

Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang

Muhammad Afif Bobby Wijaya, Edith Ratna

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Email : bobyafifwijaya@gmail.com

Abstract

The minutes of auction are binding authentic evidence, the legality of an auction document. The purpose of this research is to see and analyze the legal consequences if the auction participants who have been declared winners of the auction do not fulfill their obligations within a predetermined time limit. As well as to find out and analyze the legal consequences if the Class II Auction Officer had an error when compiling the auction minutes deed. The method used in this research is juridical empirical by conducting field studies. This research finds that auction participants who have become auction winners do not fulfill their obligations within the stipulated time limit, there are sanctions imposed on the auction buyers, in accordance with Article 50 paragraph (5) of the Regulation of the Minister of Finance No. 40 / PMK.07 / 2006. If the Class II Auction Officer has an error when compiling the auction minutes deed, it can be corrected immediately and there is no write-off of any existing mistakes, if it is correct then printing is done..

Keywords: *Minutes of Auction Deed; Collateral Object; Auction Officer*

Abstrak

Risalah lelang merupakan bukti otentik yang mengikat, keabsahan suatu dokumen lelang. Tujuan dalam penelitian yakni guna melihat serta menganalisa akibat hukum jika peserta lelang yang sudah dinyatakan menjadi pemenang lelang tak memenuhi kewajiban hingga batas waktu yang sudah ditetapkan. Serta untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum apabila Pejabat Lelang Kelas II terdapat kesalahan ketika menyusun akta risalah lelang. Metode yang dipakai pada penelitian yakni Yuridis Empiris dengan melakukan studi lapangan. Penelitian ini menemukan bahwa peserta lelang yang sudah menjadi pemenang lelang tak memenuhi kewajiban hingga batas waktu yang sudah ditetapkan, terdapatnya sanksi yang dijatuhkan ke pembeli lelang, sesuai dengan Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 40 / PMK.07 / 2006. Apabila Pejabat Lelang Kelas II terdapat kesalahan ketika menyusun akta risalah lelang bisa langsung dilakukan perbaikan dan tidak terdapat pencoretan terhadap kekeliruan yang ada, jika telah tepat barulah dilakukan pencetakan.

Kata Kunci: **Akta Risalah Lelang; Objek Jaminan; Pejabat Lelang**

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia berdasarkan Pancasila dan UUD NKRI tahun 1945 merupakan negara hukum yang memberi jaminan pada ketertiban, perlindungan, serta kepastian hukum yang bertitik pada keadilan serta kebenaran. Dalam menjamin ketertiban, perlindungan, serta kepastian hukum salah satunya membutuhkan alat bukti otentik tentang adanya suatu peristiwa hukum.

Salah satu peristiwa hukum yang memerlukan barang bukti tertulis yang memiliki sifat autentik yaitu pelelangan. Lelang adalah suatu bentuk perjanjian yang termasuk di dalam kegiatan jual-beli baik di *Civil Law* ataupun di *Common Law* (Sianturi, 2013). Lelang merupakan proses jual-beli yang dimulai dengan melakukan pengumuman yang berisikan penawaran terhadap barang yang dijadikan objek lelang oleh pemilik barang.

Definisi lelang yang dipergunakan sekarang ini berdasarkan Adwin Tista yakni cara penjualan barang dihadapanwarga yang dilaksanakan sistem lelang di hadapan pejabat lelang secara membentuk harga kompetitif lewat penawaran harga dengan tertutup ataupun terbuka yang diawali menggunakan pengumuman lelang (Tista, 2013). Pengertian lelang dijelaskan di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 terkait Petunjuk Pengadaan Lelang BAB 1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1). Lelang yakni penjualan barang yang terbuka bagi umum menggunakan penawaran harga dengan lisan ataupun tertulis yang bertambah maupun berkurang guna sampai pada harga yang paling tinggi, yang diawali Pengumuman Lelang. Kemudian pasal 2 pada peraturan tersebut menjelaskan bahwa, masing-masing pengadaan lelang haruslah dilaksanakan di depan Pejabat Lelang terkecuali ditetapkan Peraturan Pemerintah / Undang-Undang.

Unsur-unsur dari lelang yaitu yang pertama, mekanisme jual-beli objek lelang. Kedua, lelang dilaksanakan dengan terbuka bagi publik. Ketiga, penawaran harga dengan lisan ataupun tertulis dengan nilai harga yang terus mengalami peningkatan. Keempat, sebelum pada hari pelaksanaan lelang dilakukan pengumuman melalui media massa dengan batas waktu yang sudah ditetapkan. Kelima, dilaksanakan didepan pejabat lelang (Ajie, 2008).

Lelang dilakukan di lokasi serta waktu yang telah ditentukan, serta harus diawali dengan pengumuman lelang, dan harus dihadiri Pemohon Lelang, Pemandu Lelang, Pejabat Lelang, serta Peserta Lelang. Lelang di Indonesia haruslah dilaksanakan didepan Pejabat Lelang melalui Kantor Lelang Negara terkecuali ditetapkan menggunakan peraturan pemerintah.

Di dalam kegiatan lelang harus menjamin kepastian hukum antar pihak untuk menjaga kepentingan masing-masing pihak. Untuk itu di dalam lelang wajib diterbitkan akta autentik yaitu akta risalah lelang. Akta risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian yang ideal. Penerbitan akta risalah lelang dalam kegiatan lelang ditegaskan di Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Pasal 85 ayat (1) yaitu Pejabat Lelang yang melakukan lelang haruslah menciptakan Risalah Lelang. Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menegaskan Pejabat Lelang mencakup pejabat lelang kelas I serta II. Pejabat lelang kelas I wewenangnya melakukan lelang bagi seluruh tipe lelang

terhadap permohonan penjualan, serta pejabat lelang kelas II wewenangnya melakukan lelang Non Eksekusi Sukarela terhadap permohonan Balai Lelang / Penjualan. Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, pejabat lelang kelas I Pejabat Lelang Kelas I yakni Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang memiliki wewenang melakukan Lelang Noneksekusi Wajib, Lelang Noneksekusi Sukarela, serta Lelang Eksekusi.

Kewenangan pejabat lelang kelas II yaitu menyusun risalah lelang. Risalah Lelang memiliki klausul yang keseluruhannya berasal dari Kantor Lelang. Yang menjadi landasan otentifikasi dalam pelelangan yaitu berita acara lelang, berisi catatan mengenai keseluruhan peristiwa yang ada dalam kegiatan jual-beli lelang (Harahap, 1994).

Di dalam Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 menjelaskan terkait pengertian Risalah Lelang. Menurut Pasal tersebut Risalah Lelang yakni sebuah berita acara mengenai jalannya pengadaan lelang yang diadakan Pejabat Lelang yang termasuk akta autentik serta memiliki kekuatan pembuktian yang ideal.

Pentingnya aturan serta wawasan tentang pejabat lelang yang memiliki peran penting kegiatan lelang bisa memberi efek positif pada jangka panjang. Dengan adanya hal-hal tersebut akan menjamin kepastian hukum bagi para pihak pelelangan dan dapat meminimalisir terjadinya perbuatan yang melawan hukum atau permasalahan hukum lainnya yang akan muncul dikemudian hari yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak setelah lelang dilaksanakan. Misalnya adanya pihak yang merasa dirugikan karena terdapat kelalaian Pejabat Lelang mengenai keabsahan Akta Risalah Lelang yang merupakan dokumen lelang. Hal tersebut dapat dicegah dengan adanya pengetahuan tentang prosedur yang sesuai dalam pemeriksaan keabsahan tentang Risalah Lelang.

Pada dasarnya Akta Risalah Lelang merupakan alat bukti yang kuat, namun memungkinkan menjadi alat bukti yang tidak kuat karena terdapat ketidak absahan Akta Risalah Lelang tersebut. Pejabat Lelang Kelas II merupakan pejabat yang salah satu kewenangannya yakni membuat akta risalah lelang suatu alat bukti yang berguna untuk kepentingan Negara atau kepentingan umum (perorangan). Berdasarkan kewenangan tersebut maka akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II adalah dokumen autentik dan dijamin kepastian hukumnya,

Berdasar latar belakang di atas, maka penelitian ini meneliti tentang akibat hukum jika peserta lelang yang sudah dinyatakan menjadi pemenang lelang tak memenuhi kewajiban hingga batas waktu yang sudah ditetapkan. Selain itu, penelitian ini juga meneliti tentang akibat hukum apabila Pejabat Lelang Kelas II terdapat kesalahan ketika menyusun akta risalah lelang.

Kajian mengenai akta risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang telah diteliti oleh beberapa peneliti sebelumnya. Pada tahun 2015, Dwi Nurul Amalia meneliti tentang pengaturan hukum terkait wewenang notaris selaku Pejabat Lelang kelas II untuk melakukan pengadaan lelang. Notaris bisa merangkap jabatan menjadi Pejabat Lelang Kelas II berdasar Pasal 15 ayat (2) huruf g UU Jabatan Notaris No. 02 tahun 2014 Terkait Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Terkait Jabatan Notaris. Hal itu ditegaskan kembali pada Peraturan Menteri Keuangan No. 159/PMK.06/2013 Terkait Perubahan Peraturan Menteri Keuangan No. 174/PMK.06/2010 Terkait pejabat Lelang Kelas II, yang menyatakan Notaris ialah individu yang dipilih sebagai Pejabat Lelang Kelas II (Amalia, 2015).

Penelitian yang dilakukan oleh Muhamad Sidrata meneliti tentang akibat hukum apabila Risalah Lelang tak disusun menggunakan akta autentik. Risalah lelang yang tak dibuat menggunakan akta autentik dapat dianggap menjadi akta di bawah tangan, sebab tidak sesuai dengan unsur akta autentik yang disebut pada Pasal 1868 KUHPerduta. Salah satunya pula tak sesuai dengan unsur pada Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement* terkait Risalah Lelang. Sehingga Risalah lelang yang tak diciptakan pada akta autentik dapat memberi akibat tak sah nya Risalah Lelang yang merupakan pembuktian pada lelang.

Penelitian yang dilakukan oleh Wijaya meneliti tentang akibat hukum apabila peserta lelang yang sudah dinyatakan menjadi pemenang lelang tak memenuhi kewajiban hingga batas waktu yang sudah ditetapkan? Akibat hukum jika peserta lelang yang sudah dinyatakan menjadi pemenang lelang tak memenuhi kewajiban hingga batas waktu yang sudah ditetapkan maka terdapatnya sanksi yang dijatuhkan pada pembeli lelang bahwa badan ataupun orang itu tak diizinkan ikut lelang pada semua daerah di Indonesia pada waktu 6 bulan sesuai dengan Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 40 / PMK.07 / 2006 (Wijaya, 2021).

Penelitian ini memiliki titik perbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, yakni penelitian ini memusatkan kajiannya pada pembahasan akibat perbuatan hukum dari pihak-pihak dalam lelang yaitu peserta lelang dan Pejabat Lelang Kelas II yang menimbulkan akibat hukum tersendiri.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian memakai metode yuridis empiris yang ditunjang dengan penelitian lapangan. Secara umum bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi UUD Negara RI Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), *Vendu Reglement Staatsblad* 189, *Vendu Instructie Staatsblaad* 190, Permenkeu No. 106/PMK.06/2013 Terkait Perubahan Peraturan Menteri Keuangan

No. 93/PMK.06/2010 Terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Permenkeu No. 159/PMK.06/2013 Terkait Perubahan Peraturan Menteri Keuangan No. 175/PMK.06/2010 terkait Pejabat Lelang Kelas II, Permenkeu No. 174/PMK.06/2010 terkait Pejabat Lelang Kelas I, ermenkeu No. 189/PMK.06/2017 terkait Pejabat Lelang Kelas II, Ketetapan Hukum yang lain yang berkaitan dengan Akta risalah lelang yang disusun pejabat lelang kelas II.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Apabila Peserta Lelang Yang Telah Dinyatakan Sebagai Pemenang Lelang Tidak Memenuhi Kewajibannya Sampai Batas Waktu Yang Telah Ditentukan

Berdasar sejarah lelang memiliki asal melalui bahasa latin yakni *auction* yang memiliki makna penambahan harga dengan bertahap. Berdasar literatur Yunani, lelang sudah lama ada pada sejarah manusia yakni sejak tahun 450 sebelum masehi, yang mana ketika itu penjualan dengan cara lelang dilaksanakan bagi hasil karya seni ataupun peternakan. Sebelum Indonesia merdeka serta pada masa penjajahan Belanda, lelang dengan resmi masuk pada sistem undang-undang sejak tahun 1908 yakni diberlakukannya *Vendu Reglement Stbl. 1908 No. 189* *Vendu Instructie Stbl. 1908 No. 190*. Peraturan itu dijadikan dasar hukum pengadaan lelang di Indonesia.

Pasal 1 angka 2, 3 Keputusan Menteri Keuangan No. : 450/KMK 01/2002 mengelompokkan lelang kedalam dua macam yakni, lelang non eksekusi serta lelang eksekusi. Lelang eksekusi yakni lelang guna melakukan putusan dokumen lainnya, yang selaras pada aturan UU yang ada. Lelang non eksekusi dibagi kedalam lelang eksekusi sukarela serta lelang non eksekusi wajib.

Aktivitas lelang bisa sepenuhnya terlaksana bila ditunjang dengan pihak yang berkaitan dengan tahap lelang yang tak terlepas dari keikutsertaan pihak yang memiliki kepentingan serta yakni peranan dan dari pejabat lelang (Ngadijarno, 2008).

Pejabat lelang mencakup Pejabat Lelang Kelas II serta I. Munculnya UUHT, salah satu alasannya yakni sebab kebutuhan hukum yang baru untuk rakyat. Hal itu pula berdasarkan perkembangan rakyat kemudian menjadikan hukum bertambah berkembang pula serta hukum harus bisa beradaptasi pada perkembangan rakyat, atau sebaliknya, rakyat pula sebaiknya bisa beradaptasi pada perkembangan hukum yang ada (Rosana, 2013). Hak Tanggungan ada sebab ada perjanjian serta termasuk bagian tak bisa dipisahkan melalui perjanjian hutang piutang yang terkait ataupun perjanjian yang lain yang memunculkan hutang (Suharnoko, 1978). Janji itu berdasar

pelaksanaanya diikat pada perjanjian kredit diantara kreditur berdama debitur sebelum dilanjut ke proses pengikatan hak tanggungan yang dilaksanakan lewat akta Notaris.

Sesuai pemaparan Sri Soedewi pada praktik perbankan perjanjian utamanya yakni seperti perjanjian pemberian kredit, adanya kemampuan memberi jaminan seperti pembebanan hak tanggungan kepada sebuah objek barang yang sudah ditentukan yang memiliki tujuan untuk jaminan kekuatan dari perjanjian utamanya (Sofwan, 1980). Pemberian hak tanggungan yang diawali janji guna memberi hak tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan hutang, termuat didalamnya serta termasuk bagian tak bisa dipisahkan melalui perjanjian hutang piutang yang terkait ataupun perjanjian yang lainnya yang memunculkan hutang ada di Pasal 1 Ayat 1, UU Nomor 4 Tahun 1996 Terkait Hak Tanggungan.

Adanya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara serta Lelang tak bisa dipisahkan melalui masalah pada saat adanya ketidakmampuan dari struktur organisasi serta SDM yang dipunyai PUPN berdasarkan hal menangani piutang negara yang memiliki asal melalui kreditur investasi yang ada di tahun 1971. Tetapi di masa itu sebelum KPKNL muncul, berulang kali terdapat perubahan struktur organisasi ataupun nama, KPKNL ialah lembaga vertical DJKN Kementerian Keuangan, untuk melakukan tugas, KPKNL mengadakan fungsi berdasarkan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 170/PMK.01/2012.

Tak terpenuhinya syarat baku ketika pengadaan lelang yang memberi akibat pada tindakan melanggar hukum, yang merugikan individu lain, Pasal 1365 Ketentuan Undang-Undang Hukum Perdata, kemudian pengadaan lelang tak sah serta cacat hukum, dan tak menutupi peluang terdapat keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang menyebutkan pengadaan lelang yakni cacat hukum serta tak sah serta pada pengadaan lelang yang sudah melaksanakan tindakan melawan hukum itu bisa dijatuhi tuntutan sebagaimana yang termuat pada Pasal 335 KUHP.

Terhadap kerugian yang dialami pemenang lelang, untuk pertanggungjawaban yuridis pihak KPKNL haruslah mengusahakan secepatnya guna menyerahkan uang hasil lelang yang sudah disetorkan lewat kas negara ke pemenang lelang. Kecuali hal tersebut jika terdapat pelanggaran yang dilaksanakan KPKNL yang diwakilkan pejabat lelang, pejabat lelang haruslah memberi tanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan. Pasal 40 Vendu Reglement Staablat 1908 No. 189, Pengadaan lelang tidak 16 Pasal 1 ayat 23 PMK No. 93/PMK 06/2010 Terkait Petunjuk Pengadaan Lelang 17 Pasal 1365 Ketetapan Undang-Undang Hukum Perdata 18 Pasal 40 Vendu Reglement Staablat 1908 No. 189 terlepas terdapatnya kewajiban serta hak dari setiap pihak.

Peserta lelang yakni badan usaha ataupun perorangan bisa menjadi peserta lelang, selain faktanya tidak diperbolehkan aturan yang ada misalnya: Jaksa, Hakim, Pengacara, Panitera, Juru Sita, Pejabat Lelang, Notaris, yang berkaitan pada pengadaan lelang (Salbiah, 2004). Sesudah ditetapkan pemenang lelang, pembeli harus melunasi harga lelang yang diperhitungkan menggunakan uang jaminan, serta bagi uang miskin membayar sejumlah 0%. Jika pembeli tak memenuhi kewajiban maka terdapatnya sanksi yang dijatuhkan pada pembeli lelang bahwa badan hukum ataupun individu tak diizinkan ikut lelang di semua daerah di Indonesia pada waktu 6 bulan, terdapat pada No/ 40 / PMK.07 / 2006.

Kewajiban yang sudah dilakukan akan memunculkan hak karena terlaksananya kewajiban serta hak yang tak bisa dipisahkan dari kedudukan dan peranan dari pihak yang melakukannya. Jika individu melakukan kewajiban serta hak selaras pada kedudukannya, ia melakukan sebuah peran. Ketidaksamaan diantara peranan dengan kedudukan yakni bagi kepentingan ilmu pengetahuan. Dua-duanya tak bisa dipisahkan sebab yang satu bergantung pada yang lainnya begitu juga sebaliknya, tak terdapat peranan bila tak ada kedudukan (Soekanto, 2006).

Sama halnya secara membeli objek lelang berhubungan pula dengan perjanjian diantara peserta lelang serta penjual lelang dimana nanti dibuktikan dengan adanya risalah lelang. Tercantum dalam Pasal 71 Ayat 1 Permenkeu No. 93/PMK.06/2010 Jo Permenkeu No. 106/PMK.06/2013 Terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pembatalan lelang bisa dilihat melalui 2 kondisi yakni sebelum pengadaan lelang serta sesudah pengadaan lelang. Pembatalan sebelum pengadaan lelang yang dimohon penjual tak memunculkan akibat hukum baik pada penjual lelang ataupun pembeli lelang. Hal itu bisa ada jika sebelum tahap lelang ada itikad baik melalui pihak kreditur guna melaksanakan pelunasan hutang pada kreditur dahulu, selanjutnya debitur yang melaksanakan penjualan terhadap objek lelang karena pihak kreditur sering lebih memilih menjual sendiri barang jaminan untuk membayar utangnya serta bisa menerima lagi jika terdapat sisa uang melalui hasil penjualan itu sesudah dipakai guna membayar utangnya kepada kreditur.

Lelang yang dilakukan dengan tak tertutup bukan hanya terbatas berdasar pelaksanaan tetapi harus terbuka pula berdasarkan hal kelengkapan dokumen memiliki artian KPKNL bisa memberi jaminan jika lelang yang akan dilakukan sudah sesuai dengan seluruh syarat terkait kelengkapan legalitas resmi objek lelang. Legalitas resmi objek serta subjek lelang yakni sebuah keadaan yaitu dokumen persyaratan lelang sudah dilengkapi pemohon lelang. Penjual selaras pada tipe lelang

serta tak terdapat ketidaksamaan data, membuktikan hubungan hukum diantara pemohon lelang dengan barang yang hendak dilelang, kemudian memberi keyakinan pada pejabat lelang jika subjek lelang memiliki hak guna melelang objek lelang, serta objek lelang bisa dilelang.

Untuk pemenang lelang landasan dasar guna memperoleh perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilaksanakan lewat lelang yakni asas lelang, yang mana asas akuntabilitas yaitu salah satunya yang pengaplikasiannya berdasar hal kepastian hukum. Terdapat kepastian hukum untuk pengadaan lelang yakni sebuah perwujudan melalui keselarasan diantara sejumlah kepentingan yang saling berlawanan (Huijbers, 1990).

Perlindungan hukum preventif untuk pemenang lelang eksekusi jaminan hak tanggungan adalah sebuah wujud perlindungan yang diberi untuk pemenang lelang sebelum adanya sebuah perselisihan mengenai obyek lelang. Vendu Reglement memberi perlindungan hukum dengan preventif pada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan mengenai peralihan hak obyek lelang (Hadjon, 1987).

Pengajuan perlawanan oleh pihak ketiga haruslah dilaksanakan sebelum executorial dilakukan, jikalau pelawan akan mengajukan agar usaha hukum, sesudah executorial verkoop dilakukan, usaha yang harus dilakukan yakni mengajukan gugatan biasa serta tidak gugatan perlawanan. Perlawanan pihak ke-3 yakni perlawanan pada keputusan, melalui individu lainnya pula yang menyebutkan jika barang yang disita miliknya, diadili dan dihadapkan sebagaimana semua sengketa terkait usaha paksa yang diperintahkan pengadilan negeri, yang pada daerah hukum ada penjalanan keputusan tersebut.

Putusan yang sudah inkraet tidak bisa disidang kembali secara melaksanakan perlawanan. Berdasarkan yurisprudensi MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, dijelaskan terkait formalitas pengajuan perlawanan pada eksekusi haruslah diajukan sebelum penjualan lelang dilakukan. Jikalau eksekusi telah tuntas dilakukan, usaha yang bisa diajukan pihak ke-3 guna membatalkan eksekusi haruslah lewat gugatan (Harahap, 1994).

Gugatan guna menjatuhkan tuntutan pada risalah lelang oleh pihak ke-3, berdasar hal itu yakni pihak yang melaksanakan perlawanan pada pihak ke-3 yang hendak dieksekusi yang bisa menunjukkan selaku pemilik objek lelang ataupun penyewa yang objeknya tidak tanah ataupun tergugat sendiri jika ia telah melakukan putusan tersebut secara sukarela ataupun berdasarkan hal cara melaksanakan penyitaan itu dilaksanakan tak selaras pada hukum yang ada. Gugatan itu bisa diajukan kepada Pengadilan Negeri.

Jika lelang terbukti batal demi hukum serta tak sah yang diajukan lewat putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, hak pembeli lelang akan berakhir serta usaha yang bisa dilaksanakan pemenang lelang yakni memberi tuntutan ganti rugi pada penjualan, tetapi bila pemegang lelang sudah ditetapkan tetapi pemenang lelang belum melakukan kewajiban pemenang lelang tak diizinkan guna menguasai objek lelang.

2. Akibat Hukum Apabila Pejabat Lelang Kelas II Terdapat Kesalahan Dalam Membuat Akta Risalah Lelang

Semua pengadaan lelang yang dilaksanakan Pejabat Lelang haruslah dimasukkan Berita Acara Lelang yang dinamakan Risalah Lelang, selaras pada Pasal 35 VR yang menyebutkan "Semua penjualan di hadapan Pejabat Lelang dibuatkan berita acara sendiri".

Pasal 1 ayat 28 Permenkeu No. 40/PMK.07/2006 terkait Juklak lelang mendefinisikan risalah lelang yakni berita acara pengadaan lelang yang diciptakan Pejabat Lelang yang termasuk akta autentik serta berkekuatan pembuktian ideal untuk pihak-pihak.

Syarat supaya bisa termasuk pada akta autentik yakni jika Risalah terkait lelang sesuai dengan unsur sebagaimana yang termuat pada Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan "Sebuah akta autentik yakni sebuah akta yang pada wujud yang ditetapkan oleh UU, dibuat didepan pegawai/pegawai umum yang memiliki kuasa guna itu pada tempat dimana akta dibuat", Dan Risalah Lelang dibuat berdasar ketetapan yaitu dibuat berdasar UU, disusun oleh ataupun didepan Pejabat Lelang, daerah kerja Pejabat Lelang ditetapkan Menteri Keuangan.

Sehingga unsur yang termasuk akta autentik sudah dipenuhi Risalah lelang. Selanjutnya Risalah Lelang bisa dipakai untuk barang bukti yang ideal, selaras pada Pasal 1870 KUH Perdata yang menyebutkan "Sebuah akta autentik memberi antara pihak dan ahli waris ataupun individu yang memperoleh hak dari mereka, sebuah bukti yang ideal terkait suatu hal yang ada didalamnya". Kemudian pihak akan terjaga melalui tindakan hukum pihak ke-3.

Proses Pembuatan Risalah Lelang yang dilakukan pada KP2LN Semarang yakni meliputi pembuatan Surat permohonan Lelang serta dokumen bukti yang terkait diserahkan kepada KP2LN Semarang, diterima Seksi Tata Usaha. Sesudah legalitas subjek serta objek lelang dianalisis Seksi Analisa Informasi & Potensi Lelang, selanjutnya penentuan tanggal serta hari lelang oleh Kepala KP2LN, Pejabat Lelang barulah menyusun bagian kepala Risalah Lelang guna dibaca ketika lelang dimulai. Pejabat Lelang menyusun bagian bagian badan Risalah Lelang berdasar pengadaan lelang.

Lelang selesai, Pejabat Lelang menuntaskan bagian kaki Risalah Lelang. Asli Risalah Lelang yang diciptakan Pejabat Lelang selanjutnya diberikan pada seksi Verifikasi serta Pembukuan Lelang guna dilakukan pengkoresian. Ataupun saat ini Seksi Penngalian Potensi serta Dokumentasi Lelang. Selanjutnya diberikan ulang kepada Pejabat Lelang guna membuat salinan, kutipan, serta petikan, yang pembuatnya petugas administrasi. Sesudah selesai kemudian diberikan kepada yang memiliki hak serta bagi minat / asli Risalah Lelang guna disimpan Tata Usaha Lelang yang memiliki tugas mengarsipkan Risalah Lelang.

Sesudah kegiatan lelang sudah dilakukan, notaris yang merupakan Pejabat Lelang Kelas II akan menyusun akta risalah lelang. Notaris mempunyai wewenang memberi penjelasan terkait isi akta risalah lelang ke pihak yang terdapat pada risalah lelang. Risalah lelang yakni berita acara dokumen resmi dari jalannya penjualan dihadapan publik ataupun lelang yang dibuat dengan teratur serta dipertanggungjawabkan pejabat lelang serta pihak-pihak kemudian pengadaan lelang memiliki sifat mengikat.

Adanya Notaris Pejabat lelang Kelas II pada upaya peningkatan layanan lelang serta pengembangan profesi Pejabat lelang, supaya dunia lelang lebih digemari di Indonesia. Keadilan pada pengadaan lelang di Indonesia terlindungi oleh aturan UU lelang di Indonesia seperti yang disebutkan, serta pejabat lelang untuk melakukan wewenang harus taat pula terhadap peraturan administrasi lelang.

Di sinilah pentingnya hukum yang memuat tingkah laku, yang pengaplikasiannya bisa dilaksanakan menggunakan paksaan guna mencapai keteraturan, ketertiban, ketentraman, serta kedamaian. Hukum dibutuhkan guna memberi perlindungan pada kepentingan individu ketika melaksanakan hukuman hukum, kemudian adanya hukum tidak dapat dilepaskan dengan kehidupan. ak bisa dipisahkan dari kehidupan sehari-hari. Manusia merupakan makhluk sosial membutuhkan acuan guna berperilaku serta berinteraksi dengan manusia lainnya, pada bentuk norma kesusilaan, agama, hukum, adat guna mewujudkan tatanan masyarakat yang lebih baik yang pada penerapannya membutuhkan keselarasan diantara unsur keadilan serta kepastian hukum (Mertokusumo, 1993).

Wewenang Pejabat Lelang Kelas II yang menunjukkan rasa keadilan antara lain yakni tak diperbolehkan untuk melakukan lelang, sebab hal itu berdasar kepada Permenkeu Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 terkait Pejabat lelang Kelas II Pasal 11 huruf a dan

terlihat pula pada kewenangan Pejabat Lelang Kelas II berdasar Permenkeu Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 terkait Pejabat lelang Kelas II Pasal 10.

Pasal 43 ayat (1) Kemenkeu No. 304/KMK.01/2002 Juklak Lelang menyebutkan semua pengadaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang. Risalah Lelang ialah akta autentik yang merupakan bukti sudah dilaksanakannya lelang. Semua pengadaan lelang haruslah senantiasa dibuatkan risalah lelang sebab bisa menjadi bukti guna balik nama untuk pembeli.

Pejabat lelang berdasar Pasal 5 Keputusan DJPLN No. 36/PL/2002 terkait Juknis pejabat Lelang jo Pasal 10 Kepmenkeu No. 305/KMK.01/2002 terkait Pejabat Lelang sesudah terdapat pemiligan melalui Kepala KP2LN/Pimpinan Balai Lelang memiliki tugas melaksanakan aktivitas menyiapkan lelang, aktivitas sesudah lelang, serta pengadaan lelang.

Pejabat Lelang Kelas I menyerahkan Uang Hasil lelang yang diterima melalui Pembeli kepada Bendahara Penerima. Pejabat Lelang Kelas II yang memiliki kedudukan pada Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyerahkan Uang miskin serta PPh kepada Kas Negara dan Hasil Bersih Lelang kepada Kas Negara. Pejabat Lelang Kelas II yang memiliki kedudukan pada Balai Lelang menyetahkan Biaya Administrasi serta PPh kepada Kas Negara dan hasil Bersih Lelang kepada Pemilik barang.

Tugas pokok Pejabat Lelang yakni melakukan lelang, tentunya diharap pengadaan lelang berjalan secara baik. Supaya lelang berlangsung secara baik maka terdapat sejumlah wewenang Pejabat Lelang untuk melakukan tugasnya.

Pejabat Lelang Kelas II bukan hanya mengamati lelang namun harus mengadakan lelang tersebut serta membuat juga akta autentik. Risalah Lelang yang termasuk produk hukum Pejabat Lelang memiliki status sama dengan akta autentik sebab sesuai dengan syarat yang merupakan akta autentik seperti ketentuan pada Pasal 1868 BW.

Kekuatan akta autentik yang merupakan alat pembuktian ada di hukum pembuktian yang tertuang dalam Buku IV KUH Perdata serta HIR/RIB. Persyaratan akta autentik bisa diamati dalam Pasal 1868 serta Pasal 1870 KUH Perdata serta Pasal 165 HIR/RIB. Arti pentingnya akta autentik pada sengketa hukum mempermudah pembuktian serta memberi kepastian hukum sebagaimana yang termuat pada Pasal 1870 KUH Perdata serta Pasal 165 HIR. Peran Pejabat Lelang Kelas II pada Risalah Lelang haruslah membuat secara jelas, tak terdapat lokasi yang kosong yang tak terisi tulisan sebab setiap lembar haruslah dicoret supaya tak diisi menggunakan tulisan. Disamping itu seluruh angka yang menyatakan tanggal serta jumlah harus ditulis menggunakan huruf, bisa

diulangi menggunakan angka supaya tak memunculkan penafsiran lainnya. Kalimat pada Risalah Lelang haruslah termasuk rangkaian yang saling berkaitan kemudian mudah dipahami artinya. Pejabat Lelang untuk melindungi kepastian hukum haruslah membaca pula risalah lelang serta bila ada pihak yang tak memahami haruslah diterangkan.

Akta dibuat untuk pembuktian fungsi supaya suatu hal yang hendak dibuktikan bisa dilihat secara mudah, jangan berisi rumusan yang bisa memunculkan perselisihan sebab tak jelas ataupun tak lengkap, kemudian akta autentik itu bisa memberi jaminan pada kepastian hukum.

D. SIMPULAN

Akibat hukum jika peserta lelang yang sudah dinyatakan menjadi pemenang lelang tak memenuhi kewajiban hingga batas waktu tertentu maka terdapat sanksi yang diberi ke pembeli lelang bahwa badan hukum ataupun orang itu tak boleh mengikuti lelang pada semua daerah di Indonesia pada waktu 6 bulan sesuai dengan Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 40 / PMK.07 / 2006.

Akibat hukum apabila Pejabat Lelang Kelas II terdapat kesalahan ketika menyusun akta risalah lelang bisa diperbaiki langsung dan tidak ada pencoretan terhadap kekeliruan yang ada, jika telah tepat barulah dicetak. Tetapi jika Risalah Lelang telah dicetak serta ditandatangani yang artinya Risalah lelang sudah ditutup ada kekeliruan maka harus diperbaiki serta di kaki risalah lelang harus diberi catatan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ajie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, M. Y. (1994). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia.
- Huijbers, T. (1990). *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Yayasan Kanisius.
- Mertokusumo, S. (1993). *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Ngadjarno, F. (2008). *Badan Lelang; Teori Dan Praktek*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.

- Salbiah. (2004). *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan.
- Sianturi, P. T. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Soekanto, S. (2006). *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sofwan, S. S. (1980). *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: C.V. Bina Usaha.
- Suharnoko, (2007). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: PT. Cahaya Kencana Sakti

Artikel Jurnal:

- Amalia, D.N. (2015). “Kajian Hukum Kekuatan Akta Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perkara Perdata.” *Universitas Sumatera Utara*.
- Rosana, E. (2013). “Hukum Dan Perkembangan Masyarakat.” *Jurnal TAPIS* Volume 9 No 1.
- Sidrata, M. (2011). “Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta.” *Universitas Diponegoro Semarang*.
- Tista, A. (2013). “Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia.” *Al’ Adl* Vol. 5 No. 10.
- Wijaya, M.A.B. (2021). “Tinjauan Yuridis Terhadap Akibat Hukum Apabila Pemenang Lelang Tidak Mmenuhi Kewajibannya Dan Apabila Terdapat Kesalahan Dalam Membuat Akta Risalah Lelang Oleh Pejabat Lelang Kelas II.” *Universitas Diponegoro Semarang*.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Vendu Reglement Staablat 1908 Nomor 189.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 / PMK.07 / 2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.