

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT LELANG KELAS I ATAS
KESALAHAN REDAKSIONAL RISALAH LELANG TERKAIT
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PERMOHONAN KEPADA
KETUA PENGADILAN (STUDI KASUS: PENETAPAN NOMOR
02/EKS.HT/2018/PN.SNT)**

Lavetta Ferels

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: lavetaferels@gmail.com)

Gunawan Djajaputera

(Fakultas Hukum Agrar Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas, Magister Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas, Doktor (Dr.) pada Fakultas
Hukum Universitas Indonesia)

(E-mail: gunawand@fh.untar.ac.id)

Abstract

Determination Number 02/Eks.HT/2018/PN.SNT, granted the request for revocation of execution. Excerpt from the Minutes of Auction number: 203/2013 describes the auction object that was sold but there is an editorial error regarding the PLTU Turbine, it should be the PLTU Turbine Building. What is the Class I Auction Officer's responsibility for editorial errors in the Auction Minutes? What legal remedies can a third party take for the editorial error of the Minutes of Auction?. The problems were analyzed comprehensively by using normative juridical law research methods. Each auction must be preceded by an announcement of the auction, then Minutes of Auction are made by the Auction Officer. The buyer receives a Minutes of Auction Quotation as a Deed of Sale and Purchase. Correction of editorial errors after the Auction Minutes is closed and signed may not be carried out, unless there is a principal editorial error related to the legality of the subject and object of the auction which can harm the seller and/or buyer if no correction is made, or becomes a finding of the Superintendent or the functional examiner and needs to be followed up. with correction. Correction of editorial errors as stated in the Minutes of Written Warning is the lowest level of sanctions that can be given to the Auction Officer in the event of an editorial error in the minutes of the auction. Article 40 of the Regulations for Selling in Public in Indonesia (Ordinance 28 February 1908, S. 1908-189, effective from 1 April 1908 states that the auctioneer is responsible for all losses arising from non-compliance with the provisions of articles 37, 38, and 39 above. Where in articles 37, 38 and 39 basically describe the minutes of the auction.

Keywords: *Excerpts of Auction Minutes, Editorial Errors, Responsibilities of Class I Auction Officers.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dunia usaha didalam melakukan pengembangan produksi dan penjualannya biasanya memerlukan dukungan modal, yang umumnya berasal

dari suatu lembaga keuangan, bisa melalui bank maupun lembaga keuangan selain bank. Lembaga keuangan seperti lembaga perbankan merupakan suatu sarana yang memiliki peran penting serta strategis terkait dalam hal pengadaan dana. Pengadaan dana tersebut dapat diberikan melalui pinjaman seperti kredit perbankan, yang selanjutnya dituangkan dalam perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur dimana kreditur merupakan pihak pemberi pinjaman dan di lain pihak debitur merupakan pihak yang berutang.

Pengertian kreditur dan debitur dalam “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah” dinyatakan bahwa “Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu” dan “Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu”.¹

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Secara umum pihak bank maupun pihak non bank tidak akan memberikan suatu kredit dengan tanpa adanya jaminan, kecuali Kredit Tanpa Agunan yang berbasis pada kartu kredit.

Jaminan memiliki peranan yang penting bagi bank, bahwa jaminan tersebut memberikan suatu hak maupun kekuasaan bagi bank sebagai kreditur untuk mendapatkan pelunasan melalui barang tersebut yang ketika peminjam sebagai debitur cidera janji serta tidak melakukan pembayaran utangnya tersebut pada waktu yang ditentukan dan ditetapkan dalam perjanjian.

¹Indonesia, *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)*, Pasal 1, angka 2.

Ketika terjadi debitur cidera janji atau wanprestasi yang kemudian berujung menjadi kredit macet, dengan adanya hal tersebut tentu pihak kreditur tentu sama sekali tidak ingin dirugikan maka pihak debitur akan bertindak lebih lanjut untuk melakukan penyelesaian piutang yang dilakukan melalui cara yaitu mengeksekusi jaminan kredit, yang dijual secara pelelangan umum yang memiliki tujuan untuk tidak dirugikannya kreditur.

Seperti diketahui bahwa “Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan yang dapat dibebaskan atas tanah serta benda-benda yang berhubungan dengan tanah”, pemaparan tersebut diatur dalam “Undang-Undang Nomo 4 Tahun 1996” yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dan keadilan hukum bagi masyarakat”.

“Utang yang pelunasannya dijamin melalui Hak Tanggungan memberikan suatu perlindungan hukum untuk pihak kreditur, Hak Tanggungan pun akan selalu mengikuti obyeknya pada tangan siapapun dan dimanapun keberadaan obyek tersebut”. Hal ini merupakan sifat salah satu jaminan khusus terutama bagi kepentingan oleh pemegang Hak Tanggungan. Meskipun “obyek Hak Tanggungan tersebut sudah menjadi milik pihak lain serta sudah berpindahtangan, selanjutnya kreditur akan tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi, ketika debitur cidera janji”.²

Sifat dari tanggungan yang merupakan barang-barang ialah, bahwa tanggungan itu tetap berlangsung meskipun kemudian pemilik dari barang-barang itu adalah orang lain dari pada yang berwajib membayar uang, misalnya barang-barang itu dijual kepada orang lain, atau pemilik meninggal dunia dengan akibat bahwa ahli warisnyalah yang menjadi pemilik baru (“*zakelijk volgrecht*” = hak yang selalu turut melekat kepada barang, meskipun barang itu jatuh kepada orang lain).³

“Ketika pihak debitur cidera janji, maka pemegang pertama Hak Tanggungan memiliki hak dalam menjual obyek Hak Tanggungan atas

² Indonesia, *Loc.Cit.*, Penjelasan, Pasal 7.

³Wiryono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur Bandung, 1995), hal. 75.

kekuasaannya sendiri yang dilakukan melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelunasan piutang tersebut melalui hasil penjualan” sebagaimana pemahaman tersebut dimaksud dalam “Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”.

“Pada Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996” ditegaskan bahwa “Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya”.⁴

Setiap melaksanakan lelang, hal yang harus dilakukan sebelumnya ialah dengan adanya pengumuman lelang serta orang yang sudah diberi wewenang khusus dalam peraturan perundang-undangan untuk menjual barang dengan cara lelang yang disebut dengan Pejabat Lelang. Pejabat Lelang sendiri tergolong menjadi 2 (dua) ialah Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II.

Penulisan ini mengangkat suatu fakta hukum dimana pembeli selaku pemenang lelang, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang nomor: 203/2013, semula mengajukan permohonan eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri Sengeti di Jambi.

Pada “Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia”⁵ menegaskan bahwa “Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi

⁴Indonesia, *Op.Cit.*, Pasal 20, ayat 1.

⁵Indonesia, *Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889), Pasal 1, angka 2.

Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya”.

Pokok pembahasan dalam penulisan ini adalah ada pada Kutipan Risalah Lelang nomor: 203/2013 dimana obyek lelang yang terjual disebutkan: “Sebidang tanah tersebut dalam SHGB No.1/Talang Duku seluas 266.745 m² atas nama PT. X, berikut bangunan gudang/Pabrik, Kantor, Pos Satpam, Rumah Genset, Rumah Mess Karyawan, Turbin PLTU terletak di Jalan Tebet Patah Rt.12 Desa Talang Duku, Kecamatan Taman Rajo (d/h Muaro Sebo), Kab. Muaro Jambi (d/h Kabupaten Batang Hari) Provinsi Jambi”.

Obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah yang merupakan benda tidak bergerak bersanding bersamaan dengan benda bergerak berupa Turbin PLTU, sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang nomor: 203/2013, hal tersebut membuat perhatian penulis menjadi tertarik untuk mengkaji lebih dalam, didasarkan pada kerangka konseptual dan teoritis sehingga diharapkan dapat memberikan kesimpulan dan saran yang lebih ideal dalam penerapannya sesuai dinamika hukum yang terus berkembang.

B. Perumusan Masalah

Sebagaimana yang telah diuraikan pada subbabA dari Bab Pendahuluan tersebut diatas maka perlu dibahas beberapa hal dibawah ini guna memudahkan penulis dalam penulisan ini, yaitu:

1. Bagaimana tanggung Pejabat Lelang Kelas I atas kesalahan redaksional Risalah Lelang?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas kesalahan redaksional Risalah Lelang?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah penelitian yuridis normatif.

Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan tahapan yaitu menganalisis maupun mengkaji peraturan-peraturan berikut penerapannya berdasarkan norma hukum atau kaidah yang berlaku terkait dengan objek suatu penelitian. Penelitian yuridis normatif memiliki pemahaman yaitu suatu penelitian yang lebih difokuskan dalam mengkaji penerapan kaidah maupun norma hukum yang terdapat dalam hukum positif.⁶

Penulis dalam melakukan penulisan ini akan menggunakan 3 (tiga) pendekatan, yaitu:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semau peraturan perundang-undangan serta aturan yang memiliki kaitan lainnya yang memiliki hubungan bersangkutan dengan isu hukum dan obyek penelitian.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Merupakan pendekatan yang dilakukan dengan pembedahan kasus yang dilakukan melalui penelaahan terhadap kasus-kasus yang memiliki kaitan dengan isu maupun permasalahan yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Pendekatan kasus sendiri juga memiliki pemahaman ialah suatu pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum normatif yang mencoba membangun argumentasi

⁶ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hal. 29.

hukum yang melihat pandangan kasus konkrit yang terjadi dan ada di lapangan.

Hal tersebut memiliki tujuan dalam mencari nilai kebenaran dan jalan keluar yang paling baik dalam peristiwa hukum yang terjadi berdasarkan prinsip-prinsip keadilan.

c. Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*)

Merupakan pendekatan yang mencoba untuk membandingkan akta jual beli baik untuk lelang tanah atau lelang tanah dan bangunan dengan produk akta jual beli yang kemudian dibuat oleh Pejabat Notaris dan PPAT.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah penelitian hukum deskriptif analitis merupakan penelitian yang berusaha untuk memberikan uraian serta gambaran apa adanya terkait obyek penelitian.

3. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) jenis bahan hukum, ialah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan hukum yang memiliki kekuatan mengikat.⁷ Menurut Peter Mahmud Marzuki, “bahan hukum primer ialah suatu bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif yang artinya memiliki otoritas”.

Penulis dalam penulisan ini akan menggunakan beberapa bahan hukum primer, diantaranya: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 42 Tahun

⁷Meray Hendrik Mezak, “*Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*”, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2006, hal. 87.

1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dijadikan pelengkap. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi mengenai hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Sumber hukum dalam bahan hukum sekunder dapat berupa buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum serta putusan pengadilan yang memiliki kaitan dengan obyek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data hukum yang dilakukan dalam penelitian ini ialah melalui studi dokumen atau kepustakaan yang dalam proses pengumpulan tersebut akan menganalisis atau mengkaji dari berbagai peraturan perundang-undangan, buku dan dokumen lain yang berhubungan

dengan obyek penelitian yang sedang dilakukan, diantaranya seperti hukum hak tanggungan, jaminan fidusia, KUHPdata, jabatan notaris, jabatan PPAT, perlelangan serta Pejabat Lelang Kelas I.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode analisis deduktif, melalui pengajuan premis mayor dan premis minor yang saling dihubungkan yang tahap selanjutnya akan ditarik suatu konklusi⁸. Menurut “Peter Mahmud Marzuki” yang mengutip pendapat “Philips M.Hadjon” menuliskan mengenai metode deduksi, yang sebagaimana “silogisme yang diajarkan Aristoteles, metode deduksi yang digunakan berpangkal dari pengajuan premis mayor (aturan hukum) yang kemudian diajukan premis minor (fakta hukum)”. Dari kedua premis ini kemudian ditarik suatu kesimpulan⁹. Dengan perkataan lain, analisis deduktif bekerja berdasarkan data hukum yang bersifat umum seperti ilmu hukum, peraturan perundang-undangan atau teori hukum, kemudian dibandingkan dengan data hukum yang bersifat khusus yakni obyek penelitian.

II. PEMBAHASAN

A. Data Hasil Penelitian

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti di Propinsi Jambi Nomor 02/Eks.HT/2018/PN.Snt tertanggal 16 Agustus 2018.

Pada pokoknya, menerangkan, a. bahwa Surat gugatan Pemohon Eksekusi mengenai perkara tersebut, karena Pemohon Eksekusi telah mengajukan permohonan pencabutan sehingga penyelesaian perkara di Pengadilan Negeri Sengeti dipandang tidak perlu lagi, b. bahwa setelah diadakan perhitungan tentang biaya yang telah dikeluarkan, maka Pemohon Eksekusi mohon

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cetakan ke 13, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016), hal, 89.

⁹*Ibid*, hal, 47.

supaya sisa biaya perkara untuk diserahkan/dikembalikan kepada Pemohon Eksekusi, c. mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal-pasal dari Undang-undang serta Ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan.

Menetapkan, a. mengabulkan Permohonan Pencabutan Eksekusi tersebut diatas, b. memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Sengeti untuk membuat Akta Pencabutan Eksekusi tersebut, c. memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Sengeti untuk mencoret perkara ini dalam buku register, d. memerintahkan Panitera mengembalikan sisa biaya perkara kepada Pemohon Eksekusi.

2. Kutipan Risalah Lelang Nomor 203/2013 Tertanggal 12 Juni 2013.

Pada pokoknya menerangkan :

Jenis Lelang Eksekusi PUPN, uraian obyek lelang yang terjual yaitu sebidang tanah tersebut dalam SHGB No.1/Talang Duku seluas 266.745 m² atas nama PT.X, berikut bangunan gudang/pabrik, kantor, pos satpam, rumah genset, rumah mess karyawan, **Turbin PLTU** terletak di jalan x Propinso Jambi. Ditan tangabu a Pejabatan Penjual, Pejabatan Lelang, Nama Pembeli, Harga Pembelian.

3. Surat KPKNL Jambi perihal Pengumuman Lelang Pertama Nomor PENG-01/WKN.04/KNL01/2013 tertanggal 30 April 2013.

Pada pokoknya menerangkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi akan melakukan penjualan di muka umum atas barang sitaan PUPN Cabang DKI Jakarta, yaitu : PT.X, sebidang tanah tersebut dalam SHGB No.1/Talang

Duku seluas 266.745 m² atas nama PT.X , berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya terdiri atas: bangunan gudang/pabrik, bangunan kantor, pos satpam, rumah genset, rumah mess karyawan, **bangunan Turbin PLTU** terletak di jalan x Propinsi Jambi, SPPBS No.005/PUPNC.10.03/2013 Tanggal 13 Maret 2013 akan dijual melalui lelang pada tanggal 29 Mei 2013 dengan Nilai Limit Rp.36.500.000.000,00 (tiga puluh enam milyar lima ratus juta rupiah).

B. Tanggung Jawab Pejabat Lelang Kelas I Atas Kesalahan Redaksional Risalah Lelang

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana ditegaskan dalam “Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”. Dalam peraturan tersebut juga diterangkan bahwa Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang. Kata akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sudah asing lagi bagi praktisi hukum yang banyak berhubungan dengan pengadilan, Notaris dan PPAT.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya, sebagaimana ditegaskan dalam “Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”. Dalam peraturan tersebut juga diterangkan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak

atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana ditegaskan dalam “Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Pasal 1868 KUHPdata menyatakan bahwa “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Pasal 1870 KUHPdata menyatakan bahwa “suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”. Lantas di dalam pokok penulisan ini, yang menganalisis bahasan tentang Tanggung Jawab Pejabat Lelang Kelas I Atas Kesalahan Redaksional Risalah Lelang maka yang menjadi pertanyaan adalah bentuk kesalahan redaksional yang bagaimana dan seperti apa yang terjadi atas risalah lelang yang dimaksud.

Pada Kutipan Risalah Lelang Nomor 203/2013 disebutkan uraian obyek lelang yang terjual yaitu Sebidang tanah tersebut dalam SHGB No.1/Talang Duku seluas 266.745 m2 atas nama PT.X, berikut bangunan gudang/pabrik, kantor, pos satpam, rumah genset, rumah mess karyawan, **Turbin PLTU**. Selain itu tertera Nama Pembeli, Harga Pembelian, Pejabat Penjual dan Pejabat Lelang.

Sedangkan pada Pengumuman Lelang Pertama Nomor PENG-01/WKN.04/KNL01/2013 menegaskan bahwa Kantor Pelayanan Keyaan Negara dan Lelang Jambi akan melakukan penjualan di muka umum atas barang sitaan PUPN Cabang DKI Jakarta, yaitu: Sebidang tanah tersebut dalam SHGB No.1/Talang Duku seluas 266.745 m2 atas nama PT.X, berikut bangunan gudang/pabrik, kantor, pos satpam, rumah genset, rumah mess karyawan, **bangunan Turbin PLTU** yang telah disita dengan Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-01/WKN.04/KNL.01/2011 tanggal 17 Maret 2011, sesuai dengan surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor SPPBS-005/PUPNC.10.03/2013 Tanggal 13 Maret 2013 akan dijual melalui lelang

pada tanggal 29 Mei 2013 dengan Nilai Limit Rp. 36.500.000.000,00 (tiga puluh enam milyar lima ratus juta rupiah).

Ditegaskan pula bahwa didalam Pemberitahuan Rencana Lelang Nomor S-608/WKN.04/KNL.03/2013 menyatakan bahwa sehubungan dengan belum selesainya hutang kepada Kepada Negara Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diberitahukan bahwa Barang Sitaan berupa sebidang tanah tersebut dalam SHGB No.1/Talang Duku seluas 266.745 m² atas nama PT.X., berikut bangunan gudang/pabrik, kantor, pos satpam, rumah genset, rumah mess karyawan, **bangunan turbin PLTU** yang telah disita dengan Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-01/WKN.04/KNL.01/2011 tanggal 17 Maret 2012, sesuai dengan surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor SPPBS-005/PUPNC.10.03/2013 Tanggal 13 Maret 2013 akan dijual melalui lelang pada tanggal 29 Mei 2013.

Dengan melihat dan membandingkan antara Pemberitahuan Rencana Lelang, Pengumuman Lelang Pertama dan Kutipan Risalah Lelang maka jelas dan terang bahwa telah terjadi kesalahan redaksional pada akta autentik risalah lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang. Sebagaimana telah diterangkan diatas bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Pada Pemberitahuan Rencana Lelang dan Pengumuman Lelang Pertama jelas-jelas menyatakan bahwa **bangunan Turbin PLTU** sedangkan pada Risalah Lelang menyatakan **Turbin PLTU**.

Bangunan turbin PLTU dimaksud adalah bangunannya saja, tidak termasuk Turbin PLTU, yang merupakan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam “Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, sedangkan “Turbin PLTU adalah berupa rangkaian peralatan mesin-mesin benda bergerak”, yang aturan hukum jaminannya diatur dalam “Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Pasal 1 ayat (2)” yang berbunyi “Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang

tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam “Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan”, yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya. Jadi telah jelas bahwa Pejabat Lelang telah salah dan keliru dalam pejabaran uraian obyek lelang dimana kesalahan redaksional pada risalah lelang tersebut berdampak dapat merugikan pihak ketiga.

Dalam kasus yang diangkat oleh penulis dalam pokok bahasan ini, pihak pembeli telah mensomasi pihak ketiga yakni dengan Surat Nomor 167/R/II/18/6993/PJ tertanggal 7 Maret 2018 perihal Somasi Pengosongan Tanah HGB Nomor 00049/Talang Duku (dahulu SHGB No.1/Talang Duku) atas nama Pemenang Lelang, dengan penegasan sebagai pemilik dari sebidang tanah yang dimaksud berikut segala sesuatu yang ada di atasnya (dibangun, ditanam dan/atau ditempatkan).

Bahkan pihak pembeli menegaskan kembali pada somasinya, dengan mengutip redaksional pada Kutipan Risalah Lelang yang salah tersebut, yang pada pokoknya menerangkan pembelian yang dimaksud tersebut termasuk **Turbin PLTU**.

Sasaran pihak pembeli sekarang menjadi **Turbin PLTU**, bukan perbaikan kesalahan redaksional risalah lelang sebagaimana sesuai dengan Pemberitahuan Rencana Lelang dan Pengumuman Lelang Pertamanya, yang mana seharusnya adalah bangunan Turbin PLTU. Memang nilai manfaat dan harga dari **Turbin PLTU** sangat jauh bernilai dibandingkan **bangunan Turbin PLTU**.

Bahkan pihak pembeli memakai perangkat/aparatur pengadilan guna mengeksekusi obyek lelang, dengan mengajukan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Sengeti dengan Surat Nomor 044/BNP/IV/2018 tertanggal 4 April 2018 perihal Permohonan Pengajuan Eksekusi Atas Pemenang Lelang Nomor 203/2013 & No.204/2013 juncto Surat Nomor 05/BNP/V/2018

tertanggal 09 Mei 2018 perihal Perbaikan Permohonan, dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang yang salah redaksionalnya tersebut.

“Turbin PLTU merupakan barang bergerak yang berwujud, yang mana penjual harus menguasai fisik obyek lelang tersebut sebelum dilelang, dan dalam hal objek lelang berupa barang bergerak harus diuraikan jumlah, jenis dan spesifikasi barang”, sebagaimana yang diatur dalam “Pasal 13 ayat (2) juncto pasal 88 huruf g Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”, oleh sebab itu terhadap Turbin PLTU tersebut bukan merupakan obyek lelang yang patut diajukan eksekusinya, terlebih lagi asal muasal penulisan Turbin PLTU tersebut berasal dari kesalahan redaksional risalah lelang, sesungguhnya seharusnya adalah bangunan Turbin PLTU.

Pada penulisan di bagian kaki risalah lelang terdapat ciri pembeda dalam tanda tangan pihak-pihak terkait dimana dalam hal lelang atas benda bergerak hanya terdapat tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual saja sedangkan dalam hal lelang barang tidak bergerak maka harus ada tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual **dan** Pembeli atau Kuasa Pembeli, sebagaimana dinyatakan dalam 90 huruf f dan g Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pengadilan cukup jeli atas terjadinya kesalahan redaksional risalah lelang tersebut yang hampir saja dapat dimanfaatkan pihak pembeli/pemenang lelang guna menguasai Turbin PLTU tersebut, namun selanjutnya pihak pembeli/pemenang lelang mencabut permohonan eksekusinya dengan tanpa alasan, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pencabutan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 02/Eks.HT/2018/PN.Snt tertanggal 16 Agustus 2018 juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti di Propinsi Jambi tertanggal 16 Agustus 2018. Penetapan Nomor 02/Eks.HT/2018/PN.Snt.

Atas permasalahan kesalahan redaksional tersebut, lantas bagaimana dan sejauhmana tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas I atas kejadian tersebut?

Berdasar “Peraturan Lelang yang masih berlaku, pada Pasal 40 Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia (Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908), (Dg.S. 1940-56 jo. S. 1941-3, pasal 1 Peraturan ini telah diganti dengan Pasal 1, 1a, 1b.)” menyatakan bahwa “Juru lelang bertanggungjawab atas semua kerugian yang timbul akibat tidak ditaatinya ketentuan “Pasal 37, 38, dan 39” tersebut diatas. Dimana pada “Pasal 37, 38 dan 39” pada pokoknya menguraikan mengenai risalah lelang”.

Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, Risalah Lelang terdiri dari bagian kepala, bagian badan dan bagian kaki, sebagaimana dimaksud dalam “Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”.

Dalam “Pasal 93” diterangkan “pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/*Grosse* yang autentik dari Minuta Risalah Lelang, yakni seperti **pihak pembeli** memperoleh **Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli** atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan, pihak penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan, pihak pengawas lelang (*Superintenden*) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas, pihak instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak Objek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan dan pihak balai lelang selaku penyedia jasa pralelang atau penyelenggara lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal”.

Dalam Kutipan Risalah Lelang terdapat frasa “**Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli**”, dengan demikian terdapat penegasan keautentikan sebuah kutipan yang dipersamakan sebagai sebuah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Bilamana dalam Akta Jual Beli/Kutipan Risalah Lelang tersebut ternyata terdapat kesalahan redaksional, maka berdasar aturan “Pasal 25

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I” menyatakan bahwa sanksi berupa peringatan tertulis dalam hal melakukan kesalahan dalam pembuatan Risalah Lelang, termasuk namun tidak terbatas pada perbedaan data objek lelang, harga lelang, pengenaan tarif Bea Lelang.

Peringatan tertulis merupakan sanksi tingkat terendah yang dapat diberikan kepada Pejabat Lelang bilamana hal tersebut diatas terjadi, dimana berdasar “Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I” diketahui terdapat beberapa jenis sanksi yang dapat dijatuhkan yakni seperti “peringatan tertulis, pembeastugasan atau pemberhentian tidak dengan hormat”.

Disisi lain Pejabat Lelang Kelas I mendapatkan proteksi atau perlindungan hukum, sebagaimana diatur dalam “Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I” yang menegaskan bahwa “Pejabat Lelang Kelas I yang telah melaksanakan tugas dan wewenang serta tidak melanggar larangan/tidak melakukan pelanggaran sesuai ketentuan peraturan tugasnya, dilindungi oleh hukum”.

Dalam kasus ini Risalah Lelang telah ditutup, lalu bagaimana pembetulan kesalahan redaksional yang dimaksud tersebut.

“Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Lampiran E huruf angka 2)” menjelaskan bahwa pembetulan kesalahan redaksional setelah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan, kecuali terdapat kesalahan redaksional yang bersifat prinsipiil terkait legalitas subjek dan objek lelang yang dapat merugikan penjual dan/atau pembeli apabila tidak dilakukan pembetulan, atau Menjadi temuan *Superintenden* atau aparat fungsional pemeriksa dan perlu ditindaklanjuti dengan pembetulan.

Kesalahan redaksional yang bersifat prinsipiil terkait legalitas subjek dan objek lelang, seperti antara lain jenis dan spesifikasi barang maka selanjutnya pembetulan kesalahan redaksional dituangkan dalam Berita Acara dan dicatat pada bagian bawah setelah kaki Minuta Risalah Lelang dan

merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Minuta Risalah Lelang, lalu diproses oleh Pejabat Lelang Kelas I apabila terdapat permohonan tertulis dari pembeli dan/atau penjual, untuk kesalahan redaksional yang bersifat prinsipil atau hasil verifikasi *Superintenden* atau Laporan Hasil Pengawasan (LHP) aparat fungsional pemeriksa untuk kesalahan redaksional yang menjadi temuan *Superintenden* atau aparat fungsional pemeriksa.

Berita Acara Pembetulan Kesalahan Redaksional Risalah Lelang dibuat dengan kertas kop dinas KPKNL paling sedikit memuat nomor berita acara, tempat dan tanggal pembuatan berita acara, dasar dilakukannya pembetulan kesalahan redaksional, nama pejabat lelang, nama dan identitas 2 (dua) orang saksi, nomor dan tanggal Risalah Lelang yang diperbaiki, pembetulan yang dilakukan, dengan menyebut halaman dan baris dan tanda tangan pembuat berita acara, dan saksi-saksi.

Pertanggungjawaban seorang pejabat lelang bila dilihat pengembalian tugas yang dilakukannya, yang setara dengan seorang pejabat notaris, demikian juga setara dengan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang adalah sama-sama pejabat pembuat akta autentik dalam pekerjaan dengan tujuan peralihan hak dalam hal jual beli, maka menarik pula untuk dibahas perbandingannya bilamana terjadi kesalahan redaksional dalam hal akta autentik produk PPAT dan Notaris.

Pemberian sanksi terhadap PPAT diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pasal 13”, dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana telah diuraikan dalam BAB III halaman 54, yang mana dalam Lampiran II antara lain disebutkan sanksi Pemberhentian dengan tidak hormat bilamana PPAT memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan. Lalu juga disebutkan sanksi pemberhentian sementara selama jangka waktu 1 (satu) tahun bilamana jenis pelanggarannya berupa karena “pengisian blanko akta

dalam rangka pembuatan akta PPAT tidak dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Hal pemberian sanksi terhadap PPAT juga diatur pada “Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan JabatanPejabat Pembuat Akta Tanah” sebagaimana telah diuraikan dalam BAB III halaman 49.

Pada “Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” menyatakan dengan tegas bahwa “Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan” sedangkan pada “Pasal 55” “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta”.

Pada “Pasal 45 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” terdapat pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan untuk menolak melakukan pendaftaran tanah atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian dalam kerja PPAT dikenal adanya akta PPAT batal atau dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Selanjutnya, bagaimana halnya bilamana kesalahan redaksional terjadi pada sebuah akta yang telah dibuat oleh Notaris.

Dalam “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”, sebagaimana telah diuraikan dalam BAB III halaman 47, didalam “Pasal 51 ayat (1) dijelaskan bahwa Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah

ditandatangani”, selanjutnya didalam “Pasal 51 ayat (2) disebutkan : pembedaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembedaan”.

Dalam “Pasal 51 ayat (4)” ditegaskan bahwa “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris” juncto “Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”.

Implikasi hukum sebuah akta autentik produk Notaris bilamana terjadi kesalahan redaksional maka akta tersebut kehilangan keautentikannya atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, bahkan pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Lebih dari pada itu, akibat hukum terhadap Notaris dapat berupa pemberhentian sementara, sebagaimana ditegaskan dalam “Pasal 9 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”.

B. Upaya Hukum Pihak Ketiga Atas Kesalahan Redaksional Risalah Lelang

Pada “Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang” diterangkan bahwa legalitas formal subjek dan objek lelang ada suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang.

Perihal pengawasan dan pemeriksaan didalam lingkup lelang terdapat Pengawas Lelang (*Superintenden*) yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang. Kegiatan pemeriksaan yang dilakukan oleh Pengawas Lelang (*Superintenden*) terhadap Pejabat Lelang Kelas I dalam rangka pembinaan, pengawasan dan/atau penilaian kinerja disebut pemeriksaan langsung, sedangkan pemeriksaan tidak langsung adalah kegiatan pemeriksaan yang dilakukan oleh pengawas lelang (*Superintenden*) terhadap dokumen lelang dan laporan kegiatan Pejabat Lelang Kelas I serta data lainnya.

“Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Lampiran E huruf angka 7” menjelaskan bahwa berita acara pembetulan kesalahan redaksional diproses oleh pejabat lelang apabila terdapat permohonan tertulis dari Pembeli dan/atau Penjual untuk kesalahan redaksional yang bersifat prinsipial atau hasil verifikasi *Superintenden* atau Laporan Hasil Pengawasan (LHP) aparat fungsional pemeriksa untuk kesalahan redaksional yang menjadi temuan *Superintenden* atau aparat fungsional pemeriksa.

Dengan demikian ruang untuk dapat diajukan pembetulan kesalahan redaksional hanya dapat diajukan oleh pembeli, penjual, pengawas lelang (*Superintenden*) dan aparat fungsional pemeriksa.

Bilamana pihak ketiga mendapati adanya kesalahan redaksional maka pihak ketiga tidak dapat langsung mengajukan pembetulan kesalahan redaksional. Ruang yang memungkinkan bagi pihak ketiga terlihat hanya dapat dilakukan secara tidak langsung yaitu melalui laporan masyarakat kepada pengawas lelang yang selanjutnya diharapkan dapat dilakukan pemeriksaan tidak langsung oleh pengawas lelang (*Superintenden*) terhadap dokumen lelang dan data lainnya.

Selebihnya pihak ketiga dapat melakukan tuntutan ganti kerugian didasarkan pada aturan “Pasal 40 Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia (Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908), (Dg.S. 1940-56 jo. S. 1941-3, pasal 1 Peraturan ini telah diganti

dengan Pasal 1, 1a, 1b.)” yang menyatakan bahwa “Juru lelang bertanggungjawab atas semua kerugian yang timbul akibat tidak ditaatinya ketentuan pasal 37, 38, dan 39 tersebut diatas. Dimana di pasal 37, 38 dan 39 pada pokoknya menguraikan mengenai risalah lelang”.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh pejabat lelang, oleh sebab itu setiap kesalahan redaksional dalam Risalah Lelang merupakan kesalahan pejabat lelang, yang selanjutnya mengakibatkan adanya kewajiban untuk dibuatkan Berita Acara Pembetulan Kesalahan Redaksional Risalah Lelang bilamana diajukan oleh pembeli, penjual, pengawas lelang (*Superintenden*) dan aparat fungsional pemeriksa.
2. Pihak ketiga, apabila setelah Risalah Lelang ditutup, tersadari mengetahui adanya kesalahan redaksional risalah lelang maka tidak ada ruang secara langsung untuk mengajukan pembetulan kesalahan redaksional risalah lelang ke KPKNL terkait.
3. Berdasar Peraturan Lelang yang masih berlaku, pada “Pasal 40 Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia (Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908), (Dg.S. 1940-56 jo. S. 1941-3”, “Pasal 1 Peraturan ini telah diganti dengan Pasal 1, 1a, 1b.)” menyatakan bahwa “Juru lelang bertanggungjawab atas semua kerugian yang timbul akibat tidak ditaatinya ketentuan pasal 37, 38, dan 39 tersebut diatas”. Dimana pada pasal 37, 38 dan 39 pada pokoknya menguraikan mengenai risalah lelang, sehingga aturan ini menganut Teori *Fautes de Personnelles* sebagaimana telah diuraikan pada Bab II huruf c halaman 31 tentang Teori Tanggung Jawab.

4. Peringatan tertulis merupakan sanksi tingkat terendah (ringan) yang dapat diberikan kepada Pejabat Lelang bila terjadi kesalahan redaksional risalah lelang.

B. Saran

1. Perlakuan hukum terhadap pihak ketiga harus tegas diatur dalam peraturan pelaksanaan lelang guna tercipta kepastian hukum, bilamana pihak ketiga mendapati adanya kesalahan redaksional dalam kutipan Risalah Lelang yang merugikan pihak ketiga maka pihak ketiga yang berkepentingan dapat langsung mengajukan permohonan pembetulan Risalah Lelang ke KPKNL yang terkait.
2. Dalam hal adanya Berita Acara Pembetulan Kesalahan Redaksional Risalah Lelang selanjutnya turunan dari Risalah Lelang yang dilakukan pembetulan, dicetak, ditandatangani, dan didistribusikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga pihak pembeli memperoleh turunan Berita Acara Pembetulan Kesalahan Redaksional Risalah Lelang dimana yang sebelumnya pihak pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli. Maka menurut penulis, bilamana terdapat Berita Acara Pembetulan Kesalahan Redaksional Risalah Lelang maka pihak pembeli memperoleh Kutipan Pembetulan Kesalahan Redaksional Risalah Lelang dengan frasa Kutipan Pembetulan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli, yang harus tegas diatur dalam peraturan lelang, sehingga sinkron dan taat azas atas keautentikan akta.
3. Perlindungan hukum bagi pejabat lelang, sebagaimana diatur dalam “Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I” yang menegaskan bahwa “Pejabat Lelang Kelas I yang telah melaksanakan tugas dan wewenang serta tidak melanggar larangan/tidak melakukan pelanggaran sesuai ketentuan

peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan tugasnya, dilindungi oleh hukum”, adalah penegasan yang seharusnya tidak perlu karena sekalipun peraturan tersebut tidak ditulis, aturan hukum positif yang berlaku telah mengatur bagi setiap orang yang beritikad baik, yang melaksanakan tugas dan wewenang serta tidak melanggar larangan/tidak melakukan pelanggaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan tugasnya, dilindungi oleh hukum.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Cetakan ke-13. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.)
Prodjodikoro, Wiryo. *Azaz-Azaz Hukum Perdata*. (Bandung: Sumur Bandung, 1995).

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Lelang Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia (Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908), (Dg.S. 1940-56 jo. S. 1941-3, pasal 1 Peraturan ini telah diganti dengan Pasal 1, 1a, 1b.).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I

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

C. JURNAL

Mezak, Meray Hendrik. "Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum." *Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, 2006.