang dituntut mempunyai kemampuan mitigasi risiko yaitu serangkaian tindakan menganalisa, menimbang, dan mengukur risiko timbulnya permasalahan terkait lelang. Tujuannya adalah untuk meminimalisir timbulnya persoalan atau permasalahan hukum. Caranya antara lain adalah meneliti secara cermat semua dokumen persyaratan lelang, membuat analisis legalitas formal subjek dan objek lelang. Kecermatan dan keakuratan dalam penelitian dokumen persyaratan lelang merupakan kunci utama agar pejabat lelang terhindar dari persoalan hukum [[10]](#footnote-10)

Berdasarkan wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas II di DJKN Bandung, terjadi pengalihan piutang (cessie) dari PT Bank XX kepada R, terkait kredit macet dari debitur S. Setelah R membeli hak tagih piutang melalui akta notaris, hak tanggungan atas tanah yang dimiliki S beralih ke R sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata dan UU Hak Tanggungan. Namun, R mengajukan permintaan ke BPN untuk membalik nama tanah jaminan tersebut ke namanya atau orang lain, meskipun cessie hanya mengalihkan piutang, bukan kepemilikan tanah[[11]](#footnote-11). Oleh karena itu, permintaan balik nama tersebut dianggap melanggar hukum. Akta cessie hanya dapat digunakan sebagai bukti pengalihan piutang, bukan untuk peralihan hak kepemilikan di BPN.[[12]](#footnote-12)

Apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi dan tidak mampu membayar hutangnya, maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.[[13]](#footnote-13) Hak menjual tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.[[14]](#footnote-14)

Dari penjelasan di atas, kewenangan pembuatan Akta Risalah Lelang (ARL) terletak pada pejabat lelang. Dalam konteks pengalihan piutang dari PT Bank XX kepada R, ARL yang dibuat oleh pejabat lelang kelas II sah sebagai bukti lelang sukarela, tetapi tidak dapat digunakan untuk mengesahkan pengalihan kepemilikan objek jaminan yang memerlukan lelang eksekusi.

Berdasarkan Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata, pengalihan hak tagih melalui cessie dari PT Bank XX kepada R telah sah, sehingga R kini berhak menagih utang S. Hak Tanggungan atas tanah S juga beralih kepada R, tetapi permintaan R untuk balik nama hak atas tanah adalah tindakan yang tidak sah, karena cessie hanya mengalihkan hak tagih, bukan kepemilikan.

Akta Notaris dapat dikualifikasikan sebagai akta di bawah tangan dan dapat dituntut ganti rugi jika cacat hukum. Jika pihak merasa dirugikan akibat akta Notaris, mereka dapat menuntut secara perdata. Salah satu penyebab ARL cacat hukum adalah perbuatan melawan hukum, yang tunduk pada Pasal 1365 BW. Jika Notaris melanggar peraturan saat membuat ARL, maka akta tersebut dianggap cacat hukum, dan Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban.

1. **Penyelesaian Hukum Terhadap Gugatan Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II**

Salah satu sebab akta risalah lelang yang dibuat oleh Notaris mejadi cacat hukum dan batal adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek*[[15]](#footnote-15) yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Jika risalah lelang disusun oleh notaris yang tidak berwenang, dokumen tersebut tidak sah secara hukum sesuai Pasal 15 ayat (2), yang menetapkan bahwa notaris tidak memiliki kewenangan dalam kegiatan lelang. Akibatnya, risalah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan risalah yang dibuat oleh pejabat lelang kelas II, dan dapat menimbulkan sengketa hukum. Pihak yang dirugikan dapat menggugat untuk menyatakan risalah itu tidak sah.[[16]](#footnote-16)

Peranan pejabat lelang kelas II dapat terlihat dari pembuatan risalah lelang yang dalam proses pembuatannya harus benar benar menyesuaikan dengan ketentuan baku tentang akta autentik. Kepastian hukum hanya akan dapat terjadi apabila pejabat lelang kelas II memiliki moralitas dan martabat yang tinggi dalam melaksanakan kewajibannya. Penguasaan peraturan perundang undangan yang sesuai dengan ketentuan lelang akan menambah keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam proses pelaksanaan pelelangan. Meskipun secara yuridis pejabat lelang kelas II tidak terlibat secara langsung dalam pencatatan risalah lelang kepailitan, akan tetapi integritas pejabat lelang kelas II dapat teruji dengan penguasaannya terhadap masalah perjanjian dan pelelangan. Hal inilah yang membuat penegakan hukum pelaksanaan pelelangan di Indonesia dapat meningkat.

Perbuatan melawan hukum oleh notaris juga mencakup pelanggaran terhadap peraturan lain, sehingga jika notaris membuat akta risalah lelang, ia telah melanggar ketentuan UUJN dan Peraturan Lelang, yang membuat akta tersebut cacat hukum, dan harus diselesaikan penyelesaiannya secara hukum.[[17]](#footnote-17)

Jika risalah lelang dibuat oleh notaris dan bukan oleh pejabat lelang yang berwenang, risalah tersebut tidak dianggap sah secara hukum sebagai dokumen risalah lelang, seperti yang termuat dalam Pasal 15 ayat (2) mengatur batasan kewenangan notaris, di mana notaris tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan yang berkaitan dengan kegiatan lelang, yang merupakan kewenangan pejabat lelang. Akibatnya, dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang kelas II. Pembuatan risalah lelang oleh pihak yang tidak berwenang dapat menyebabkan sengketa hukum. Pihak yang merasa dirugikan oleh dokumen tersebut dapat mengajukan gugatan untuk menyatakan bahwa risalah tersebut tidak sah.

Peranan pejabat lelang kelas II sangat penting dalam pembuatan risalah lelang yang harus mematuhi ketentuan akta autentik. Kepastian hukum tercapai jika pejabat lelang memiliki moralitas dan martabat yang tinggi. Selain itu, penguasaan peraturan lelang juga penting untuk memastikan keadilan bagi semua pihak. Meskipun pejabat lelang tidak langsung mencatat risalah lelang kepailitan, integritas mereka terukur dari pemahaman terhadap perjanjian dan pelelangan.[[18]](#footnote-18) Notaris sebagai pejabat lelang juga dituntut menerapkan prinsip kejujuran dan ketidakberpihakan.

Penyelesaian sengketa bisnis umumnya dilakukan melalui litigasi, yaitu proses pengadilan. Namun, ada juga penyelesaian non-litigasi seperti arbitrase dan mediasi, yang memberikan cara alternatif untuk menyelesaikan konflik. Mediasi, misalnya, menawarkan cara yang damai dan lebih fleksibel dalam mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan, tanpa memihak hukum semata.[[19]](#footnote-19)

Mediasi bisa dilakukan di luar pengadilan atau terintegrasi dengan proses pengadilan. Proses ini memiliki kekuatan tersendiri, seperti keluwesan, kerahasiaan, dan kesempatan bagi para pihak untuk langsung terlibat. Namun, mediasi juga memiliki kelemahan, seperti ketergantungan pada niat baik para pihak dan tidak cocok untuk semua jenis sengketa.

Meskipun mediasi tidak diatur secara rinci dalam undang-undang, ini memberikan fleksibilitas yang bisa menguntungkan. Mediasi cenderung lebih murah dan cepat dibandingkan litigasi, di mana hasilnya bisa diterima oleh semua pihak tanpa ada yang merasa kalah. Penelitian di negara lain menunjukkan mediasi sebagai pilihan efektif untuk menyelesaikan sengketa.

**IV. Penutup**

**Kesimpulan**

Akta risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat dalam hukum perdata karena merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang, seperti Pejabat Lelang Negara. Sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdata, akta otentik ini dianggap sebagai alat bukti yang sempurna, selama proses pembuatannya sesuai dengan aturan yang berlaku. Risalah lelang membuktikan bahwa lelang dilakukan sesuai prosedur, dan mengikat semua pihak yang terlibat, baik penjual, pembeli, maupun peserta lelang lainnya.

Namun, meski akta risalah lelang memiliki kekuatan hukum yang kuat, pihak yang merasa dirugikan tetap bisa menggugat untuk membatalkannya jika terdapat pelanggaran dalam proses lelang, seperti kecurangan atau ketidakpatuhan terhadap prosedur. Penggugat harus membuktikan adanya pelanggaran tersebut berdasarkan Pasal 140 HIR atau Pasal 163 RBg. Jika terbukti ada pelanggaran, pengadilan dapat membatalkan risalah lelang. Tanpa bukti kuat, risalah lelang tetap sah dan berfungsi sebagai alat bukti otentik dalam sengketa perdata.

Jika terjadi kesalahan dalam pembuatan risalah lelang sukarela oleh notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, masalah ini bisa diselesaikan melalui mekanisme administratif di Kantor Wilayah (Kanwil) sesuai dengan aturan dari Peraturan Menteri Keuangan. Kanwil DJKN berwenang memeriksa pelanggaran prosedur atau kesalahan dokumen, dan dapat memberi sanksi mulai dari teguran hingga pencabutan izin notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

Selain sanksi administratif, kesalahan dalam risalah lelang dapat menghilangkan kekuatan hukumnya sebagai akta otentik. Jika hal ini dibawa ke pengadilan, pihak yang dirugikan bisa menggugat untuk pembatalan risalah lelang. Penggugat harus membuktikan adanya kesalahan atau pelanggaran prosedur, dan keputusan pembatalan akan diputuskan oleh pengadilan. Ini menunjukkan bahwa penyelesaian bisa terjadi melalui dua jalur: administratif dan peradilan perdata.

Referensi

Sjaifurrachman dan Habib Ajie (n 11). Op. Cit., [179].

Daniel Alusinsing, Aloysius Yanis Dhaniarto dan Widodo Suryandono, 2019, Sinkronisasi Aturan Kutipan Risalah Lelang Berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/Kn/2017 Tentang Risalah Lelang Dengan Vendu Reglement Dan PMK NOMOR 27/PMK.06/2016.

Fuady, Munir. (2000), *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.hlm 54.

G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ketiga, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014, hlm 55-59.

Hasil wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas II di Kanwil DJKN Bandung (Bapak Asep), tanggal 16 Mei 20024, Pukul 13.25 Wib.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca-artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html>, dikutip tanggal 22 Juli 2024, pukul 12.35 wib.

Huijbers, T. (1990). Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah. Yogyakarta: Yayasan Kanisius. Hlm 112.

Mgr. Dorotea Moni Stelmachowska, *Cara Menguasai EYD (Ejaan Yang Disempurnakan)*, 2022, hlm: 203.

Ni Kadek Ayu Ena Widiasih an I Made Sarjana, 2016, Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang, Jurnal Fakultas Hukum Udayana, hlm. 4.

Purnama Sianturi*, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,* Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2008, hlm 114.

Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,* Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008, hlm. 126-127.

Puteri Natalia Sari, “Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia” (Universitas Indonesia, 2010).

R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op. Cit., Pasal 1868: “suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Safa’at, Rachmad. (2011) *Advokasi Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*: Latar Belakang, Konsep, dan Implementasi, cet. 1. Malang: Surya Pena Gemilang, hlm 12.

1. Purnama Sianturi*,Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,* Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2008, hlm 114. [↑](#footnote-ref-1)
2. *Ibid*, hlm 114. [↑](#footnote-ref-2)
3. Daniel Alusinsing, Aloysius Yanis Dhaniarto dan Widodo Suryandono, 2019, Sinkronisasi Aturan Kutipan Risalah Lelang Berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/Kn/2017 Tentang Risalah Lelang Dengan Vendu Reglement Dan PMK NOMOR 27/PMK.06/2016. [↑](#footnote-ref-3)
4. Mgr. Dorotea Moni Stelmachowska, *Cara Menguasai EYD (Ejaan Yang Disempurnakan)*, 2022, hlm: 203. [↑](#footnote-ref-4)
5. G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ketiga, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014, hlm 55-59. [↑](#footnote-ref-5)
6. Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,* Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008, hlm. 126-127. [↑](#footnote-ref-6)
7. R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op. Cit., Pasal 1868: “suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. [↑](#footnote-ref-7)
8. *Ibid*. hlm. 93. [↑](#footnote-ref-8)
9. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-9)
10. Huijbers, T. (1990). Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah. Yogyakarta: Yayasan Kanisius. Hlm 112. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hasil wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas II di Kanwil DJKN Bandung (Bapak Asep), tanggal 16 Mei 20024, Pukul 13.25 Wib. [↑](#footnote-ref-11)
12. Puteri Natalia Sari, “Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia” (Universitas Indonesia, 2010). [↑](#footnote-ref-12)
13. Pasal 6 juncto Pasal 20 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. [↑](#footnote-ref-13)
14. Penjelasan Pasal 6 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan dengan Tanah. [↑](#footnote-ref-14)
15. Sjaifurrachman dan Habib Ajie (n 11)., Op. Cit., [179]. [↑](#footnote-ref-15)
16. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca-artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html>, dikutip tanggal 22 Juli 2024, pukul 12.35 wib. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ni Kadek Ayu Ena Widiasih an I Made Sarjana, 2016, Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang, Jurnal Fakultas Hukum Udayana, hlm. 4. [↑](#footnote-ref-17)
18. Safa’at, Rachmad. (2011) *Advokasi Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*: Latar Belakang, Konsep, dan Implementasi, cet. 1. Malang: Surya Pena Gemilang, hlm 12. [↑](#footnote-ref-18)
19. Fuady, Munir. (2000), *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.hlm 54.

 [↑](#footnote-ref-19)