



Custodia: Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry

Vol 2 No 1 September 2026, Hal 270-281
ISSN: 3123-2116 (Print) ISSN: 3123-2108 (Electronic)
Open Access: <https://scriptaintelektual.com/custodia>

Kepastian Hukum terhadap Risalah Lelang karena Adanya Itikad Tidak Baik yang Diputuskan oleh Pengadilan

Shafa Azhara Rinaldi^{1*}, Sudirman², Iran Sahril³

¹⁻³ Universitas Jayabaya, Indonesia

Email: 2024010461075@pascajayabaya.ac.id¹

Article Info :

Received:
21-08-2026
Revised:
08-09-2026
Accepted:
16-09-2026

Abstract

The Auction Minutes constitute an authentic deed prepared by an Auction Officer as the basis for an auction winner to acquire rights over the auctioned object. This study aims to analyze the legal consequences of the annulment of Auction Minutes by the court and the legal certainty afforded to good-faith auction winners. This study employs a normative juridical method using primary, secondary, and tertiary legal materials, supported by statutory, case, conceptual, and analytical approaches. Legal materials were collected through a literature study and analyzed using grammatical and systematic interpretation as well as legal construction. The findings indicate that the legal consequences of Auction Minutes depend on the validity of the auction process, the condition of the object, and the good faith of the parties. Decision Number 2868 K/Pdt/2018 annulled the legal force of the Auction Minutes and their derivative documents, whereas Decisions Number 973 PK/Pdt/2024 and 754 PK/Pdt/2018 upheld the auction results based on different legal circumstances. Legal certainty for auction winners is not absolute but depends on the validity of the process and good faith. Winners who lawfully acquire the object and act in good faith deserve legal protection.

Keywords: Auction Minutes, Auction Winner, Authentic Deed, Good Faith, Legal Certainty.

Akstrak

Risalah Lelang merupakan akta autentik yang dibuat Pejabat Lelang sebagai dasar bagi pemenang lelang memperoleh hak atas objek lelang. Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum pembatalan Risalah Lelang oleh pengadilan dan kepastian hukum bagi pemenang lelang beritikad baik. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan bahan hukum primer, sekunder, tersier serta pendekatan perundang-undangan, kasus, konseptual, dan analitis. Bahan hukum dikumpulkan melalui kepustakaan dan dianalisis menggunakan interpretasi gramatikal dan sistematis dan konstruksi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum Risalah Lelang bergantung pada keabsahan proses lelang, keadaan objek, dan itikad baik para pihak. Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 membatalkan kekuatan hukum Risalah Lelang dan dokumen turunannya, sedangkan Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 mempertahankan hasil lelang berdasarkan keadaan hukum berbeda. Kepastian hukum bagi pemenang lelang tidak bersifat mutlak, tetapi bergantung pada keabsahan proses dan itikad baik. Pemenang yang memperoleh objek secara sah dan beritikad baik tetap patut memperoleh perlindungan hukum.

Kata Kunci: Akta Autentik, Itikad Baik, Kepastian Hukum, Pemenang Lelang, Risalah Lelang.



©2026 Authors.. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

PENDAHULUAN

Risalah Lelang dalam hukum Indonesia menempati posisi penting karena menjadi berita acara resmi mengenai pelaksanaan dan hasil penjualan melalui lelang, sehingga keberadaannya tidak hanya berkaitan dengan administrasi pelelangan, tetapi juga dengan pembuktian mengenai proses, objek, harga, dan pihak yang memperoleh objek tersebut. Dalam perkembangan transaksi dan penyelesaian sengketa berbasis lelang, kebutuhan terhadap kepastian mengenai keabsahan dokumen dan perlindungan terhadap pihak yang memperoleh hak melalui mekanisme lelang semakin penting karena suatu transaksi yang secara formal telah selesai masih dapat dipersoalkan ketika terdapat cacat dalam proses atau perilaku pihak yang terlibat. Kedudukan Risalah Lelang sebagai akta autentik berkaitan dengan ketentuan mengenai akta autentik dan kekuatan pembuktiannya dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta ketentuan mengenai Risalah Lelang dalam *Vendu*

Reglement, sementara perkembangan regulasi nasional ditandai oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang. Kerangka tersebut pada dasarnya dibangun untuk menciptakan keteraturan prosedural dan kepastian mengenai akibat hukum suatu pelelangan, tetapi kekuatan formal suatu dokumen tidak serta-merta menghilangkan kemungkinan pemeriksaan yudisial terhadap proses dan dasar hukum yang melahirkannya. Dalam perspektif hukum perdata, persoalan tersebut menjadi semakin kompleks ketika pihak yang memperoleh objek lelang dipandang tidak beritikad baik, sebab perlindungan terhadap kepastian transaksi harus berhadapan dengan tuntutan agar suatu hak tidak dipertahankan apabila diperoleh melalui proses yang mengandung cacat hukum. Kedudukan pejabat yang menghasilkan dokumen autentik juga menuntut adanya kepatuhan terhadap persyaratan formal dan substantif karena pelanggaran terhadap kewajiban hukum dapat berimplikasi terhadap kekuatan dan akibat hukum produk yang diterbitkan (Adjie, 2009; Anshori, 2009).

Penelitian terdahulu memperlihatkan bahwa persoalan kepastian hukum dalam lelang terutama berkembang di sekitar perlindungan pemenang lelang, kekuatan Risalah Lelang, eksekusi Hak Tanggungan, serta kemampuan pemenang untuk menguasai objek yang telah dibelinya, tetapi masing-masing kajian cenderung menempatkan persoalan tersebut dari titik tekan yang berbeda. Hapsari dan Marcellina (2021) menempatkan kepastian penguasaan objek oleh pemenang lelang dalam kaitannya dengan Grosse Risalah Lelang, sedangkan Mardhatillah (2019), Mulyawardani (2012), dan Sari (2022) memperlihatkan bahwa perlindungan pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan persoalan yang terus muncul ketika hak pemenang berhadapan dengan hambatan penguasaan objek. Kajian mengenai akibat pembatalan juga menunjukkan bahwa pembatalan Risalah Lelang dapat memengaruhi kedudukan hukum pemenang dan status hak yang telah timbul dari proses pelelangan, sebagaimana dikaji dalam Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 dan perkara pengembalian status kepemilikan tanah melalui pembatalan Risalah Lelang. Pada sisi lain, Ferels, Muttaqin, dan Akyas (2024) menggeser perhatian dari sekadar perlindungan pemenang menuju persoalan sinkronisasi pemindahan hak atas tanah melalui lelang dalam perspektif kepastian hukum, sedangkan Oktiana dan Muntaqo (2024) menunjukkan bahwa penguasaan objek oleh pihak ketiga dapat menciptakan persoalan lanjutan setelah pelaksanaan lelang. Rapi, Khalid, dan Poernomo (2025) kemudian memperlihatkan bahwa efektivitas perlindungan hukum pemenang lelang perlu dibaca dalam konteks regulasi terbaru, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, sehingga persoalan kepastian hukum tidak dapat dilepaskan dari perkembangan regulasi penyelenggaraan lelang.

Literatur lain memperluas perdebatan dengan menunjukkan bahwa sengketa lelang tidak semata-mata berkaitan dengan hubungan antara pemenang dan debitur, tetapi juga mencakup persoalan kompetensi peradilan, keberatan pihak ketiga, keabsahan eksekusi, dan perbuatan melawan hukum yang dapat menjadi dasar pembatalan Risalah Lelang. Rachmadsyah (2020), Sutedi (2010), dan Wangsawidjaja (2020) menempatkan eksekusi Hak Tanggungan dan hubungan kredit sebagai konteks penting untuk memahami munculnya lelang eksekusi, sedangkan Harahap (2008) menjelaskan bahwa persoalan eksekusi perdata berkaitan erat dengan efektivitas pelaksanaan hak setelah adanya dasar hukum yang dapat dieksekusi. Sibarani dan Waskitojati (2024) menunjukkan bahwa pembatalan lelang juga memunculkan persoalan mengenai kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, sementara Azmi, Abdullah, dan Abdurrahman (2024) memperlihatkan konsekuensi pembatalan Risalah Lelang terhadap status kepemilikan hak atas tanah. Oroh, Prasetyo, dan Kumala (2024) memperlihatkan bahwa pemenang lelang dapat menghadapi hambatan untuk menempati objek lelang akibat perlawanan hukum dari debitur, sedangkan Suwarjono, Sinaga, dan Sudarto (2023) menyoroti kondisi ketika Risalah Lelang eksekusi Hak Tanggungan dinilai tidak memiliki kekuatan hukum. Susilo, Talentina, Andreza, dan Rani (2025) secara lebih spesifik menghubungkan *onrechtmatige daad* dengan pembatalan Risalah Lelang, sementara Fuady (2005) memberikan kerangka konseptual bahwa perbuatan melawan hukum dapat dinilai melalui pelanggaran terhadap hak, kewajiban hukum, maupun kepatutan dalam hubungan hukum. Rangkaian penelitian tersebut menunjukkan bahwa persoalan lelang telah dikaji secara luas, tetapi fokus perlindungan, keabsahan, dan pembatalan masih belum sepenuhnya dipertemukan dalam satu analisis mengenai bagaimana itikad tidak baik memengaruhi kepastian hukum terhadap Risalah Lelang setelah adanya putusan pengadilan.

Celah penelitian semakin terlihat ketika beberapa putusan pengadilan memperlihatkan konsekuensi hukum yang tidak seragam terhadap hasil lelang meskipun sama-sama berkaitan dengan kepastian hak yang lahir dari pelelangan. Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 menunjukkan bahwa

Risalah Lelang dan dokumen yang timbul dari pelelangan dapat kehilangan kekuatan hukum ketika terdapat keadaan yang menjadi dasar penilaian mengenai cacat hukum dan tidak adanya itikad baik, sedangkan Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 mempertahankan lelang dan memberikan perlindungan terhadap pemegang Hak Tanggungan yang dinilai beritikad baik. Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 juga menunjukkan bahwa hasil lelang dapat dipertahankan ketika terdapat dasar objektif mengenai nilai lelang dan wanprestasi debitur, sehingga keberadaan Risalah Lelang secara formal tidak dapat dipahami sebagai satu-satunya determinan akibat hukum. Perbedaan tersebut memperlihatkan adanya persoalan konseptual mengenai batas antara kepastian hukum yang bersumber dari kekuatan formal Risalah Lelang dan kepastian hukum yang harus tunduk pada pemeriksaan terhadap keabsahan proses serta perilaku pihak yang memperoleh hak. Prinsip itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi relevan karena pelaksanaan hubungan hukum tidak cukup dinilai berdasarkan pemenuhan bentuk formal, tetapi juga berdasarkan tuntutan kejujuran, kepatutan, dan perilaku yang tidak merugikan pihak lain. Subekti (1999) menempatkan itikad baik sebagai salah satu pembatas kebebasan berkontrak dan pelaksanaan perjanjian, sedangkan Wirjono Prodjodikoro dan Sjahdeini memberikan perspektif mengenai kejujuran, kepatutan, serta perlindungan yang seimbang dalam hubungan hukum perdata. Persoalan tersebut belum sepenuhnya dijelaskan oleh penelitian terdahulu karena belum banyak kajian yang membaca secara bersamaan perbedaan akibat hukum dalam ketiga putusan tersebut dengan menggunakan Teori Akibat Hukum R. Soeroso dan Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto sebagai pisau analisis utama.

Urgensi penelitian terletak pada kebutuhan untuk menentukan batas perlindungan hukum terhadap pemenang lelang ketika dokumen yang secara normatif memiliki kekuatan autentik berhadapan dengan putusan pengadilan yang menilai adanya cacat hukum atau itikad tidak baik. Kepastian hukum dalam konteks ini tidak hanya berkaitan dengan keberadaan aturan tertulis, tetapi juga dengan konsistensi penerapan aturan oleh institusi, perilaku para pihak, pertimbangan hakim, serta kemampuan putusan menghasilkan akibat hukum yang dapat diprediksi dan dilaksanakan. Kerangka pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta rezim Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memperlihatkan bahwa perubahan atau pengalihan hak atas tanah melalui mekanisme eksekusi memiliki konsekuensi yang melampaui hubungan kontraktual antara kreditor dan debitur. Nurhayani (2015) menempatkan hubungan hukum perdata dalam kerangka hak dan kewajiban yang dapat melahirkan akibat hukum, sedangkan Soekanto dan Mamuji (2010) menegaskan pentingnya pendekatan penelitian hukum normatif untuk menganalisis konsistensi antara norma, doktrin, dan putusan sebagai bahan pembentukan argumentasi hukum. Perspektif mengenai akta autentik juga penting karena kekuatan pembuktian suatu akta tidak dapat dilepaskan dari terpenuhinya persyaratan hukum yang melekat pada proses pembentukannya. Ketegangan antara kepastian formal, perlindungan pemenang beritikad baik, dan kewenangan pengadilan untuk mengoreksi hasil lelang tersebut menciptakan persoalan yang memiliki relevansi praktis bagi pemenang lelang, kreditor, debitur, pejabat lelang, serta pemegang hak atas tanah. Kajian mengenai kebebasan berkontrak dan perlindungan seimbang juga memperkuat kebutuhan untuk menilai apakah perlindungan terhadap pemenang harus diberikan secara mutlak atau dibatasi ketika terdapat bukti mengenai perilaku yang tidak beritikad baik (Sjahdeini, 1993).

Penelitian ini menempatkan Risalah Lelang sebagai titik temu antara kekuatan pembuktian akta autentik, keabsahan pelaksanaan lelang, prinsip itikad baik, akibat hukum putusan pengadilan, dan kebutuhan akan kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh objek melalui lelang. Posisi penelitian diarahkan untuk mengisi celah konseptual tersebut melalui analisis terhadap Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024, Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018, dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018, sehingga perbedaan pertimbangan dan akibat hukum dari ketiga putusan dapat dibaca sebagai bagian dari persoalan yang sama, bukan sebagai perkara yang berdiri sendiri. Penelitian ini bertujuan mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap Risalah Lelang yang dibatalkan oleh pengadilan serta menentukan konstruksi kepastian hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik. Analisis juga diarahkan untuk menjelaskan bagaimana aturan mengenai lelang, prinsip itikad baik, kekuatan akta autentik, dan pertimbangan hakim berinteraksi dalam menentukan apakah hak yang lahir dari lelang dapat dipertahankan atau harus kehilangan kekuatannya. Secara teoretis, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan pemahaman mengenai hubungan antara Teori Akibat Hukum dan Teori Kepastian Hukum dalam sengketa Risalah Lelang, khususnya ketika kepastian formal suatu dokumen berhadapan dengan penilaian substantif mengenai itikad baik. Secara metodologis, penelitian ini menggunakan

penelitian hukum normatif untuk mengonstruksi argumentasi berdasarkan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan yang relevan, sehingga perbedaan akibat hukum dapat dianalisis melalui hubungan antara norma dan penerapannya dalam perkara konkret. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan dasar argumentatif yang lebih jelas mengenai batas perlindungan terhadap pemenang lelang dan parameter yang dapat digunakan untuk menilai kepastian hukum Risalah Lelang ketika pengadilan menemukan adanya itikad tidak baik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (non-empiris) yang berorientasi pada kajian doktrinal terhadap norma, asas, konsep, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan kepastian hukum Risalah Lelang dan itikad baik pemenang lelang. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, *Vendu Reglement* Staatsblad 1908 Nomor 189, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang, serta Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024, Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018, dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, tesis, dan hasil penelitian yang relevan, sedangkan bahan hukum tersier digunakan sebagai penunjang dalam memahami istilah dan konsep hukum yang dianalisis (Soekanto & Mamuji, 2010). Pendekatan penelitian meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*) untuk mengkaji hubungan antara norma lelang, itikad baik, kekuatan Risalah Lelang, dan pertimbangan pengadilan. Pendekatan kasus diarahkan pada perbandingan ketiga putusan tersebut guna mengidentifikasi perbedaan pertimbangan hakim mengenai keabsahan lelang, itikad baik, dan akibat hukum terhadap Risalah Lelang (Harahap, 2008). Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, mengklasifikasikan, dan menelaah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin, serta literatur ilmiah yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif-yuridis melalui penafsiran dan konstruksi hukum untuk memperoleh argumentasi mengenai akibat hukum terhadap Risalah Lelang yang dipersoalkan karena adanya itikad tidak baik. Penafsiran gramatikal digunakan untuk memahami makna norma berdasarkan rumusan bahasa hukum, sedangkan penafsiran sistematis digunakan dengan menghubungkan ketentuan mengenai lelang, Hak Tanggungan, perjanjian, dan akta autentik dalam satu kesatuan sistem hukum. Penelitian juga menggunakan penafsiran konseptual terhadap prinsip itikad baik dan perlindungan yang seimbang untuk menilai batas perlindungan hukum terhadap pihak yang memperoleh hak melalui lelang (Sjahdeini, 1993). Kerangka analitis utama menggunakan Teori Akibat Hukum R. Soeroso untuk mengidentifikasi perubahan kedudukan, hak, dan kewajiban sebagai konsekuensi putusan pengadilan serta Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto untuk menilai konsistensi penerapan hukum dan prediktabilitas perlindungan bagi pemenang lelang. Perbandingan terhadap ketiga putusan dilakukan dengan memperhatikan fakta hukum, pertimbangan hakim, penilaian mengenai itikad baik, dan konsekuensi hukum terhadap Risalah Lelang, sebagaimana persoalan pembatalan Risalah Lelang juga ditemukan dalam Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 (Br. Sembiring & Ilham, 2023). Hasil analisis kemudian dikonstruksikan secara preskriptif untuk merumuskan argumentasi mengenai batas perlindungan pemenang lelang serta kondisi yang menyebabkan kepastian hukum terhadap Risalah Lelang dapat dipertahankan atau kehilangan kekuatannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum terhadap Risalah Lelang sebagai Akta Autentik yang Dibatalkan oleh Pengadilan

Teori Akibat Hukum R. Soeroso memandang akibat hukum sebagai konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan atau peristiwa hukum terhadap keadaan dan hubungan hukum para pihak. Akibat hukum dapat berupa lahirnya keadaan atau hubungan hukum baru, berubahnya keadaan atau hubungan hukum yang telah ada, atau lenyapnya keadaan dan hubungan hukum tertentu. Akibat hukum juga dapat berbentuk sanksi yang timbul karena adanya tindakan atau peristiwa yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Kerangka tersebut relevan untuk menganalisis Risalah Lelang karena dokumen tersebut merupakan produk dari rangkaian tindakan hukum dalam pelaksanaan lelang yang menghasilkan penjualan dan penetapan pemenang lelang. Keberadaan Risalah Lelang tidak dapat dipisahkan dari keabsahan tindakan hukum yang melahirkan dan mendasarinya. Apabila tindakan hukum tersebut

dinyatakan tidak sah, akibat hukum yang melekat pada Risalah Lelang dapat berubah atau lenyap sesuai dengan putusan pengadilan (Soeroso; Adjie, 2009).

Kedudukan Risalah Lelang sebagai akta autentik harus ditempatkan dalam kerangka Pasal 1868 KUHPerdara yang menentukan bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pasal 1870 KUHPerdara memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai hal-hal yang termuat dalam akta autentik bagi para pihak dan pihak yang memperoleh hak dari mereka. Dalam pelaksanaan lelang, Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 *Vendu Reglement* memberikan dasar pengaturan mengenai Risalah Lelang sebagai dokumen resmi yang mencatat pelaksanaan dan hasil penjualan melalui lelang. Pengaturan tersebut diperkuat melalui PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang yang mengatur pelaksanaan lelang serta penyusunan Risalah Lelang. Risalah Lelang berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai proses dan hasil lelang sekaligus memberikan dasar untuk mengetahui objek yang dilelang, pelaksanaan penjualan, dan pihak yang ditetapkan sebagai pemenang. Kekuatan autentik tersebut memberikan kedudukan pembuktian yang kuat terhadap isi Risalah Lelang sepanjang pembentukannya dilakukan sesuai kewenangan dan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, sifat autentik tidak menjadikan Risalah Lelang kebal terhadap pemeriksaan yudisial apabila terdapat persoalan mengenai keabsahan proses hukum yang mendasari pembentukannya (Adjie, 2009; Anshori, 2009; PMK No. 86 Tahun 2024).

Perbandingan Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018, Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024, dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 memperlihatkan adanya perbedaan akibat hukum terhadap hasil pelaksanaan lelang. Ketiga putusan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan Risalah Lelang sebagai akta autentik bukan satu-satunya faktor yang menentukan apakah hasil lelang dapat dipertahankan. Penilaian pengadilan juga berkaitan dengan keadaan objek, kedudukan para pihak, proses pelaksanaan lelang, serta itikad baik pihak yang memperoleh objek. Perbedaan keadaan hukum dan akibat utama dari ketiga putusan tersebut dapat dipetakan sebagai berikut.

Tabel 1. Perbandingan Keadaan Hukum dan Akibat Hukum dalam Tiga Putusan Lelang

Putusan	Keadaan Hukum	Akibat Utama
973 PK/Pdt/2024	Lelang dipertahankan	Putusan sebelumnya dibatalkan dan gugatan ditolak.
2868 K/Pdt/2018	Lelang tidak dipertahankan	Risalah Lelang dan dokumen turunannya tidak berkekuatan hukum.
754 PK/Pdt/2018	Lelang dipertahankan	Gugatan ditolak dan kewajiban ganti rugi kreditur dihapus.

Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 memperlihatkan bahwa hasil lelang tetap dipertahankan sehingga hubungan hukum yang lahir dari pelaksanaan lelang memperoleh perlindungan. Sebaliknya, Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 menghasilkan akibat hukum berupa tidak dipertahankannya Risalah Lelang dan dokumen turunannya sebagai dasar hubungan hukum atas objek sengketa (Mahkamah Agung RI, 2018).

Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 menunjukkan bahwa objek lelang berupa tanah dan bangunan merupakan bagian dari budel warisan yang belum dibagi, sehingga tindakan terhadap objek tersebut berkaitan dengan kepentingan para ahli waris. Keberatan terhadap pelaksanaan lelang telah muncul sebelum atau dalam rangkaian pelaksanaan lelang sehingga keadaan tersebut menjadi faktor penting dalam menilai pengetahuan pihak yang memperoleh objek. Fakta bahwa hanya terdapat satu penawar juga memiliki relevansi ketika dikaitkan dengan hubungan keluarga antara pembeli dan pihak yang berkepentingan terhadap objek sengketa. Harga lelang sebesar Rp607.000.000,00 harus dipahami dalam konteks keseluruhan fakta perkara dan tidak cukup dinilai hanya berdasarkan keberadaan nilai tersebut dalam Risalah Lelang. Rangkaian keadaan tersebut menunjukkan bahwa pembeli memiliki keadaan yang memungkinkan untuk mengetahui persoalan hukum terhadap objek yang dilelang sehingga tidak dapat diposisikan sebagai pembeli yang sepenuhnya tidak mengetahui adanya keberatan. Kondisi tersebut menjadi dasar untuk menilai bahwa pembeli tidak memenuhi kualifikasi sebagai pihak yang memperoleh objek dengan itikad baik. Akibat hukumnya, Risalah Lelang Nomor 547/2016 beserta

dokumen turunannya tidak dipertahankan sebagai dasar hubungan hukum atas objek tersebut (Mahkamah Agung RI, 2018; Br. Sembiring & Ilham, 2023).

Apabila dianalisis melalui Teori Akibat Hukum, pembatalan Risalah Lelang dalam Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 menunjukkan adanya perubahan terhadap hubungan hukum yang sebelumnya lahir melalui proses lelang. Kedudukan ahli waris terhadap objek kembali ditempatkan dalam kerangka budel warisan yang belum dibagi sehingga penguasaan atas objek tidak dapat dipertahankan berdasarkan hubungan hukum yang bersumber dari lelang yang telah dibatalkan. Pemenang lelang kehilangan dasar hukum untuk mempertahankan penguasaan atas objek karena dasar yang sebelumnya digunakan untuk memperoleh objek tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan hukum. Akibat tersebut tidak hanya menyangkut keberadaan Risalah Lelang sebagai dokumen, tetapi juga memengaruhi hubungan hukum antara ahli waris dan pihak yang sebelumnya berkedudukan sebagai pemenang lelang. Kajian Azmi et al. (2024) menunjukkan bahwa pembatalan Risalah Lelang dapat berimplikasi terhadap pengembalian status kepemilikan hak atas tanah ketika dasar peralihan melalui lelang tidak dapat dipertahankan. Pembatalan Risalah Lelang pada akhirnya merupakan tindakan hukum yang berdampak terhadap hubungan hukum substantif yang lahir dari lelang, bukan sekadar pembatalan terhadap dokumen administratif.

Keadaan tersebut berbeda dengan Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 yang mempertahankan hasil lelang karena keadaan hukum dalam kedua perkara memberikan dasar yang berbeda dari perkara Nomor 2868 K/Pdt/2018. Dalam perkara yang mempertahankan lelang, wanprestasi debitur, keberadaan Hak Tanggungan, peringatan tertulis, dan kedudukan kreditur menjadi bagian dari rangkaian keadaan yang mendukung pelaksanaan eksekusi. Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 juga mempertimbangkan novum yang menunjukkan tidak adanya perbedaan yang signifikan antara nilai lelang dan NJOP sehingga keberatan terhadap harga tidak cukup untuk menghapus akibat hukum lelang. Keadaan tersebut sejalan dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya Pasal 6 mengenai kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Kedudukan kreditur dalam pelaksanaan lelang berkaitan dengan fungsi Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan dan hubungan kredit sebagaimana dijelaskan Sutedi (2010) dan Wangsawidjaja (2020). Rachmadsyah (2020) juga menempatkan wanprestasi dan pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan sebagai aspek penting dalam menilai lelang eksekusi. Perbandingan tersebut menegaskan bahwa akibat hukum terhadap Risalah Lelang bergantung pada keabsahan proses, keadaan objek, tindakan para pihak, dan keadaan konkret yang dinilai oleh pengadilan.

Kepastian Hukum terhadap Risalah Lelang dan Pemenang Lelang Beritikad Baik

Teori kepastian hukum Jan Michiel Otto menempatkan kepastian hukum pada beberapa unsur yang saling berkaitan, yaitu adanya aturan yang jelas dan konsisten, penerapan aturan oleh institusi yang berwenang, perilaku masyarakat yang menyesuaikan diri dengan aturan, hakim yang mandiri dan konsisten, serta pelaksanaan putusan secara konkret. Kelima unsur tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma tertulis, tetapi juga oleh bagaimana norma diterapkan dan diwujudkan dalam hubungan hukum konkret. Dalam konteks lelang, Risalah Lelang menjadi titik temu antara aturan mengenai pelaksanaan lelang, tindakan pejabat dan institusi, perilaku debitur, kreditur, peserta serta pemenang lelang, pertimbangan hakim, dan pelaksanaan akibat hukum dari putusan pengadilan. Kepastian hukum formal berkaitan dengan kejelasan bentuk, prosedur, kewenangan, dan dokumen dalam pelaksanaan lelang, sedangkan kepastian hukum substantif berkaitan dengan perlindungan terhadap hak yang diperoleh melalui proses yang sah dan dilakukan dengan itikad baik. Perbedaan tersebut penting karena suatu Risalah Lelang dapat memenuhi persyaratan formal tetapi tetap kehilangan akibat hukumnya apabila proses yang mendasarinya bertentangan dengan hukum atau terdapat persoalan serius mengenai itikad pihak yang memperoleh objek. Teori Otto karena itu dapat digunakan sebagai alat analisis untuk membaca mengapa ketiga putusan yang diteliti menghasilkan penilaian berbeda terhadap keabsahan dan akibat hukum Risalah Lelang.

Kepastian hukum dalam penyelenggaraan lelang pertama-tama dibangun melalui *Vendu Reglement* sebagai dasar historis pengaturan lelang dan ketentuan pelaksanaannya. PMK Nomor 122 Tahun 2023 memberikan kerangka mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, termasuk prosedur yang harus dipenuhi agar kegiatan lelang memiliki dasar administratif dan yuridis yang jelas. PMK Nomor

86 Tahun 2024 secara khusus mengatur Risalah Lelang sehingga keberadaan dokumen tersebut tidak hanya didasarkan pada praktik administratif, tetapi mempunyai dasar normatif mengenai bentuk dan penyusunannya. Dalam eksekusi Hak Tanggungan, UU Nomor 4 Tahun 1996 memberikan dasar bagi pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan melalui mekanisme eksekusi yang tersedia, termasuk pelelangan umum sebagaimana Pasal 6. Setelah objek berupa tanah beralih melalui mekanisme yang sah, PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan kerangka mengenai pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pencatatan perubahan data yuridis atas tanah. Sinkronisasi antara ketentuan lelang, Hak Tanggungan, Risalah Lelang, dan pendaftaran tanah diperlukan agar proses pemindahan hak tidak berhenti pada sahnya transaksi lelang, tetapi juga memperoleh kepastian dalam administrasi pertanahan (Ferels et al., 2024). Konsistensi tersebut memperlihatkan bahwa kepastian hukum pemenang lelang membutuhkan keterhubungan antara norma pelaksanaan lelang dan mekanisme perlindungan serta pendaftaran hak setelah lelang berlangsung (Rapi et al., 2025).

Itikad baik menjadi pembatas penting terhadap kepastian hukum yang hanya didasarkan pada terpenuhinya formalitas lelang. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menentukan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sehingga perilaku para pihak tidak dapat dinilai hanya berdasarkan kepatuhan terhadap bentuk formal, tetapi juga berdasarkan kepatutan dalam menjalankan hubungan hukum. Subekti (1999) menempatkan itikad baik sebagai prinsip yang berkaitan dengan pelaksanaan hubungan hukum secara patut dan jujur. Sjahdeini (1993) juga menekankan pentingnya perlindungan yang seimbang dalam hubungan perjanjian sehingga kepentingan salah satu pihak tidak dapat dipisahkan dari kewajiban untuk menghormati kepentingan pihak lainnya. Dalam konteks lelang, kedudukan seseorang sebagai pemenang lelang tidak secara otomatis memberikan perlindungan mutlak apabila sejak awal terdapat keadaan yang patut diketahui mengenai persoalan hukum objek. Pengetahuan pembeli terhadap kondisi objek, keberadaan keberatan, hubungan para pihak, dan keadaan lain yang dapat menunjukkan adanya persoalan hukum menjadi aspek penting dalam menentukan apakah perlindungan sebagai pembeli beritikad baik dapat diberikan.

Penerapan kepastian hukum dalam Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018, Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024, dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 memperlihatkan bahwa norma yang sama dapat menghasilkan akibat berbeda ketika diterapkan terhadap fakta dan keadaan hukum yang berbeda. Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 memperlihatkan pembatasan perlindungan terhadap pemenang lelang karena keadaan konkret perkara menunjukkan persoalan terhadap objek dan itikad pembeli, sedangkan Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 mempertahankan hasil lelang berdasarkan keadaan hukum yang dinilai mendukung keabsahan pelaksanaannya. Perbedaan tersebut dapat dipahami melalui lima unsur kepastian hukum Jan Michiel Otto sebagaimana terlihat dalam tabel berikut.

Tabel 2. Unsur Kepastian Hukum Jan Michiel Otto dalam Perkara Lelang

Unsur	Penerapan dalam Perkara	Implikasi
Aturan jelas dan konsisten	Aturan lelang, Hak Tanggungan, Risalah Lelang, dan itikad baik	Menjadi pedoman menilai keabsahan proses.
Instansi tunduk pada aturan	KPKNL, kreditur, kantor pertanahan, dan pengadilan	Menentukan kepatuhan administratif dan yuridis.
Warga menyesuaikan perilaku	Debitur, kreditur, peserta, dan pemenang	Itikad baik menjadi ukuran perlindungan.
Hakim mandiri dan konsisten	Penilaian fakta dan hukum dalam tiga putusan	Membedakan perkara berdasarkan keadaan konkret.
Putusan dilaksanakan konkret	Penghapusan atau pemertahanan akibat lelang	Menentukan kepastian status objek dan hak.

Tabel tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam perkara lelang tidak berhenti pada kejelasan aturan, tetapi mencakup perilaku para pihak dan penilaian hakim terhadap keadaan konkret masing-masing perkara. Penerapan unsur-unsur tersebut menjelaskan mengapa perlindungan terhadap pemenang lelang tidak dapat diberikan secara seragam tanpa mempertimbangkan kualitas proses dan itikad pihak yang memperoleh objek (Rapi et al., 2025).

Kepastian hukum pada tingkat kelembagaan bergantung pada pembagian kewenangan dan konsistensi tindakan KPKNL, Pejabat Lelang, kreditur, kantor pertanahan, serta pengadilan dalam menjalankan fungsi masing-masing. KPKNL dan Pejabat Lelang berkaitan dengan pelaksanaan serta dokumentasi lelang, sedangkan kreditur harus mendasarkan eksekusi pada kewenangan yang diberikan oleh hukum dan hubungan jaminan yang sah. Kantor pertanahan memiliki posisi penting dalam memberikan kepastian administratif terhadap perubahan data pertanahan yang timbul setelah proses peralihan hak. Pengadilan kemudian menjalankan fungsi yudisial untuk menilai sengketa dan menentukan apakah akibat hukum yang lahir dari lelang dapat dipertahankan atau harus ditiadakan. Persoalan kompetensi absolut dalam sengketa pembatalan lelang juga menunjukkan bahwa kepastian hukum berkaitan dengan ketepatan forum dan kewenangan lembaga yang memeriksa suatu sengketa (Sibarani & Waskitojati, 2024). Kepastian hukum karena itu tidak hanya ditentukan oleh konsistensi pertimbangan hakim, tetapi juga oleh kualitas tindakan administratif dan prosedural sejak sebelum lelang, ketika lelang berlangsung, sampai akibat hukumnya dilaksanakan.

Unsur kelima teori Jan Michiel Otto menegaskan bahwa kepastian hukum membutuhkan pelaksanaan putusan secara konkret agar status hukum yang telah ditentukan tidak berhenti pada pernyataan yudisial. Ketiga putusan yang dianalisis memperlihatkan konsekuensi yang berbeda, yaitu pemertahanan hasil lelang dalam Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 serta tidak dipertahankannya Risalah Lelang dan dokumen turunannya dalam Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak berarti mempertahankan setiap Risalah Lelang, melainkan memastikan bahwa akibat hukum yang diberikan sesuai dengan proses yang sah dan keadaan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Perlindungan terhadap pemenang lelang beritikad baik menjadi bagian dari kepastian tersebut karena pihak yang memperoleh hak melalui proses yang sah membutuhkan kepastian mengenai status objek dan hak yang diperolehnya. Sebaliknya, perlindungan tidak dapat dilepaskan dari kewajiban untuk menilai kepatutan perilaku pihak yang memperoleh objek dan kepentingan hukum pihak lain yang terdampak (Nurhayani, 2015). Metode penelitian hukum normatif memungkinkan penilaian tersebut dilakukan melalui keterkaitan antara norma, asas, doktrin, dan putusan pengadilan sehingga konsistensi konstruksi hukum dapat diuji secara sistematis (Soekanto & Mamuji, 2010). Kepastian hukum dalam perkara Risalah Lelang pada akhirnya membutuhkan konsistensi antara norma yang mengatur, perilaku para pihak, tindakan kelembagaan, pertimbangan hakim, dan pelaksanaan putusan dalam menentukan status objek serta hak pemenang lelang.

Konstruksi Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang dan Implikasi Putusan Pengadilan

Konstruksi perlindungan hukum bagi pemenang lelang bertumpu pada hubungan antara kekuatan Risalah Lelang, keabsahan proses lelang, dan itikad baik pihak yang memperoleh objek. Risalah Lelang sebagai akta autentik memberikan dasar pembuktian yang kuat terhadap pelaksanaan dan hasil lelang sepanjang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan hukum. Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menempatkan itikad baik sebagai prinsip yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan hubungan hukum sehingga perlindungan tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya formalitas. Kedudukan sebagai pemenang lelang karena itu merupakan dasar untuk memperoleh perlindungan, tetapi bukan hak yang bersifat mutlak dalam setiap keadaan. Kekuatan akta autentik tetap berkaitan dengan kewenangan pejabat, bentuk akta, dan keabsahan tindakan hukum yang mendasari pembuatannya (Adjie, 2009). Doktrin kenotariatan juga menempatkan akta autentik sebagai instrumen pembuktian yang memperoleh kekuatan hukum karena dibuat berdasarkan kewenangan dan prosedur yang ditentukan oleh hukum (Anshori, 2009).

Perlindungan terhadap pemenang lelang setidaknya mensyaratkan dua hal utama, yaitu keabsahan proses lelang dan itikad baik pihak yang memperoleh objek. Keabsahan proses mencakup kewenangan pihak yang melakukan tindakan hukum, pemenuhan prosedur lelang, kejelasan status objek, serta adanya dasar hukum yang sah bagi pelaksanaan eksekusi. Itikad baik berkaitan dengan pengetahuan pembeli terhadap keadaan objek, kejujuran dalam memperoleh objek, kepatutan dalam bertindak, dan tidak memanfaatkan sengketa atau kelemahan pihak lain untuk memperoleh keuntungan. Subekti menempatkan itikad baik sebagai prinsip yang menuntut pelaksanaan hubungan hukum secara patut dan jujur sehingga tindakan formal tidak dapat dilepaskan dari perilaku pihak yang menjalankannya (Subekti, 1999). Apabila tindakan pihak yang memperoleh objek justru memenuhi karakter perbuatan melawan hukum, perlindungan terhadap hasil perolehan tersebut dapat dipersoalkan

berdasarkan adanya perbuatan yang merugikan hak pihak lain (Fuady, 2005). Kajian mengenai *onrechtmatige daad* sebagai kausa pembatalan Risalah Lelang juga menunjukkan bahwa perilaku melawan hukum dapat memiliki konsekuensi terhadap keberlakuan hasil lelang (Susilo et al., 2025). Kedua prasyarat tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum pemenang lelang harus dibangun melalui keterkaitan antara sahnya proses dan kepatutan perilaku pihak yang memperoleh objek.

Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 menjadi batas penting terhadap perlindungan pemenang lelang karena objek yang dilelang merupakan bagian dari budel warisan yang belum dibagi dan masih berkaitan dengan kepentingan para ahli waris. Keberatan terhadap pelaksanaan lelang, keberadaan hanya satu penawar, serta hubungan keluarga pembeli dengan pihak yang berkepentingan terhadap objek menjadi keadaan yang relevan dalam menilai kepatutan pembeli. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa pembeli tidak dapat dipandang sebagai pihak yang memperoleh objek tanpa mengetahui adanya persoalan hukum sehingga status pemenang lelang tidak cukup untuk membentuk perlindungan. Risalah Lelang Nomor 547/2016 karena itu tidak dapat dijadikan dasar perlindungan ketika proses perolehan objek dan itikad pihak yang memperoleh objek telah dinilai bermasalah oleh pengadilan. Putusan PTUN Surabaya Nomor 59/G/2019/PTUN.SBY serta kajian Azmi et al. (2024) memperlihatkan bahwa persoalan pembatalan Risalah Lelang dapat berimplikasi terhadap status kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang. Perlindungan hukum berhenti ketika pemenang lelang tidak memenuhi standar itikad baik yang diperlukan untuk mempertahankan akibat hukum dari perolehan objek tersebut.

Berbeda dengan perkara Nomor 2868 K/Pdt/2018, Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 menunjukkan bentuk perlindungan terhadap pihak yang memperoleh atau mempertahankan hak melalui proses lelang dalam keadaan hukum yang berbeda. Dalam Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024, pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik memperoleh perlindungan setelah lelang dipertahankan, sedangkan wanprestasi debitur dan peringatan tertulis menjadi bagian dari keadaan yang mendukung pelaksanaan eksekusi. Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 juga mempertahankan hasil lelang dengan mempertimbangkan novum yang menunjukkan tidak adanya perbedaan yang signifikan antara nilai lelang dan NJOP sehingga keberatan mengenai harga tidak cukup untuk membatalkan hasil lelang. Dasar perlindungan tersebut sejalan dengan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Pola perlindungan yang terlihat dari kedua putusan tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut.

Tabel 3. Konstruksi Perlindungan Pemenang Lelang Berdasarkan Putusan

Kondisi	Status Risalah Lelang	Perlindungan
Proses sah dan pihak beritikad baik	Dipertahankan	Hak pemenang atau pemegang Hak Tanggungan dilindungi.
Objek masih disengketakan dan pembeli tidak beritikad baik	Tidak berkekuatan hukum	Peralihan dan dokumen turunan tidak dipertahankan.
Keberatan harga tanpa dasar yang cukup dan debitur wanprestasi	Dipertahankan	Gugatan ditolak dan hasil lelang tetap sah.

Tabel tersebut menunjukkan bahwa perlindungan pemenang lelang diberikan ketika proses lelang memiliki dasar hukum yang sah dan pihak yang memperoleh objek dapat dikategorikan beritikad baik. Pola tersebut memperlihatkan bahwa perlindungan dalam Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 tidak semata-mata bersumber dari status pemenang lelang, tetapi dari terpenuhinya keadaan hukum yang mendukung keberlakuan hasil lelang.

Penelitian terdahulu telah memberikan perhatian terhadap perlindungan pemenang lelang, penguasaan objek, eksekusi Hak Tanggungan, keberadaan pihak ketiga, dan pembatalan Risalah Lelang. Hapsari dan Marcellina (2021) menitikberatkan kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai objek, sedangkan Mardhatillah (2019), Mulyawardani (2012), dan Sari (2022) membahas perlindungan pemenang dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan dan putusan pengadilan. Oktiana dan Muntaqo (2024) mengarahkan perhatian pada lelang Hak Tanggungan yang objeknya dikuasai pihak ketiga, sementara Oroh et al. (2024) membahas perlindungan pembeli lelang yang tidak dapat menempati objek karena perlawanan hukum debitur. Rapi et al. (2025) mengkaji efektivitas perlindungan hukum pemenang lelang Hak Tanggungan berdasarkan PMK Nomor 122 Tahun 2023.

Penelitian ini menempatkan kajian tersebut dalam konstruksi yang mempertemukan akibat hukum, kepastian hukum, dan itikad baik melalui perbandingan Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018, Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024, dan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018. Posisi tersebut mengisi celah konseptual dengan menunjukkan bahwa perlindungan pemenang lelang tidak cukup dianalisis dari aspek penguasaan objek atau prosedur eksekusi secara terpisah, tetapi harus dilihat dari hubungan antara keabsahan proses, kualitas itikad pihak yang memperoleh objek, dan akibat hukum putusan pengadilan.

Konstruksi akhir perlindungan hukum pemenang lelang dapat dirumuskan melalui hubungan antara keabsahan proses lelang dan itikad baik pihak yang memperoleh objek sebagai dasar pemberian perlindungan. Risalah Lelang tidak bersifat absolut karena kekuatan autentiknya tetap dapat dikesampingkan apabila proses yang melahirkannya dinyatakan tidak sah atau perolehan objek terbukti tidak memenuhi standar itikad baik. Pada saat yang sama, Risalah Lelang juga tidak dapat dengan mudah dikesampingkan ketika proses lelang telah dilakukan berdasarkan kewenangan dan prosedur yang sah serta pihak yang memperoleh objek bertindak dengan itikad baik. Bagi pemenang lelang dan kreditur, konstruksi tersebut memberikan dasar untuk mempertahankan hak yang diperoleh secara sah, sedangkan bagi debitur memberikan batas terhadap tindakan eksekusi yang tidak memenuhi ketentuan hukum. Bagi KPKNL dan Pejabat Lelang, konstruksi tersebut menuntut kepatuhan terhadap kewenangan dan prosedur agar Risalah Lelang mampu memberikan kepastian terhadap hasil pelaksanaan lelang. Bagi kantor pertanahan dan pengadilan, konstruksi tersebut menempatkan keabsahan dasar peralihan dan akibat putusan sebagai faktor penting dalam menentukan status hukum objek. Dalam perspektif Teori Akibat Hukum R. Soeroso dan Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto, kepastian hukum terhadap Risalah Lelang merupakan kepastian yang bersyarat pada keabsahan proses dan itikad baik, bukan kepastian yang semata-mata bersumber dari bentuk autentik dokumen.

KESIMPULAN

Akibat hukum terhadap Risalah Lelang sebagai akta autentik yang dibatalkan oleh pengadilan adalah hilangnya atau berubahnya kekuatan hukum Risalah Lelang sebagai dasar untuk mempertahankan hak yang lahir dari pelaksanaan lelang. Pembatalan tersebut dapat menyebabkan berubah atau lenyapnya keadaan dan hubungan hukum para pihak sehingga status objek dan hak yang berkaitan dengannya harus disesuaikan dengan putusan pengadilan. Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018 menunjukkan bahwa Risalah Lelang beserta dokumen turunannya tidak dapat dipertahankan karena keadaan objek, keberatan yang ada, dan persoalan itikad baik pembeli. Putusan Nomor 973 PK/Pdt/2024 menunjukkan bahwa pembatalan lelang pada tingkat sebelumnya dapat dikesampingkan pada tahap Peninjauan Kembali ketika perlindungan terhadap pemegang Hak Tanggungan beritikad baik menjadi pertimbangan hukum. Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2018 menunjukkan bahwa hasil lelang tetap dipertahankan ketika novum memberikan dasar objektif mengenai nilai lelang dan debitur berada dalam keadaan wanprestasi. Perbedaan akibat hukum tersebut menunjukkan bahwa kekuatan Risalah Lelang tidak semata-mata ditentukan oleh bentuk autentiknya, tetapi juga oleh keabsahan tindakan hukum yang melahirkan Risalah Lelang. Akibat hukum Risalah Lelang pada akhirnya ditentukan melalui keterkaitan antara keabsahan proses, keadaan objek, perilaku para pihak, dan pertimbangan hukum pengadilan.

Kepastian hukum bagi pemenang lelang beritikad baik dibangun melalui perlindungan terhadap hak yang diperoleh dari proses lelang yang sah dan dilakukan tanpa keadaan yang menghilangkan kelayakan perlindungan. Risalah Lelang memiliki fungsi penting sebagai akta autentik dan alat bukti mengenai pelaksanaan serta hasil lelang, tetapi kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak ketika proses pembentukannya mengandung cacat hukum atau pihak yang memperoleh objek tidak bertindak dengan itikad baik. Itikad baik menjadi ukuran untuk membedakan pihak yang patut memperoleh perlindungan dari pihak yang mengetahui atau memanfaatkan keadaan hukum yang bermasalah dalam memperoleh objek. Ketiga putusan yang dianalisis memperlihatkan bahwa kepastian hukum juga mensyaratkan penerapan aturan secara konsisten oleh institusi yang berwenang serta pelaksanaan putusan pengadilan secara konkret. Pemenang lelang yang bertindak jujur, patut, dan memperoleh objek melalui mekanisme yang sah memiliki dasar yang kuat untuk mempertahankan haknya dari gangguan yang tidak memiliki dasar hukum. Sebaliknya, pihak yang tidak memenuhi standar itikad baik tidak dapat menjadikan sifat autentik Risalah Lelang sebagai dasar mutlak untuk mempertahankan hak yang lahir dari proses bermasalah. Konstruksi tersebut menegaskan bahwa kepastian hukum terhadap Risalah Lelang

merupakan kepastian yang bersyarat pada keabsahan proses dan itikad baik, bukan kepastian yang hanya bersumber dari bentuk autentik dokumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2009). *Sanksi perdata dan administratif terhadap notaris sebagai pejabat publik*. Refika Aditama.
- Anshori, A. G. (2009). *Lembaga kenotariatan Indonesia: Perspektif hukum dan etika*. UII Press.
- Azmi, M. R., Abdullah, A., & Abdurrahman. (2024). Analisis pengembalian status kepemilikan hak atas tanah melalui pembatalan risalah lelang (Studi kasus Putusan No. 59/G/2019/PTUN.SBY). *Jurnal Hukum Das Sollen*, 10(2), 1–28. <https://doi.org/10.32520/das-sollen.v10i2.3676>
- Br. Sembiring, M. S., & Ilham, M. (2023). Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2868 K/Pdt/2018. *Indonesia of Journal Business Law*, 2(2). <https://doi.org/10.47709/ijbl.v2i2.2780>
- Ferels, L., Muttaqin, Z., & Akyas, M. (2024). Sinkronisasi pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang dalam perspektif teori kepastian hukum. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 7(2). <https://doi.org/10.23920/acta.v7i2.1742>
- Fuady, M. (2005). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Hapsari, R. A., & Marcellina, E. (2021). Kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai objek lelang (Studi pada Grosse Risalah Lelang KPKNL Provinsi Lampung Nomor 044/20/2018). *Jurnal Pahlawan*, 4(2), 32–37. <https://doi.org/10.31004/jp.v4i2.3487>
- Harahap, M. Y. (2008). *Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata*. Sinar Grafika.
- HukumOnline. (2022, July 20). *Professor Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara bedah definisi asas itikad baik*. <https://www.hukumonline.com/>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2018). *Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018*.
- Mardhatillah, T. (2019). *Jaminan perlindungan pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta* [Tesis magister, Universitas Islam Riau]. <https://repository.uir.ac.id/1679/>
- Mulyawardani, D. (2012). *Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang)* [Tesis magister, Universitas Diponegoro]. <https://eprints.undip.ac.id/52160/>
- Nurhayani, N. Y. (2015). *Hukum perdata*. Pustaka Setia.
- Oktiana, D., & Muntaqo, F. (2024). Lelang hak tanggungan yang objeknya dikuasai pihak ketiga. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 13(1). <https://doi.org/10.28946/rpt.v13i1.3679>
- Oroh, A. N., Prasetyo, D. A., & Kumala, Y. C. (2024). Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menempati objek lelang dikarenakan adanya perlawanan hukum dari debitur. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 74–82. <https://doi.org/10.70437/themis.v2i2.890>
- Pengadilan Negeri Semarang. (2022). *Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg*.
- Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. (2019). *Putusan Nomor 59/G/2019/PTUN.SBY*.
- Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*, Staatsblad 1908 Nomor 189).
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Rachmadsyah, Y. (2020). *Tinjauan hukum lelang eksekusi jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit (Studi kasus perkara Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.Tgl)* [Skripsi, Universitas Pancasakti Tegal]. <https://repository.upstegal.ac.id/1133/>
- Rapi, M. J., Khalid, H., & Poernomo, S. L. (2025). Efektivitas perlindungan hukum pemenang lelang hak tanggungan menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023. *Jurnal Lex Theory*, 6(2). <https://doi.org/10.52103/jlt.v6i2.2206>
- Sari, W. M. (2022). *Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan (Studi Putusan Nomor 1061 K/Pdt/2017)* [Tesis magister, Universitas Andalas]. <http://scholar.unand.ac.id/id/eprint/109354>

- Sibarani, K. B., & Waskitojati, L. (2024). Relevansi kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam sengketa pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Surya Kencana Satu*, 14(2). <https://doi.org/10.32493/jdmhkdmmhk.v14i2.35034>
- Sjahdeini, S. R. (1993). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit di Indonesia*. Institut Bankir Indonesia.
- Soekanto, S., & Mamuji, S. (2010). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (1999). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.
- Susilo, D. A., Talentina, G., Andreza, N. P., & Rani, R. (2025). Analisis *onrechtmatige daad* sebagai kausa dalam pembatalan risalah lelang. *Officium Notarium*, 5(1), 26–49. <https://doi.org/10.20885/JON.vol5.iss1.art2>
- Sutedi, A. (2010). *Hukum hak tanggungan*. Sinar Grafika.
- Suwarjono, A., Sinaga, N. A., & Sudarto. (2023). Keabsahan risalah lelang eksekusi hak tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum. *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial dan Sains*, 12(2). <https://doi.org/10.19109/intelektualita.v12i2.18845>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Wangsawidjaja Z. A. (2020). *Kredit bank umum menurut teori dan praktik perbankan Indonesia*. Lautan Pustaka.