

## Keabsahan Hukum Penggunaan Risalah Lelang Sebagai Syarat Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Putu Chanis Prasasti Redjonta<sup>1</sup>, Cokorda Dalem Dahana<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, E-mail: [prasastichanis@gmail.com](mailto:prasastichanis@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: [cok\\_dahana@unud.ac.id](mailto:cok_dahana@unud.ac.id)

### Info Artikel

Masuk : 07 Januari 2025

Diterima : 04 April 2025

Terbit : 26 April 2025

#### Keywords :

Auction, Minutes of Auction,  
Transfer of Land Rights

#### Kata kunci:

Lelang, Risalah Lelang,  
Peralihan Hak Atas Tanah

#### Corresponding Author:

Putu Chanis Prasasti Redjonta,  
E-mail: [prasastichanis@gmail.com](mailto:prasastichanis@gmail.com)

#### DOI :

10.24843/AC.2025.v10.i01.p10

### Abstract

This study aimed to conduct a research of the legal validity of the application minutes of auction as a requirement in recording the transfer of ownership rights to land and to analyze the legal protection for the auction winner if they lose an excerpt of the minutes of auction before transferring land rights. This study uses normative legal research to examine vagueness of norms in the interpretation of Article 41 Paragraph (1) of PP 24/1997 juncto PP 18/2021 concerning Land Registration. The outcome from the study follows: First, the vagueness of norms regarding the validity of using auction minutes as a requirement in registering transfers of land rights is based on the inclusion of the clause "can only be registered with an excerpt of auction minutes" in Article 41 Paragraph (1) PP 24/1997 juncto PP 18/2021 concerning Land Registration, which when interpreted by using legal interpretation, it shall be understood that "Quotation of Minutes of Auction" is a word-by-word quotation of one or several parts of the Auction Minutes, thus constituting subdocuments of the Auction Minutes. therefore the Minutes of Auction or Excerpts of Minutes of Auction is valid basis which may use as a requirement for the transfer of land rights.

### Abstrak

Tujuan penyusunan artikel ini dimaksudkan untuk menganalisis keabsahan hukum penggunaan risalah lelang sebagai syarat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah serta menganalisis perlindungan hukum bagi pemenang lelang jika kehilangan kutipan risalah lelang sebelum melakukan peralihan hak atas tanah. Penelitian hukum normative digunakan dalam penelitian ini untuk meneliti keaburan norma dalam penafsiran Pasal 41 Ayat (1) PP 24/1997 juncto PP 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah. Hasil penelitian ini yakni: Pertama, Keaburan norma perihal keabsahan penggunaan risalah lelang sebagai syarat dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, didasari atas termuatnya klausul "hanya dapat didaftarkan dengan kutipan risalah lelang" dalam Pasal 41 Ayat (1) PP 24/1997 juncto PP 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah, yang apabila ditafsirkan menggunakan penafsiran hukum, akan memperoleh pemahaman bahwa "Kutipan Risalah Lelang" adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang, dan merupakan dokumen turunan dari Risalah

---

*Lelang, sehingga penggunaan Risalah Lelang ataupun Kutipan Risalah Lelang absah dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Kedua. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang jika Kehilangan Kutipan Risalah Lelang sebelum melakukan Peralihan Hak Atas Tanah, dilaksanakan dengan memberikan perlindungan hukum preventif berupa pemberian penyuluhan kepada calon pembeli lelang akan pentingnya keberadaan risalah lelang dan/atau kutipan risalah lelang dalam peralihan hak atas tanah. Serta memberikan perlindungan hukum represif berupa pemberian fasilitas penerbitan kembali risalah lelang dan/atau dokumen turunannya berupa kutipan risalah lelang untuk pemenang lelang atau kuasanya jika mengguakan kuasa atas kepentingannya dalam melakukan peralihan hak atas tanah.*

---

## I. Pendahuluan

Negara Indonesia yang pada dasarnya merupakan suatu negara agraris yang dalam artian suatu negara yang dalam kehidupan perekonomiannya bergantung pada tanah pertanian dan hasil dari pertanian tersebut.<sup>1</sup> Oleh karena itu, tanah ialah objek dengan nilai esensial dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga pemanfaatan terhadap tanah harus dilakukan sebaik mungkin sehingga mampu memberikan kebermanfaatannya baik bagi pemilikinya dan juga untuk kepentingan masyarakat sehingga wajib dimanfaatkan sesuai dengan hakekat dan peruntukannya. Regulasi tentang pertanahan atau agraria dalam hukum positif yang berlaku di NKRI diatur dengan "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (disingkat UUPA). Dalam hal kepemilikan atas tanah, sebagaimana termuat pada 21 Ayat (1) UUPA mengatur: "hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik" Mengacu pada aturan tersebut dapat dipahami bahwasanya yang diperbolehkan memiliki/berhak atas tanah di Indonesia ialah seseorang yang berstatus WNI. Oleh karena itu, dipastikan bahwa orang asing atau WNI tidak diperbolehkan memiliki kepemilikan asset berupa tanah wilayah NKRI, mengingat hal tersebut akan melanggar asas nasionalitas dalam penerapannya. Hak kepemilikan terhadap tanah sejatinya ialah "hak terkuat" yang diakomodir UUPA teruntuk seorang WNI, dan objek tanah tersebut mempunyai fungsi sosial. Sebagaimana termuat melalui klausul Pasal 20 Ayat (1) UUPA yakni "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6".

Boedi Harsono sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, mengemukakan bahwasanya hak kepemilikan atas tanah pada dasarnya bisa dialihkan ataupun beralih ke pihak ke-3/terkait, beliau mengklasifikasikan peralihan hak terhadap bumi/tanah kedalam 2 (dua) jenis yakni: 1. Peralihan hak yang didasari atas tindakan hukum berupa pewarisan, hibah, jual beli, serta 2. Peralihan hak karena perbuatan hukum yang menjadikan tanah sebagai objek jaminan dalam hal pemenuhan prestasi (pembayaran utang) dari debitur kepada kreditur, hal ini umum dilakukan oleh seorang debitur

---

<sup>1</sup> Suryadi, A. S., Atmaja, W. T., & Supriyadi, T. A. (2022). Pentingnya Kesadaran tentang Bea Cukai Bagi Masyarakat Pengrajin Tembakau Desa Genito Kecamatan Windusari Kota Magelang. *Jurnal Puruhita*, 4(2), 35-41. DOI: <https://DOI.org/10.15294/PURUHITA.V4I2.63611>

yang meminjam uang di Bank negeri maupun swasta.<sup>2</sup> Beralihnya kepemilikan terhadap tanah/bumi yang didasari atas maksud untuk menjadikan tanah sebagai objek jaminan dalam peminjaman uang baik di bank swasta ataupun negeri, akan terjadi apabila debitur gagal memenuhi prestasinya kepada kreditur, sertipikat kepemilikan haknya oleh pihak perbankan akan dibebani Hak Tanggungan (HT), adapun hak tanggungan merupakan suatu hal yang mampu memfasilitasi pihak perbankan atau pihak kreditur berupa “perlindungan hukum” dari debitur yang wanprestasi/cidera janji. Dengan adanya HT, obyek dari “Hak Tanggungan” tersebut dapat diambil sebagian atau seluruhnya dengan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam regulasi yang berlaku/undang-undang. Kemudian, hak-hak kreditur sebagaimana diatur dalam peraturan mengenai “Hak Tanggungan” (dalam hal ini UUHT), memberi kewenangan bagi kreditur/pemegang jaminan hak tanggungan untuk melakukan penjualan atas objek HT secara privat atau penjualan didepan umum yang berupa pelelangan guna memperoleh pelunasan atas piutang dari hasil pelelangan.<sup>3</sup> Ketentuan pada Pasal 1 angka 1 “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang” (akan disingkat PMK No.213/PMK.06/2020) , mendefinisikan mengenai lelang yakni: “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.”

Hakekat daripada “lelang” pada dasarnya memiliki kesamaan dengan hakekat jual beli atas tanah, baik dalam lelang maupun jual beli akan terjadi penyerahan objek tanah yang diperjual belikan dengan pihak lain melakukan pembayaran atas harga yang ditetapkan. Oleh karena itu, penerapan lelang turut terikat atas Pasal 1457 KUHPerdara, yang mengatur mengenai “Suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Namun lelang memiliki karakteristik berbeda dari jual beli, dalam lelang penjualan dilaksanakan dengan terbuka di khalayak umum, menggunakan harga penawaran awal sejumlah tertentu yang dapat meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah harga penawaran terhadap objek lelang guna memperoleh nilai jual tertinggi.<sup>4</sup> Seseorang yang memenangkan tanah sebagai objek pelelangan maka namanya akan dicantumkan dalam akta risalah lelang agar dapat melaksanakan peralihan kepemilikan terhadap bumi/tanah seperti halnya pemindahan hak karena hibah ataupun jual-beli. Dalam hal beralihnya kepemilikan terhadap tanah baik berdasarkan lelang ataupun karena lainnya, maka pembebanan hak yang sebelumnya dimiliki oleh seseorang sebelum terjadinya pelelangan akan terhapus, sehingga menjadikan penguasaan terhadap tanah tersebut harus diregistrasikan kembali status kepemilikannya. Dalam hal pendaftaran kembali akan menjadi alat bukti yang kuat mengenai dasar-dari dari terhapusnya kepemilikan hak

---

<sup>2</sup> Santoso, U. (2023). Pemberian Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pasca Diundangkan Undang-Undang Cipta Kerja. *Perspektif*, 28(3), 154-164. DOI: <https://DOI.org/10.30742/perspektif.v28i3.886>

<sup>3</sup> Ora, I., & Rudy, D. (2021). Kedudukan Lembaga Perbankan Sebagai Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Jaminannya. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(02), 310 - 321. DOI: <https://DOI.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p08>

<sup>4</sup> Ardian, A., & Fernando, Y. (2020). Sistem Informasi Manajemen Lelang Kendaraan Berbasis Mobile (Studi Kasus Mandiri Tunas Finance). *Jurnal Teknologi Dan Sistem Informasi*, 1(2), 10-16. DOI: <https://DOI.org/10.33365/jtsi.v1i2.358>

atas tanah sampai tercapainya keabsahan atas beralihnya hak, yang tertulis dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA. Pendaftaran tersebut dimaksudkan guna menjamin terlindunginya hak-hak seseorang yang memengkan pelelangan tersebut untuk memiliki/menguasai obyek lelang yang dimenangkan.<sup>5</sup> Pemenang lelang diwajibkan untuk mendaftarkan objek lelang tersebut, guna memperoleh hak milik atas tanahnya. Esensi pendaftaran hak atas tanah tersebut teregulasi pada Pasal 19 UUPA yakni:

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Memaknai aturan sebagaimana termuat pada klausul tersebut, dipahami bahwasanya seorang pemenang lelang sebagai “penerima” hak setelah memenangkan obyek lelang diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran atas beralihnya kepemilikan terhadap tanah yang dimenangkan, pada Kantor Badan Pertanahan Nasional guna memperoleh perlindungan hukum atas penguasaannya terhadap tanah tersebut. Adapun beralihnya hak kepemilikan yang didasari atas pelelangan hanya mampu didaftarkan jika “kutipan risalah lelang” yang disusun oleh pejabat berwenang tersedia, ketentuan tersebut termaktub dalam Pasal 41 ayat 1 “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah” (selanjutnya disebut PP 24/1997 *juncto* PP 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah). Oleh karenanya, dapat dipahami bahwasanya beralihnya hak kepemilikan yang didasari atas pelelangan dapat dilakukan jika terdapat kutipan risalah lelang.

Eesensi lelang sejatinya memiliki hakekat yang sama halnya akan jual beli, yakni dalam jual beli tentunya memerlukan “Akta Jual Beli ” (disingkat AJB) sebagai syarat dalam mekanisme beralihnya hak penguasaan terhadap tanah. Adapun, proses peralihan hak atas tanah karena lelang tidak memerlukan AJB dalam pendaftaran hak dan hanya memerlukan kutipan risalah lelang dalam pendaftaran hak. Hal ini berpotensi menimbulkan keaburan norma dalam pelaksanaannya mengingat dalam Pasal 41 Ayat 1 PP 24/1997 *juncto* PP 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah membatasi pemindahan hak atas tanah hanya menggunakan “Kutipan Risalah Lelang” sehingga menimbulkan isu hukum apakah sejatinya penggunaan Risalah Lelang yang dijadikan landasan dalam melakukan pemindahan hak dapat dilakukan pada kantor pertnahan, mengingat “risalah lelang” dengan “kutipan risalah lelang” adalah 2 (dua) hal yang berbeda, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 Angka 32 dan 35 PMK No.213/PMK.06/2020, sehingga menimbulkan ambiguitas akan keabsahan

---

<sup>5</sup> Buana, E. A., & Raharjo, P. S. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(2), 509-519. Akses pada laman: <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/37982>

penggunaan “risalah lelang” sebagai landasan beralihnya penguasaan atas tanah. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian dalam praktik pendaftaran hak atas tanah karena lelang apabila pemenang lelang kehilangan kutipan risalah lelang sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, sehingga perlu dikaji perihal perlindungan hukum yang diperoleh oleh pemenang lelang jika kehilangan kutipan risalah lelang dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pada penulisan artikel ini, isu hukum tersebut akan dianalisis dengan batas-batas: “1. Bagaimana keabsahan penggunaan risalah lelang sebagai syarat dalam peralihan hak atas tanah? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang jika kehilangan kutipan risalah lelang sebelum melakukan peralihan hak atas tanah.”

Penulisan artikel ini dimaksudkan untuk menganalisis perihal keabsahan penggunaan risalah lelang sebagai syarat dan dasar atas beralihnya hak terhadap tanah, dan untuk mengkaji mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang jika kehilangan kutipan risalah lelang sebelum melaksan akan peralihan hak atas tanah, dengan harapan hasil dari penelitian ini mampu memebrikan sumbangsing pemikiran dan gagasan baru dalam ilmu pengetahuan terkhusus pada ilmu hukum agraria yang berkaitan dengan bidang kenotariatan. Dalam penulisan ini ditemukan beberapa karya yang memiliki tema serupa, diantaranya:

1. Jurnal yang ditulis oleh Buana, E. A., & Raharjo, P. S, yang diterbitkan oleh Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), Vol.7 Nomor 2 yang berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang” mengkaji dua inti pembahasan yakni “1. Apakah pengaturan tentang hak tanggungan sudah memiliki perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam lagu hak atas tanah? Serta 2. Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi di dalam hak atas tanah padapemenang lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?”<sup>6</sup>
2. Jurnal yang ditulis oleh Sudiarto, S., Kurniawan, K., & Hirsanuddin, yang diterbitkan oleh Jurnal Jatiswara Vol.36 Nomor 2, dengan judul “Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing” mengkaji dua inti pembahasan yakni “Kedudukan Warga Negara Asing sebagai Peserta Lelang Hak atas Tanah serta Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing”<sup>7</sup>

Apabila melihat terhadap dua jurnal yang telah terbit, terdapat kebaharuan substansi yang dikaji dalam artikel ini, adapun dalam penulisan artikel ini memiliki fokus kajian terhadap Keabsahan Penggunaan Risalah Lelang Sebagai Syarat Dalam Peralihan Hak Atas Tanah serta Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang jika Kehilangan Kutipan Risalah Lelang sebelum Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah, yang menjadikan artikel ini kebaharuan gagasan dan perspektif lain dalam menelaah mengenai peralihan hak atas tanah karena lelang.

---

<sup>6</sup> Buana, E. A., & Raharjo, P. S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(2), 509-519.

<sup>7</sup> Sudiarto, S., Kurniawan, K., & Hirsanuddin, H. (2021). Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing. *Jatiswara*, 36(2), 149-162.

## 2. Metode Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dipakai terkhusus untuk penyusunan artikel ini ialah penelitian hukum normative, dengan focus kajian pada norma-norma hukum.<sup>8</sup> Pada penulisan artikel ini, mengangkat mengenai kekaburan norma dalam penafsiran Pasal 41 ayat 1 PP 24/1997 *juncto* PP 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwasanya pemindahan kepemilikan dengan lelang hanya boleh dilakukan apabila terdapat “kutipan risalah lelang” dalam pembuktiannya. Klausul ini menimbulkan multitafsir mengingat “risalah lelang” dengan “kutipan risalah lelang” adalah 2 (dua) hal yang berbeda, sehingga penggunaan penelitian hukum normative relevan digunakan untuk meneliti kekaburan norma akan hal tersebut. Serta menggunakan beberapa jenis pendekatan hukum yakni, “pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan sejarah (*historical approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*).”<sup>9</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, digunakan 2 (dua) bahan hukum pada penyusunan artikel ini, antara lain: 1 Bahan Hukum Primer berupa “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”. Serta bahan hukum sekunder meliputi, buku-buku, karya tulis ilmiah, doktrin, majalah, koran, media massa atau internet, serta bahan lain yang mampu menjadi penunjang daripada bahan hukum primer. Pengumpulan bahan hukum yang aplikasikan pada penyusunan artikel ini ialah menggunakan metode kepustakaan atau “*library research*” bahan-bahan yang diperoleh diolah secara sistematis menggunakan logika deduktif atau secara deduktif yakni penjabaran akan suatu hal-hak umum yang dianalisis guna memperoleh pemahaman dan hasil/kesimpulan secara spesifik.

## 3. Hasil Dan Pembahasan

### 3.1 Keabsahan Penggunaan Risalah Lelang Sebagai Syarat Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Pengaturan mengenai Lelang termuat pada peraturan *Vendu Reglement Stbl.* Tahun 1908 Nomor 189, yang hingga masa kini tetap berlaku. Pada pengimplementasiannya, lelang dilaksanakan dengan mengacu pada ketentuan sebagaimana termuat pada PMK No.213/PMK.06/2020. Berdasar pada regulasi tersebut, dipahami bahwa lelang merupakan serangkaian kegiatan pejualan barang yang dilaksanakan secara terbuka, yang didahului dengan pemberitahuan akan adanya lelang dan pada prsesnya dilakukan dengan penawaran harga oleh peserta lelang uang akan meningkat hingga

---

<sup>8</sup> Diantha, I.M.P., Dharmawan, N.K.S., Artha, I.G. (2018). *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Disertasi*. Denpasar: Swasta Nulus. h. 4

<sup>9</sup> Marzuki, P.M. (2019). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Perandamedia Grup. h. 93.

mencapai penawaran dengan harga tertinggi. Penerapan lelang berada dibawah penyelenggaraan “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL), Balai Lelang, dan Kantor Pejabat Lelang Kelas IIC”, yang didirikan dengan maksud untuk melaksanakan kegiatan lelang. Dalam pelaksanaannya, mendasar pada ketentuan Pasal 21 PMK No.213/PMK.06/2020 mengatur bahwa: “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.” Dilaksanakannya proses lelang oleh atau dihadapan Pejabat Lelang ialah suatu keharusan mengingat tugas dan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Lelang diperoleh secara atribusi oleh UU secara khusus guna melaksanakan Lelang.<sup>10</sup> Pejabat lelang Kelas I & Kelas II ialah seseorang yang dilantik oleh Menteri Keuangan dalam hal melaksanakan kegiatan lelang. Adapun produk hukum sebagaimana dikeluarkan Pejabat Lelang ialah berupa Berita Acara atau Risalah Lelang.<sup>11</sup>

Berdasar pada Pasal 1 angka 32 PMK No.213/PMK.06/2020, mendefinisikan risalah lelang sebagai berikut: “Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.” Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut, dapat dipahami bahwa, “risalah lelang ialah berita acara lelang” dan dikeluarkan oleh pejabat berwenang dapat diklasifikasikan sebagai “akta autentik” dengan evidensi yang tidak diragukan kebenarannya. Risalah lelang sebagai akta autentik, jika dikaji secara teoritik dengan menganalisis norma-norma serta doktrin hukum, dapat dipahami bahwa akta sebagaimana doktrin dari Sudikno Mertokusumo mendefinisikan akta sebagai surat dengan berisikan tandatangan yang didalamnya termaktub mengenai peristiwa hukum sebagai landasan dari lahirnya perikatan dan dibuat dengan tujuan pembuktian.<sup>12</sup> Sedangkan definisi atas “akta autentik” mengacu atas klausul Pasal 1868 KUHPerdara: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Mengacu pada aturan yang ada, keautentikan risalah lelang akan diuji berdasarkan pada ketentuan yang termuat pada Pasal 1868 KUHPerdara.

Pasal 1868 KUHPerdara merumuskan poin serta unsur daripada akta autentik, yakni ; 1. bentuk yang tentukan oleh undang-undang, risalah lelang sejatinya disusun dengan berdasar pada bentuk yang telah ditentukan pada ketentuan Pasal 37-39 *Vendu Reglement*, yang masih berlaku hingga kini, sehingga unsur pertama sebagai akta otentik telah terpenuhi. 2, dibuat oleh pegawai/pejabat umum, Pejabat lelang sejatinya adalah seorang “Pejabat Umum” berdasar pada ketentuan Pasal 1 angka 1 PMKRI No.124/2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I. Notaris merupakan seorang pejabat umum oleh “Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” (disingkat UUN) memberi wewenang terhadap Notaris untuk menyusun akta risalah lelang yang termaktub pada Pasal 15

<sup>10</sup> Dewi, N., & Resen, M. (2021). Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(01), 41-51. DOI: <https://DOI.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p04>

<sup>11</sup> Aditya, I.M.A.K, & Tanaya, P.E. (2022). Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Kertha Desa*, 10(9), 913-922. Akses pada laman: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/91812>

<sup>12</sup> Adi, A. P. P. K. (2022). Akibat Hukum Akta Kematian Bagi Ahli Waris. *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA*, 4(2), 165-184. DOI: <https://DOI.org/10.24246/alethea.vol4.no2.p165-184>

Ayat (2) huruf g UUJN. Wewenang notaris untuk menyusun akta risalah lelang dibatasi dengan pengaturan bahwasanya notaris wajib diangkat sebagai “Pejabat Lelang Kelas II” untuk menjalankan kewenangannya tersebut.<sup>13</sup> Berdasarkan hal tersebut, dipahami bahwa risalah lelang yang dibuat dihadapan pejabat lelang Kelas I maupun yang dibuat dihadapan Notaris yang telah dilantik menjadi “Pejabat Lelang Kelas II” sudah memperoleh pemenuhan unsur kedua perihal akta autentik. Kemudian, unsur terakhir ialah tempat kedudukan atau wilayah kerja seorang pejabat lelang, unsur ini secara otomatis dapat terpenuhi mengingat kedudukan dari pejabat lelang juga ditentukan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia. Atas terpenuhinya keseluruhan unsur- unsur keautentikan akta sebagaimana dimaksud pada pasal 1868 KUHPerdata, maka keauthentikan dari risalah merupakan hal mutlak yang tidak dapat dibantah keabsahannya.

Risalah Lelang sebagai akta autentik akan menghadirkan suatu kepastian hukum dalam pelaksanaan pelelangan terkhusus bagi seorang pemenang lelang, pendaftaran pemindahan kepemilikan atas tanah yang hanya boleh dilakukan apabila terdapat “kutipan risalah lelang” dalam pembuktiannya, menjadi landasan adanya kekaburan norma sebagaimana termaktub dalam klausul Pasal 41 Ayat (1) PP 24/1997 *juncto* PP 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah. Berkaitan dengan hal tersebut, jika dilakukan interpretasi hukum sebagai bentuk penyelesaian kabur norma, dipahami bahwa “Kutipan Risalah Lelang” dalam Pasal 1 Angka 35 PMK No.213/PMK.06/2020 mendefinisikannya sebagai “kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang.” melalui ketentuan tersebut, disimpulkan bahwa kutipan risalah lelang memuat serangkaian kutipan-kutipan dari unsur/poin penting yang termuat dalam Risalah Lelang, yang dapat berperan selayaknya salinan akta.<sup>14</sup> Berdasarkan hal tersebut, dapat ditafsirkan bahwa Kutipan Risalah Lelang adalah “dokumen turunan” dari Risalah Lelang, sehingga penggunaan Risalah Lelang ataupun dokumen turunannya berupa Kutipan Risalah Lelang absah dipergunakan untuk melakukan pemindahan kepemilikan terhadap tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional. Jika Risalah lelang telah selesai ditanda-tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, maka seorang yang telah memenangkan lelang akan diberikan Kutipan Risalah Lelang yang memiliki nilai otentitas selayaknya Risalah Lelang,<sup>15</sup> hal ini menjadikan baik Risalah Lelang dan dokumen turunannya berupa Kutipan Risalah Lelang sejatinya sanggup memfasilitasi terjaminnya “kepastian dan perlindungan hukum” terhadap seorang yang memenangkan lelang tersebut, dan dapat digunakan sebagai alat bukti otentik dalam perkara perdata, dan dapat dijadikan dasar dalam peralihan hak pada kantor Badan Pertanahan Nasional. Adapun sebelum kutipan risalah lelang diserahkan pada pemenang lelang, ia haruslah terlebih dahulu membayar pajak-pajak yang timbul berkenaan dengan obyek lelang yang dimenangkannya, yakni membayar

---

<sup>13</sup> Yasa, I., & Priyanto, I. (2024). Kewenangan Notaris Yang Merangkap Jabatan Menjadi Pejabat Lelang Kelas II. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 9(01), 166-175. DOI: <https://DOI.org/10.24843/AC.2024.v09.i01.p13>

<sup>14</sup> Alusingsing, D. (2020). 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. *Indonesian Notary*, 2(1),22. diakses pada laman: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/22>

<sup>15</sup> Kemenuh, I. A. N., Budiarta, I. N. P., & Suwantara, P. (2023). Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Risalah Lelang. *Jurnal Analogi Hukum*, 5(2), 207-213. DOI: <https://DOI.org/10.22225/ah.5.2.2023.207-213>

BPHTB yang kemudian divalidasi oleh pejabat berwenang setempat. Sebagaimana telah dijabarkan sebelumnya, esensi dasar dari dilaksanakan proses lelang ialah transaksi jual beli yang memuat adanya penyerahan barang dan pembayaran harga lelang oleh pemenang lelang dengan perantara Pejabat Lelang.<sup>16</sup> Pada kaitannya dengan pendaftaran peralihan kepemilikan terhadap tanah dengan risalah lelang sebagai landasannya, merupakan suatu alat bukti autentik yang peruntukannya dapat dimanfaatkan sebagai landasan dalam peralihan hak (*acta van transport*).<sup>17</sup> Keabsahan penggunaan risalah lelang dalam pendaftaran atas beralihnya hak kepemilikan yang didasari atas pelelangan, dapat disama fungsikan dengan AJB sebagai produk hukum dari PPAT.

### **3.2 Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang jika Kehilangan Kutipan Risalah Lelang sebelum Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah**

Proses lelang dilakukan secara terbuka akan memberikan dampak yakni beralihnya kepemilikan atas tanah yang sebelumnya dimiliki oleh si pemilik objek kepada pembeli atau pemenang lelang. Sebagaimana dijabarkan sebelumnya, bahwa peralihan hak milik harus diaftarkan terlebih dahulu guna menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan objek atas tanah<sup>18</sup> dan mampu melindungi hak-hak pemenang lelang dalam meng-*klaim* kepemilikan atas tanahnya. Beralihnya hak kepemilikan yang disebabkan atas pemenangan lelang ialah suatu perbuatan hukum yang sah, sepanjang tidak bertentangan dengan aturan-aturan sebagaimana ditentukan oleh hukum positif Indonesia. Mengacu pada isi Pasal 41 ayat (1) PP 24/1997 *juncto* PP 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah, dipahami bahwasanya perpindahan status kepemilikan tanah karena lelang hanya bisa diregistrasikan apabila memiliki bukti berupa “kutipan risalah lelang” yang disusun dihadapan Pejabat Lelang. Berkaitan akan hal itu, jika terdapat keadaan seorang pemenang lelang tidak segera mendaftarkan pemindahan haknya, akan memungkinkan bahwa risalah/kutipan risalah lelang yang dimiliki oleh si pemenang lelang telah hilang atau secara tidak sengaja menghilangkan risalah lelangnya. Dengan hilangnya bukti “kutipan risalah lelang” yang dimiliki si pemenang lelang, maka pendaftaran pemindahan status kepemilikan tanah sebagai objek lelang tidak bisa dilaksanakan mengingat hal tersebut hanya bisa dilaksanakan apabila memiliki bukti konkret kepemilikan berupa kutipan risalah lelang. Dengan begitu, si pemenang lelang akan merasa terancam kehilangan hak-haknya dalam melakukan *klaim* atas kepemilikannya terhadap objek lelang tersebut.

Risalah lelang yang difungsikan sebagai pemenuhan ketentuan dalam mendaftarkan pemindahan kepemilikan terhadap tanah pada Badan Pertanahan, pada dasarnya mempunyai kegunaan sebagai bukti dari telah terjadinya suatu perbuatan hukum

---

<sup>16</sup> Widiasih, N. K. A. E. & Sarjana, I. M. (2017). Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli dalam Lelang. *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 1-6. diakses pada laman: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20794>

<sup>17</sup> Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Keuangan Negara. (2022). Keberadaan Kutipan Risalah Lelang. URL: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca-artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html> diakses pada 12 Desember 2023

<sup>18</sup> Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2020). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 36-46. DOI: <http://dx.DOI.org/10.36722/jmih.v5i1.2370>

sebagaimana termuat pada risalah lelang, yang setiap unturnya mengandung informasi akan pelaksanaan, objek, serta identitas dari si pembeli/pemenang lelang.<sup>19</sup> Guna melindungi hak-hak pemenang lelang dalam melakukan peralihan hak atas tanah jika secara tidak sadar kehilangan risalah lelangnya, maka harus dilakukan pemberian perlindungan hukum, yang secara teoritis perlindungan hukum mencakup 2 (dua) hal yakni perlindungan hukum preventif ataupun represif. Jika dianalisis dalam tataran teori hukum, perlindungan hukum pada dasarnya merupakan serangkaian perlindungan yang diberikan pada warga negara guna menikmati keseluruhan hak-hak yang diakomodir oleh atau karena peraturan perundang-undangan.<sup>20</sup> Adapun, perlindungan hukum tersebut juga merupakan segala upaya yang diberikan oleh pemerintah melalui para penegak hukum guna memberi rasa aman, dan bebas dari banyaknya gangguan yang datang dari berbagai pihak.<sup>21</sup> Sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, memberikan pengertian perlindungan hukum ialah serangkaian kaidah norma yang mampu memberikan perlindungan akan hal satu dari hal yanglain. Jika dikaitkan dengan konsumen, maka dadapat didefinisikan bahwa hukum akan menyediakan suatu perlindungan akan hak pe;anggan dari hal-hal yang mengancam tidak terdapat pemenuhan haknya.<sup>22</sup> KUHPer sejatinya memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang atas dasar suatu itikad yang baik. Sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 584 KUHPerdata itikad baik yang dimaksud adalah hak kepemilikan dari suatu kebendaan diperloleh melalui cara yang baik dalam perolehan hak milik. Hal ini didasari pula atas eksistensi dari hukum perjanjian yang Termuat pada KUHPerdata Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yakni: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Ketentuan ini dimaksudkan guna meminimalisir segala perbuatan yang tidak sesuai dengan kaidah/norma hukum.<sup>23</sup> Pada kaitannya dengan proteksi yuridis pada pemenang lelang yang kehilangan kutipan risalah lelang sebelum dilakukannya pendaftaran hak atas tanah, Undang-undang menjamin perlindungan hukum atas dasar perolehan hak atas tanah yang didasari "itikad baik", perolehan hak atas tanah karena lelang adalah bentuk perolehan hak milik yang berdasar pada itikad baik, mengingat perolehan hak karena lelang merupakan peristiwa hukum yang sah berdasarkan undang-undang. Kelembagaan hukum yang khusus menyelenggarakan proses lelang, turut memberikan perlindungan hukum berupa:

---

<sup>19</sup> Kamus Pajak. (2022). Apa Itu Risalah Lelang. URL: <https://pertapsi.or.id/apa-itu-risalah-lelang> diakses pada 15 Desember 2023

<sup>20</sup> Afifah, W. (2018). Eksistensi Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja Rumah Tangga Di Indonesia. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, 14(27), 53-67. DOI: <https://DOI.org/10.30996/dih.v0i0.1594>

<sup>21</sup> Sukadi, I., & Ningsih, M. R. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Perempuan Korban Kekerasan Dalam Rumah Tangga. *Egalita: Jurnal Kesetaraan dan Keadilan Gender*, 16(1), 56-68. DOI: <https://DOI.org/10.18860/egalita.v16i1.12125>

<sup>22</sup> Suryanto, J. (2019). *Analisis Yuridis Terhadap Upaya Perlindungan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Penerapan Restrukturisasi Kredit Bermasalah Bank Perkreditan Rakyat di Batam*. Doctoral dissertation: Universitas Internasional Batam.

<sup>23</sup> Dewi, P. E. T. (2020). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Yang Digugat Kembali". *Jurnal Aktual Justice*, 5(1), 1-18. DOI: <https://DOI.org/10.47329/aktualjustice.v5i1.498>

### 1. Perlindungan Preventif,

Perlindungan Preventif pada dasarnya diimplementasikan sebelum munculnya kasus hukum sebagai tindak pencegahan. Pejabat lelang akan menganggap keseluruhan calon pembeli/pemenang lelang ialah seseorang yang memiliki itikad baik sehingga keseluruhan haknya wajib untuk diberikan perlindungan.<sup>24</sup> Tolak ukur penilaian akan "itikad baik" tidak termuat dalam ketentuan perundang-undangan, akan tetapi, berdasar pada "Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974" dipahami bahwasanya "pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang". Kemudian, pemberian perlindungan hukum preventif turut dilaksanakan oleh Pejabat Lelang melalui pemberian penyuluhan kepada calon pembeli lelang akan pentingnya keberadaan risalah lelang dalam proses beralihnya hak kepemilikan yang didasari atas pelelangan, sehingga calon pemenang lelang dapat menjaga keseluruhan dokumen yang diperolehnya.

### 2. Perlindungan Represif

Perlindungan hukum represif yaitu upaya yang dilakukan sebagai tindakan penanggulangan terhadap permasalahan hukum. Proteksi secara represif berorientasi pada penyelesaian melalui badan pengadilan.<sup>25</sup> Dalam kaitannya dengan seorang pemenang lelang yang kehilangan baik risalah lelang atau kutipan risalah lelang sebelum dilakukannya peralihan hak, lembaga lelang memberikan fasilitas penerbitan kembali risalah lelang atau kutipan risalah lelang untuk pemenang lelang atau kuasanya jika menggunakan kuasa. Adapun, tata cara permohonan penerbitan kembali kutipan risalah lelang ialah dengan mengajukan surat berupa permohonan akan penerbitan kutipan risalah lelang Kepala KPKNL yang menyelenggarakan lelang, dengan melampirkan: " Fotokopi kwitansi, Fotokopi KTP Validasi BPHTB (apabila objeknya tanah & bangunan), Materai tanpa ditempel, Surat kuasa (apabila dikuasakan)". Permohonan akan diproses selama 1 hari kerja dan dapat mengambil Kutipan Risalah Lelang apabila selesai terbit.<sup>26</sup> Penerbitan kembali risalah lelang merupakan bentuk pengoptimalan penggunaan dokumentasi produk hukum dalam menanggulangi hal tersebut, yang deselaraskan dengan "prinsip-prinsip pengarsipan" yakni:

"Konsideran Menimbang UU No.43 Tahun 2009 Tentang Kearsipan: arsip disusun untuk menjamin ketersediaan arsip yang autentik dan terpercaya, menjamin perlindungan kepentingan negara dan hak-hak keperdataan rakyat, serta mendinamiskan sistem kearsipan, diperlukan penyelenggaraan kearsipan yang sesuai dengan prinsip, kaidah, dan standar kearsipan sebagaimana dibutuhkan oleh suatu sistem penyelenggaraan kearsipan nasional yang andal."

Selain itu, dilaksanakannya penerbitan dokumentasi produk hukum ialah sebagai bentuk pemberian layanan bagi para pihak yang memiliki kepentingan terhadap

---

<sup>24</sup> Setiawan, D.D. (2019). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya*. Skripsi: Universitas Jember

<sup>25</sup> Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144-150. DOI: <https://DOI.org/10.20961/privat.v8i1.40388>

<sup>26</sup> Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Seputar Pertanyaan URL: <https://lelang.go.id/help-center> diakses pada 18 Desember 2023

prodak hukum atas dilaksanakannya suatu pelelangan. Untuk Kutipan Risalah Lelang diatur pada PMK No.213/PMK.06/2020, Pasal 92 ayat (2) memuat klausul: "penyimpanan minuta risalah lelang yang dibuat dihadapan Pejabat Lelang Kelas I" disimpan pada KPKNL. Turut diatur pula pada dan Pasal 93 ayat (1) bahwa: "Pihak yang berkepetingan dapat memperoleh kutipan/Salinan/groose yang autentik dari Minuta Risalah Lelang" sebagaimana ditegaskan pada ayat (2) huruf a yang mengatur mengenai: "Pembeli diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk keperluan balik nama." Periode penyimpanan dari Minuta Risalah Lelang berdasar pada ketentuan Pasal 92 ayat (6) PMK No.213/PMK.06/2020 ialah dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) tahun lamanya, sejak pelaksanaan proses lelang dilaksanakan. Jika waktusimpan minuta rislaah lelang tersebut telah melebihi 30 tahun, maka permintaan penerbitan kembali Kutipan Risalah Lelang yang diajukan tidak dapat dipenuhi, mengingat masa simpan dari minuta tersebut telah melampaui masa simpannya.

#### **4. Kesimpulan**

Kekaburan norma perihal keabsahan penggunaan risalah lelang sebagai syarat dalam melakukan pemindahan status kepemilikan terhadap bumi/tanah dibatasi oleh klausul "...hanya dapat didaftarkan dengan kutipan risalah lelang", sebagaimana termuat dalam Pasal 41 Ayat (1) PP 24/1997 *juncto* PP 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah. Jika dilakukan interpretasi hukum sebagai bentuk penyelesaian kabur norma, dipahami bahwa "Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang", sebagaimana didefinisikan berdasar ketentuan Pasal 1 Angka 35 PMK No.213/PMK.06/2020. Oleh karenanya, dapat ditafsirkan bahwa Kutipan Risalah Lelang adalah "dokumen turunan" dari Risalah Lelang, sehingga penggunaan Risalah Lelang ataupun dokumen turunannya berupa Kutipan Risalah Lelang absah dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak pada kantor Badan Pertanahan Nasional. Berkaitan dengan hal tersebut, perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang jika Kehilangan Kutipan Risalah Lelang sebelum melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah, dilaksanakan dengan memberikan perlindungan hukum preventif berupa tindak pencegahan yang diimplementasikan sebelum munculnya permasalahan hukum, dengan tindakan konkret berupa pemberian penyuluhan kepada calon pembeli lelang akan pentingnya keberadaan risalah lelang dan/atau kutipan risalah lelang dalam peralihan hak atas tanah karena lelang, sehingga calon pemenang lelang dapat menjaga keseluruhan dokumen yang diperolehnya. Serta memberikan perlindungan hukum represif berupa pemberian fasilitas penerbitan kembali risalah lelang dan/atau dokumen turunannya berupa kutipan risalah lelang untuk pemenang lelang atau kuasanya jika mengguakan kuasa atas kepentingannya dalam melakukan peralihan hak atas tanah.

#### **Daftar Bacaan/ Daftar Referensi**

##### **Buku**

Diantha, I.M.P., Dharmawan, N.K.S., Artha, I.G. (2018). *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Disertasi*. Denpasar: Swasta Nulus.

Marzuki, P.M. (2019). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Perandamedia Grup.

**Jurnal**

- Adi, A. P. P. K. (2022). Akibat Hukum Akta Kematian Bagi Ahli Waris. *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA*, 4(2), 165-184. doi: <https://doi.org/10.24246/alethea.vol4.no2.p165-184>
- Aditya, I.M.A.K, & Tanaya, P.E. (2022). Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Kertha Desa*, 10(9), 913-922. Akses pada laman: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/91812>
- Afifah, W. (2018). Eksistensi Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja Rumah Tangga Di Indonesia. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, 14(27), 53-67. doi: <https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.1594>
- Alusinsing, D. (2020). 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. *Indonesian Notary*, 2(1),22. diakses pada laman: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/22>
- Ardian, A., & Fernando, Y. (2020). Sistem Informasi Manajemen Lelang Kendaraan Berbasis Mobile (Studi Kasus Mandiri Tunas Finance). *Jurnal Teknologi Dan Sistem Informasi*, 1(2), 10-16. doi: <https://doi.org/10.33365/jtsi.v1i2.358>
- Buana, E. A., & Raharjo, P. S. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(2), 509-519. Diakses pada laman: <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/37982>
- Dewi, N., & Resen, M. (2021). Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(01), 41-51. doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p04>
- Dewi, P. E. T. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Yang Digugat Kembali. *Jurnal Aktual Justice*, 5(1), 1-18. Doi: <https://doi.org/10.47329/aktualjustice.v5i1.498>
- Kemenuh, I. A. N., Budiarta, I. N. P., & Suwantara, P. (2023). Aspek Hukum Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Risalah Lelang. *Jurnal Analogi Hukum*, 5(2), 207-213. doi: <https://doi.org/10.22225/ah.5.2.2023.207-213>
- Ora, I., & Rudy, D. (2021). Kedudukan Lembaga Perbankan Sebagai Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Jaminannya. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(02), 310 - 321. doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p08>,

- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144-150. doi: <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>
- Santoso, U. (2023). Pemberian Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pasca Diundangkan Undang-Undang Cipta Kerja. *Perspektif*, 28(3), 154-164. doi: <https://doi.org/10.30742/perspektif.v28i3.886>
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2020). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 36-46. doi: <http://dx.doi.org/10.36722/jmih.v5i1.2370>
- Sukadi, I., & Ningsih, M. R. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Perempuan Korban Kekerasan Dalam Rumah Tangga. *Egalita: Jurnal Kesetaraan dan Keadilan Gender*, 16(1), 56-68. doi: <https://doi.org/10.18860/egalita.v16i1.12125>
- Suryadi, A. S., Atmaja, W. T., & Supriyadi, T. A. (2022). Pentingnya Kesadaran tentang Bea Cukai Bagi Masyarakat Pengrajin Tembakau Desa Genito Kecamatan Windusari Kota Magelang. *Jurnal Puruhita*, 4(2), 35-41. doi: <https://doi.org/10.15294/PURUHITA.V4I2.63611>
- Pamungkas, N. A. T., et.al. (2023). Penyelesaian Sengketa Objek Hak Tanggungan Yang Diambil Debitur Dengan Surat Pelunasan Hutang Yang Tidak Sah (Analisis Putusan Nomor 81/Pdt. G/2019/PN Kpn). *Diponegoro Private Law Review*, 8(2), 97-115. Akses pada laman: <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/18424>
- Widiasih, N. K. A. E. & Sarjana, I. M. (2017). Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli dalam Lelang. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 5(2), 1-6. diakses pada laman: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20794>
- Yasa, I., & Priyanto, I. (2024). Kewenangan Notaris Yang Merangkap Jabatan Menjadi Pejabat Lelang Kelas II. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 9(01), 166-175. doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2024.v09.i01.p13>

#### **Skripsi, Tesis atau Disertasi**

- Setiawan, D.D. (2019). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya*. Skripsi: Universitas Jember
- Suryanto, J. (2019). *Analisis Yuridis Terhadap Upaya Perlindungan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Penerapan Restrukturisasi Kredit Bermasalah Bank Perkreditan Rakyat di Batam*. Doctoral dissertation: Universitas Internasional Batam.

#### **Online/World Wide Web:f**

- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Seputar Pertanyaan URL: <https://lelang.go.id/help-center> diakses pada 18 Desember 2023

Kamus Pajak. (2022). Apa Itu Risalah Lelang. URL: <https://pertapsi.or.id/apa-itu-risalah-lelang> diakses pada 15 Desember 2023

Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Keuangan Negara, (2022). Keberadaan Kutipan Risalah Lelang. URL: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknlpontianak/baca-artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html> diakses pada 12 Desember 2023

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab undang-Undang hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang