



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 4 Tahun 2023 Page 5513-5522

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

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

## Kekuatan Mengikat Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural

Aslan Noor<sup>1✉</sup>, Farid Ahmad Fauzy<sup>2</sup>, Dani Ikhwanto<sup>3</sup>, Muhamad Febriansyah<sup>4</sup>

Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung

Email: [faridahmadff4@gmail.com](mailto:faridahmadff4@gmail.com)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Penelitian ini secara fundamental menggali konsep keberlanjutan dalam konteks multidimensional yang meliputi dimensi lingkungan, ekonomi, dan sosial. Keberlanjutan adalah paradigma yang mendasari pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup untuk memenuhi kebutuhan generasi saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka. Aspek lingkungan mengharuskan perlunya manajemen yang bijak terhadap sumber daya alam yang terbatas, termasuk pelestarian ekosistem, air bersih, kualitas udara, dan biodiversitas. Sementara itu, dimensi ekonomi mempertimbangkan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, di mana pertumbuhan tersebut harus dipertimbangkan dalam konteks penggunaan yang bertanggung jawab terhadap sumber daya alam dan distribusi yang adil. Fokus juga diberikan pada dimensi sosial, yang menyoroti inklusi, kesetaraan, dan keadilan dalam akses terhadap sumber daya dan manfaat dari pembangunan berkelanjutan. Melalui pemahaman yang lebih mendalam dan penerapan konsep keberlanjutan dalam konteks penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi pada perwujudan masyarakat yang lebih seimbang, adil, dan berkelanjutan bagi generasi masa kini dan yang akan datang.

Kata Kunci: *Akta, Risalah Lelang, Eksekusi*

## Abstract

This research fundamentally explores the concept of sustainability in a multidimensional context which includes environmental, economic, and social dimensions. Sustainability is the underlying paradigm of maintaining natural resources and the environment to meet the needs of current generations without compromising the ability of future generations to meet their needs. Environmental aspects necessitate the need for wise management of limited natural resources, including ecosystem preservation, clean water, air quality, and biodiversity. Meanwhile, the economic dimension considers sustainable economic growth, where such growth must be considered in the context of responsible use of natural resources and equitable distribution. Focus is also given to the social dimension, which highlights inclusion, equity, and equity in access to resources and the benefits of sustainable development. Through a deeper understanding and application of the concept of sustainability in the context of this research, it is expected to contribute to the realization of a more balanced, just, and sustainable society for present and future generations.

Keyword: *Deed, Minutes of Auction, Execution.*

## PENDAHULUAN

Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak jaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda, peraturan tersebut terdapat pada *Vendu Reglement* atau VR yang diumumkan pada *Staatsblad* 1908 nomor 189 dan perubahan yang masih berlaku hingga saat ini. Menurut Polderman yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual (Rochmat Soemitro, 1987).

Di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang. Masyarakat Indonesia berpendapat bahwa lelang selalu berhubungan dengan pengadilan, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara.

Sejak lahirnya konsep pelelangan yang merupakan bagian dari bidang ekonomi dan keuangan, lelang sangat digemari oleh masyarakat, terutama sejak tanggal 1 April 1908 yang merupakan hari bersejarah dalam dunia lelang di Indonesia, karena secara resmi diberlakukan Peraturan Lelang (*Vendue Reglement*) sebagaimana disebut dalam *Staatsblad*. 1908 Nomor 189 yang telah diubah dengan *Staatsblad*. 1940 Nomor 56, dan terakhir diubah dengan *Staatsblad*. 1941 Nomor 3, dan Instruksi Lelang (*Vendue Instructie*) *Staatsblad*. 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah, dan terakhir diubah dengan *Staatsblad*. 1930 Nomor 85 (Muchlis Fatahna, 2003)

Regulasi lelang mengalami perubahan dari tahun ke tahun, lelang juga diatur dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010

sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 dan 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menyebutkan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang (M. Yahya Harahap, 2007). Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual

Pasal 2 huruf (a), (b), (c) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 mengklasifikasi lelang menjadi 3 (tiga), yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, seperti lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, lelang eksekusi jaminan fidusia, lelang eksekusi gadai, lelang eksekusi benda sitaan berdasarkan Pasal 18 ayat 2 UU Nomor 31 tahun 1999 jo UU Nomor 20 Tahun 2001 tentang Tindak pidana korupsi, lelang eksekusi barang dikuasai/ tidak dikuasai Negara, lelang eksekusi barang sitaan berdasarkan Pasal 13 KUHP, lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan. Sedangkan Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang seperti lelang barang milik pemerintah, Dirjen Bea Cukai, Barang milik BUMN/BUMD non persero, Kayu dan hasil hutan. Untuk Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela (Purnama Tioria Sianturi, 2008).

Dalam peraturan lelang di Indonesia, dikenal dua macam Pejabat Lelang diantaranya Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang Pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Sedangkan Pejabat Lelang kelas II adalah Pejabat Lelang Swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Pejabat Lelang Kelas II merupakan Pejabat lelang swasta yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang non eksekusi sukarela. Pejabat lelang kelas II adalah orang swasta, pengangkatan dan pemberhentiannya dilakukan oleh Direktur Jenderal yang berada dibawah Menteri Keuangan (Rachmadi Usman, 2016).

Akta adalah suatu tulisan atau surat yang memang dengan sengaja oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya untuk dijadikan bukti yang cukup

bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi dua yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaraan seorang pejabat. Akta ini dapat dibagi menjadi tiga jenis, yaitu : 1. Akta dibawah tangan dimana para pihak menandatangani kontrak itu diatas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum), 2. Akta dibawah tangan yang didaftar oleh notaris/pejabat yang berwenang, 3. Akta dibawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris/pejabat yang berwenang (Salim HS, 2016)

Berdasarkan hukum yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, lelang terbagi dari 3 tiga jenis, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, lelang noneksekusi sukarela. Secara definisi, lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi adalah jenis lelang yang menjadi salah satu bagian penegakan hukum, karena dalam ketentuan yang telah diatur, putusan akan dinyatakan berakhir apabila dilaksanakan eksekusi, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Acara Pidana, Kitab Hukum Perdata, dan lain-lain.

Tujuan dari penelitian ini adalah tiga aspek yang saling terkait dalam konteks hukum perdata, yaitu pertama, untuk melakukan analisis mendalam mengenai pengaturan hukum yang mengatur Kekuatan Mengikat Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural. Kedua, tujuan penelitian ini adalah untuk menginvestigasi dan mengidentifikasi kriteria yang harus dipenuhi agar Akta Risalah Lelang dapat sah dan dianggap sebagai Akta otentik, yang memiliki konsekuensi signifikan dalam penggunaannya sebagai alat bukti di dalam proses hukum. Ketiga, penelitian ini bertujuan untuk melakukan evaluasi yang komprehensif terkait dengan kekuatan hukum pembuktian Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural. Hal ini mencakup analisis tiga aspek penting dalam kekuatan pembuktian, yakni kekuatan pembuktian luar (*uit wedige bewijs kracht*), kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), dan dampak hukum yang mungkin timbul sehubungan dengan penggunaan risalah lelang sebagai akta lelang dalam konteks peradilan.

Adapun teori-teori yang digunakan adalah :

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah, karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu (Muchtart Kusumaatmadja dan Arief B Sidharta, 2000).

Kepastian hukum ini juga dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan

apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki dari pada hukum itu sendiri. Asas ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku di dalam masyarakat. Hukum harus memberikan jaminan kepastian tentang aturan hukum. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya, untuk kasus serupa yang telah diputuskan. Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan (Peter Mahmud Marzuki, 2008).

Hukum memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya berwujud konkrit, pandangan orang mengenai hukum itu pun beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandang. Kalangan hakim akan memandang hukum dari sudut pandang mereka sebagai hakim. Kalangan ilmuwan akan memandang hukum dari sudut pandang kelimuan mereka, begitupun masyarakat biasa akan memandang hukum dari sudut pandang mereka.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normative tersebut adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan kerancuan atau multitafsir dan logis dalam artian dapat menjadi suatu sistem norma sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah dilandasi dua prinsip Negara hukum, yaitu :

- a) Perlindungan hukum yang preventif. Perlindungan hukum kepada rakyat yang diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi definitife.
- b) Perlindungan hukum yang represif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Kedua bentuk perlindungan hukum di atas bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta berlandaskan pada prinsip Negara hukum (Zahirin Harahap, 2001).

## METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan pustaka dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap azas-azas hukum, sumber-sumber hukum, teori hukum, buku-buku, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas (Soerjono Soekanto dan Sri

Mamudji, 2010).

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (statute approach) yang dilakukan dengan mencari dan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Oleh karena itu untuk memecahkan suatu isu hukum harus menelusuri berbagai produk peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini dilakukan studi pustaka yang segala sesuatunya berkaitan dengan pengaturan hukum mengenai Kekuatan Mengikat Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural (Peter Mahmud Marzuki, 2010).

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Berhubung karena metode penelitian adalah penelitian hukum normatif maka sumber data yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu : bahan-bahan hukum atau dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang berupa bahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan,
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu : bahan-bahan hukum yang berkaitan erat dan memberikan penjelasan bahan hukum primer yang ada dan dapat membantu untuk proses analisis seperti buku-buku yang ditulis para ahli hukum, doktrin / pendapat / ajaran dari para ahli hukum, hasil seminar, jurnal-jurnal hukum, karya ilmiah, artikel majalah, maupun koran serta artikel-artikel sumber dari laman dunia maya / internet yang memiliki kaitan erat dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian dan lain-lain.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu : agar memperoleh data yang relevan dengan objek yang diteliti maka instrument yang utama adalah melalui wawancara, dimana dilaksanakan dengan daftar pertanyaan yang telah disusun sebelumnya. Pedoman wawancara yaitu mengadakan serangkaian Tanya jawab secara lisan, bebas dan berstruktur dengan bentuk pertanyaan yang telah dipersiapkan mengenai masalah yang akan diteliti.

## 4. Analisis Data

Dalam penelitian ini bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang sebelumnya telah disusun secara sistematis kemudian akan dianalisa dengan menggunakan prosedur logika ilmiah yang sifatnya kualitatif. Kualitatif berarti akan dilakukan analisa data yang bertitik tolak dari penelitian terhadap asas atau prinsip sebagaimana yang diatur di dalam bahan hukum primer dan kemudian akan dibahas lebih lanjut menggunakan sarana pada bahan hukum sekunder, yang tentunya akan diupayakan pengayaan sejauh mungkin dengan didukung oleh bahan hukum tersier. Dalam hal penelitian ini menggunakan metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari yang umum ke yang khusus (M. Syamsuddin, 2007).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Pengaturan Hukum Kekuatan Mengikat Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural

Pejabat Lelang kelas II mengeluarkan akta otentik berupa Akta Risalah Lelang harus memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdara. Risalah Lelang dibuat untuk mencatatkan kesepakatan penjual dan pembeli lelang pada tahap perjanjian obligator. Untuk itu Pejabat Lelang Kelas II bertanggung jawab atas keotentikan Akta Risalah Lelang yang dibuatnya, sehubungan dengan Akta Risalah Lelang (G.H.S. Lumban Tobing, 1992).

Tentang ketentuan dari akta otentik sebagai alat pembuktian terdapat pada hukum pembuktian (*bewijsrecht*) yang diatur dalam buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa alat bukti tertulis khususnya akta otentik dan apa syarat-syaratnya melihat pada Pasal 1869 dan 1870 Kitab Undan-Undang Hukum Perdata.

Pengaturan Hukum Kekuatan Mengikat Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural. Tentang ketentuan dari akta otentik sebagai alat pembuktian terdapat pada hukum pembuktian (*bewijsrecht*) yang diatur dalam buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa alat bukti tertulis khususnya akta otentik dan apa syarat-syaratnya melihat pada Pasal 1869 dan 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketika suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu maka akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik yaitu kekuatan pembuktian sempurna melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan. Pejabat umum yang tidak berwenang dalam hal ini yaitu selain yang disebutkan dalam PMK No.106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PMK No.158/PMK.06/2013 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, dan PMK No.159/PMK.06/2013 Tentang Pejabat Lelang Kelas II. Demikian pula jika terdapat cacat bentuk dari akta otentik itu, misalnya bentuknya menyimpang dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang bersangkutan maka kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta otentik itu menjadi turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan. Akta otentik itu memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang mutlak mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu, dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya harus dianggap benar. Ketentuan tersebut bila dihubungkan dengan Staatblad 1908 No.189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) bisa dilihat dalam pasal-pasal yang mengatur mengenai Akta Risalah Lelang yaitu Pasal 37, 38, dan 39.

## Akta Risalah Lelang Dapat Dikatakan Sebagai Akta Otentik

Risalah Lelang merupakan produk hukum yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Hal tersebut kemudian dipertegas dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang menyebutkan bahwa Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Dikaitkan dengan pengertian pejabat umum pada penjelasan sebelumnya maka pejabat lelang dapat dikategorikan sebagai pejabat umum yang dimaksudkan oleh Pasal 1868 BW. Jika risalah lelang dibuat oleh Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum maka risalah lelang adalah termasuk jenis relaas akte atau akta pejabat.

Risalah Lelang termasuk Akta Otentik dengan jenis Relaas Akte (Akta Pejabat). Akta Risalah Lelang dapat dikatakan sebagai Akta Otentik dalam perkara perdata apabila memenuhi ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 165 HIR/ 285 RBG, yaitu:

1. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yaitu oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan yang diberi hak membuat akta lelang (Risalah Lelang).
2. Bentuk aktanya telah ditentukan dalam Undang-Undang. Risalah Lelang bentuknya telah ditentukan dalam Vendu Reglement dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Setiap Pejabat Lelang mempunyai wilayah kerja tertentu, yaitu sesuai wilayah kerja KPKNL dimana Pejabat lelang berkedudukan sesuai dengan wilayah pengangkatannya. Disamping itu Risalah Lelang pada dasarnya dikatakan sebagai Akta Otentik apabila dalam penjualan lelang terjadi transaksi jual beli.

### Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural

Sebagai Pejabat Lelang Kelas II merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, yang memenuhi segala persyaratan yang ditetapkan oleh Perundang-Undang yang berlaku dan bisa dijadikan alat bukti yang sah di persidangan. Mengikat artinya bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Sedangkan yang dimaksud dengan sempurna artinya bahwa dengan bukti akta otentik itu, sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain.

Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang sebagai Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa

Eksekusi Non Prosedural terdapat tiga macam kekuatan pembuktian yaitu, kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (uit wedige bewijs kracht) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian formal (formale bewijskracht) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

Kekuatan pembuktian materil (materiele bewijskracht), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya. Disini berarti Akta Otentik itu memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang sempurna mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta, artinya bahwa apa yang tersebut dalam Akta Otentik itu pada pokoknya harus dianggap benar sebagaimana ketentuan dalam staatsblad 1908 No. 189 atau Peraturan Lelang yaitu Pasal 37, 38, dan 39 mengenai Risalah lelang.

#### SIMPULAN

Dari Identifikasi masalah yang dikemukakan serta pembahasannya baik yang berdasarkan atas teori maupun data-data yang di dapatkan maka mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan Hukum Kekuatan Mengikat Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural. Tentang ketentuan dari akta otentik sebagai alat pembuktian terdapat pada hukum pembuktian (bewijsrecht) yang diatur dalam buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa alat bukti tertulis khususnya akta otentik dan apa syarat-syaratnya melihat pada Pasal 1869 dan 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Risalah Lelang termasuk Akta Otentik dengan jenis Relaas Akte (Akta Pejabat). Akta Risalah Lelang dapat dikatakan sebagai Akta Otentik dalam perkara perdata apabila memenuhi ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 165 HIR/ 285 RBG, yaitu:
  - a. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yaitu oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan yang diberi hak membuat akta lelang (Risalah Lelang).
  - b. Bentuk aktanya telah ditentukan dalam Undang-Undang. Risalah Lelang bentuknya telah ditentukan dalam Vendu Reglement dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
  - c. Setiap Pejabat Lelang mempunyai wilayah kerja tertentu, yaitu sesuai wilayah kerja KPKNL dimana Pejabat lelang berkedudukan sesuai dengan wilayah pengangkatannya. Disamping itu Risalah Lelang pada dasarnya dikatakan sebagai Akta Otentik apabila dalam penjualan lelang terjadi transaksi jual beli

3. Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang sebagai Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural terdapat tiga macam kekuatan pembuktian yaitu, kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (uit wedige bewijs kracht) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian formal (formale bewijskracht) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

Setelah menganalisis data yang diperoleh, beberapa hal yang dapat di rekomendasikan adalah :

1. Hendaknya pemerintah melakukan sosialisasi mengenai objek lelang apa saja yang menjadi kewenangan
2. Maka perlu sosialisasi dari Pemerintah untuk lebih memberikan pengetahuan kepada masyarakat yang berkaitan dengan risalah lelang sebagai akta lelang.

#### DAFTAR PUSTAKA

- G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Cetakan ketiga, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1992), hal 55-59.
- Muchlis Fatahna, Joko Purwanto, Notaris Bicara Soal Kenegaraan, (Jakarta: Watampone Press, 2003) , hal. 267-268.
- M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 115
- M. Syamsuddin, Operasionalisasi Penelitian Hukum, (Jakarta: Grafindo Persada, 2007), hal. 133.
- Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B Sidharta, Pengantar Ilmu Hukum : Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, Buku I, Alumni: Bandung, 2000, hlm. 48
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta : Kencana, 2010), hal.93.
- Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana: Jakarta, 2008, hlm.158
- Purnama Tioria Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008), hal. 433
- Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3, (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 106.
- Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 12
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), hal. 13-14.
- Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta), PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2016, hal. 24
- Zahirin Harahap, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001, hal 2