AKADEMIK E-ISSN 2774-8863
Jurnal Mahasiswa Humanis
Vol. 6, No. 2, Mei 2026

Kepastian Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II yang Cacat Hukum Prosedural

Sulkifli[1], Yudha Cahya Kumala[2], Permata Nauli Daulay[3]
Universitas Jayabaya, Indonesia
yudha.ck@gmail.com[2], dr.permata@pascajayabaya.ac.id[3]
E-mail Korespondensi : Zulkiflijonathan@gmail.com

Submitted: 04th April 2026 | **Edited**: 26th April 2026 | **Issued**: 01st May 2026

Cited on: Sulkifli, S., Kumala, Y. C., & Daulay, P. N. (2026). Kepastian Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II yang Cacat Hukum Prosedural. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis, 6*(2), 763-776.

ABSTRACT

This study examines the issue of procedural legal defects in auction minutes deeds prepared by notaries acting as Class II Auction Officials, which often lead to legal uncertainty and potential losses for the parties involved. The objective of this research is to analyze preventive measures against such procedural defects and to assess the extent of legal certainty of the resulting deeds. This research employs a normative juridical method based on secondary data, utilizing statutory, case, conceptual, and analytical approaches. The study is grounded in Jan Michiel Otto's theory of legal certainty and Paul Klemperer's auction theory. The findings indicate that preventing procedural defects requires a comprehensive four-layer model consisting of regulatory harmonization, professional capacity building of notaries, the implementation of technology-based auction systems, and consistent supervisory mechanisms. Furthermore, the level of legal certainty of auction minutes deeds depends on the severity of the procedural defects, which can be classified into three categories: severe defects rendering the deed null and void, moderate defects making it voidable, and minor defects that do not affect its validity. Regulatory inconsistencies and weak supervision are identified as the main factors contributing to legal uncertainty.

Keywords: Legal Certainty, Auction Deed, Notary, Procedural Defects, Auction Law

PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum Indonesia, akta autentik memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat para pihak. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta autentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam konteks praktik lelang, akta risalah lelang merupakan instrumen hukum yang memiliki fungsi strategis karena mencatat seluruh rangkaian proses lelang dan menjadi dasar pembuktian hak atas objek lelang. Oleh karena itu, keberadaan akta risalah lelang tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif, tetapi juga menyangkut kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak (Marziah et al., 2019).

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, termasuk akta risalah lelang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun demikian, dalam praktiknya, kewenangan tersebut harus dihubungkan dengan ketentuan lelang yang mensyaratkan adanya pengangkatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Kondisi ini menimbulkan persoalan normatif berupa tumpang tindih pengaturan yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik (Al Qindy, 2021; Bahraine, 2024). Bahkan, beberapa kajian menunjukkan bahwa tidak semua notaris dapat secara otomatis menjalankan fungsi tersebut tanpa adanya legitimasi administratif dan pengawasan yang memadai (Kumala, 2024).

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika dalam praktik ditemukan adanya cacat hukum prosedural dalam pembuatan akta risalah lelang. Cacat tersebut dapat berupa ketidaksesuaian dalam penetapan nilai limit, pelanggaran terhadap mekanisme pengumuman lelang, maupun kelalaian dalam verifikasi dokumen hukum. Kondisi ini berimplikasi pada potensi pembatalan akta oleh pengadilan dan hilangnya kekuatan hukum mengikat dari risalah lelang tersebut (Suroto & Gunawan, 2022). Lebih jauh, pembatalan tersebut tidak hanya berdampak pada aspek formil, tetapi juga menimbulkan kerugian materiil bagi para pihak, terutama pemenang lelang yang beritikad baik (Azmi et al., 2023).

Selain itu, dinamika regulasi lelang di Indonesia menunjukkan adanya inkonsistensi pengaturan yang berdampak pada lemahnya kepastian hukum. Perbedaan interpretasi terhadap kewenangan notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II serta kurang optimalnya sistem pengawasan menyebabkan ketidakseragaman praktik di lapangan (Wiguna & Anom, 2025). Hal ini juga diperkuat oleh temuan bahwa lemahnya pengawasan dan koordinasi antar lembaga menjadi salah satu faktor utama terjadinya pelanggaran prosedural dalam pelaksanaan lelang (Rahman, 2023). Dengan demikian, persoalan cacat prosedural tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga berkaitan dengan aspek struktural dalam sistem hukum.

Penelitian terdahulu umumnya membahas aspek perlindungan hukum, kewenangan notaris, serta akibat hukum pembatalan lelang. Namun, kajian yang secara komprehensif mengintegrasikan upaya pencegahan cacat prosedural dengan analisis kepastian hukum berbasis teori modern masih relatif terbatas. Padahal, pendekatan tersebut penting untuk

memberikan pemahaman yang lebih utuh mengenai hubungan antara prosedur, kewenangan, dan kepastian hukum dalam praktik lelang (Wulandari, 2024).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini merumuskan dua permasalahan utama, yaitu: (1) bagaimana upaya pencegahan agar akta risalah lelang yang dibuat oleh notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II terhindar dari cacat hukum prosedural; dan (2) bagaimana kepastian hukum terhadap akta risalah lelang yang mengandung cacat hukum prosedural. Sejalan dengan itu, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis model pencegahan cacat prosedural secara komprehensif serta mengkaji tingkat kepastian hukum akta risalah lelang berdasarkan derajat cacat yang terjadi.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dalam pengembangan ilmu hukum kenotariatan dan hukum lelang, khususnya dalam memperkuat konsep kepastian hukum terhadap akta autentik. Selain itu, secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi notaris, pejabat lelang, dan pembuat kebijakan dalam meningkatkan kualitas pelaksanaan lelang yang lebih transparan, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam negara hukum yang berfungsi menjamin bahwa hukum dapat memberikan perlindungan yang adil dan dapat diprediksi bagi masyarakat. Dalam konteks ini, Jan Michiel Otto mengemukakan bahwa kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan norma tertulis, tetapi juga mencakup konsistensi penerapan dan efektivitas penegakannya. Otto merumuskan lima elemen utama kepastian hukum, yaitu: (1) tersedianya aturan hukum yang jelas dan dapat diakses; (2) konsistensi penerapan oleh aparat; (3) kepatuhan masyarakat terhadap hukum; (4) adanya peradilan yang independen; dan (5) pelaksanaan putusan yang efektif (Pratiwi & Haryanto, 2021).

Dalam konteks akta risalah lelang, kelima elemen tersebut menjadi indikator untuk menilai apakah suatu akta mampu memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak. Ketika prosedur pembuatan akta tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka elemen pertama dan kedua dari kepastian hukum menjadi terganggu.

Akibatnya, akta risalah lelang tidak lagi dapat memberikan perlindungan hukum yang optimal, sehingga membuka ruang terjadinya sengketa (Sari & Nugroho, 2022).

Lebih lanjut, kepastian hukum juga berkaitan erat dengan kualitas regulasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan. Inkonsistensi antar regulasi dapat menimbulkan multitafsir yang berimplikasi pada ketidakpastian dalam praktik hukum (Putra & Wijaya, 2020). Oleh karena itu, dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan sebagai kerangka analisis untuk menilai sejauh mana akta risalah lelang yang mengandung cacat prosedural masih dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Teori Lelang (Auction Theory)

Teori lelang yang dikemukakan oleh Paul Klemperer memberikan dasar konseptual mengenai bagaimana suatu mekanisme lelang seharusnya dirancang agar efisien dan adil. Klemperer menekankan bahwa keberhasilan suatu sistem lelang ditentukan oleh terpenuhinya beberapa prinsip utama, yaitu keterbukaan (transparency), persaingan (competition), kepastian harga (price certainty), keamanan (security), dan efisiensi (efficiency) (Hidayat & Prabowo, 2021).

Dalam praktik lelang di Indonesia, prinsip-prinsip tersebut telah diadopsi dalam berbagai regulasi. Namun, dalam pelaksanaannya, masih sering ditemukan pelanggaran terhadap prinsip-prinsip tersebut, khususnya terkait dengan keterbukaan informasi dan keabsahan prosedur. Pelanggaran terhadap asas keterbukaan, misalnya, dapat terjadi ketika pengumuman lelang tidak dilakukan secara memadai, sehingga mengurangi partisipasi peserta lelang dan mengganggu mekanisme persaingan (Rahmawati & Kurniawan, 2022).

Asas kepastian harga juga memiliki keterkaitan langsung dengan validitas akta risalah lelang. Ketidaksesuaian dalam penetapan nilai limit atau adanya manipulasi dalam proses penawaran dapat mengakibatkan harga yang terbentuk tidak mencerminkan nilai pasar yang wajar, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari (Firmansyah et al., 2023). Dengan demikian, teori lelang digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis bagaimana pelanggaran prinsip lelang dapat mempengaruhi kepastian hukum akta risalah lelang.

Konsep Akta Autentik dan Akta Risalah Lelang

Akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam praktik kenotariatan, akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material (Saputra & Lestari, 2020). Kekuatan tersebut menjadikan akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki nilai tinggi dalam proses peradilan.

Akta risalah lelang sebagai salah satu bentuk akta autentik memiliki karakteristik khusus karena tidak hanya mencatat peristiwa hukum, tetapi juga merepresentasikan hasil dari suatu mekanisme kompetitif. Oleh karena itu, keabsahan akta risalah lelang sangat bergantung pada terpenuhinya seluruh prosedur lelang yang telah ditentukan. Apabila terdapat pelanggaran terhadap prosedur tersebut, maka kekuatan pembuktian akta dapat menjadi lemah atau bahkan hilang (Nugraha & Santoso, 2021).

Selain itu, akta risalah lelang juga memiliki fungsi sebagai dasar peralihan hak atas objek lelang. Dalam hal ini, akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai instrumen yang menciptakan akibat hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, keabsahan akta risalah lelang harus dijamin melalui kepatuhan terhadap prosedur dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku (Wibowo & Prasetyo, 2022).

Konsep Cacat Hukum Prosedural

Cacat hukum prosedural merupakan kondisi di mana suatu tindakan atau produk hukum tidak memenuhi persyaratan formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam konteks akta risalah lelang, cacat prosedural dapat terjadi akibat pelanggaran terhadap tahapan pelaksanaan lelang, seperti pengumuman, penetapan nilai limit, dan verifikasi dokumen (Yuliana & Handoko, 2023).

Secara teoritis, cacat prosedural dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa tingkat berdasarkan dampaknya terhadap keabsahan akta, yaitu cacat berat, cacat sedang, dan cacat ringan. Cacat berat adalah pelanggaran yang menyangkut unsur esensial sehingga menyebabkan akta batal demi hukum. Cacat sedang merupakan pelanggaran yang memungkinkan akta untuk dibatalkan melalui putusan pengadilan, sedangkan cacat ringan adalah pelanggaran yang tidak mempengaruhi keabsahan akta secara substansial (Prakoso & Utami, 2021).

Klasifikasi ini penting untuk menentukan konsekuensi hukum yang timbul serta memberikan dasar bagi hakim dalam menilai validitas suatu akta risalah lelang. Dengan demikian, konsep cacat hukum prosedural dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis hubungan antara tingkat pelanggaran prosedur dengan tingkat kepastian hukum yang dihasilkan.

Kerangka Konseptual Penelitian

Berdasarkan teori kepastian hukum dan teori lelang, penelitian ini membangun kerangka konseptual yang menempatkan cacat hukum prosedural sebagai variabel utama yang mempengaruhi kepastian hukum akta risalah lelang. Dalam kerangka ini, kepastian hukum dipengaruhi oleh dua faktor utama, yaitu kepatuhan terhadap prosedur dan kualitas sistem pengawasan.

Selanjutnya, untuk meminimalisir terjadinya cacat prosedural, diperlukan suatu model pencegahan yang komprehensif yang mencakup harmonisasi regulasi, peningkatan kompetensi notaris, pemanfaatan teknologi dalam sistem lelang, serta penguatan mekanisme pengawasan. Kerangka konseptual ini menjadi dasar dalam menganalisis hasil penelitian dan merumuskan solusi terhadap permasalahan yang dikaji.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada pengkajian terhadap norma hukum yang berlaku serta penerapannya dalam praktik. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan dengan kepastian hukum akta risalah lelang dan cacat hukum prosedural yang bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan menelaah bahan hukum sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan dan putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia yang mendukung analisis (Ibrahim & Marzuki, 2020).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan analitis (analytical approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah kesesuaian dan konsistensi antar

regulasi yang mengatur kewenangan notaris dan pelaksanaan lelang. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembatalan risalah lelang akibat cacat prosedural. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum seperti kepastian hukum dan cacat prosedural, serta pendekatan analitis digunakan untuk menguraikan makna norma hukum secara sistematis dan logis (Suteki & Taufani, 2020).

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode penafsiran hukum (legal interpretation) dan konstruksi hukum. Penafsiran hukum yang digunakan meliputi penafsiran gramatikal untuk memahami makna tekstual norma, penafsiran sistematis untuk melihat hubungan antar ketentuan hukum, serta penafsiran teleologis untuk menafsirkan tujuan pembentukan norma. Selain itu, digunakan pula metode konstruksi hukum berupa analogi dan penghalusan hukum (rechtsverfijning) untuk mengisi kekosongan atau ketidakjelasan norma. Analisis dilakukan secara deskriptif-preskriptif, yaitu tidak hanya menggambarkan permasalahan yang ada, tetapi juga memberikan rekomendasi normatif sebagai solusi atas permasalahan yang dikaji (IRAC-based reasoning). Dengan demikian, metode ini diharapkan mampu menghasilkan analisis yang komprehensif terkait upaya pencegahan cacat prosedural dan peningkatan kepastian hukum akta risalah lelang (Benuf & Azhar, 2020; Diantha, 2021).

HASIL PENELITIAN

Analisis Upaya Pencegahan Cacat Hukum Prosedural dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang yang Dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II

Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya pencegahan cacat hukum prosedural dalam pembuatan akta risalah lelang belum dilaksanakan secara optimal, terutama dalam aspek kepatuhan terhadap prosedur formal yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam praktik, masih ditemukan berbagai pelanggaran seperti ketidaksesuaian dalam penetapan nilai limit, ketidakpatuhan terhadap mekanisme pengumuman lelang, serta lemahnya verifikasi dokumen hukum objek lelang. Temuan ini sejalan dengan penelitian yang menyatakan bahwa pelanggaran prosedural merupakan faktor utama yang menyebabkan pembatalan risalah lelang oleh pengadilan (Suroto &

Gunawan, 2022). Hal ini menunjukkan bahwa aspek prosedural memiliki peran krusial dalam menjaga validitas dan kekuatan hukum akta risalah lelang.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, kondisi tersebut mencerminkan belum terpenuhinya elemen konsistensi penerapan hukum dan kepatuhan aparat sebagaimana dikemukakan oleh Otto. Penelitian sebelumnya juga menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan terhadap notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II berkontribusi terhadap terjadinya pelanggaran prosedural (Bahraine, 2024). Oleh karena itu, pencegahan cacat hukum prosedural tidak dapat dilakukan secara parsial, melainkan harus melalui pendekatan sistemik yang melibatkan berbagai aspek.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, penelitian ini merumuskan model pencegahan yang terdiri dari empat lapisan utama. Pertama, harmonisasi regulasi untuk mengatasi inkonsistensi norma yang selama ini menimbulkan multitafsir dalam praktik. Hal ini sejalan dengan temuan bahwa disharmonisasi peraturan perundang-undangan dapat mengurangi kepastian hukum (Putra & Wijaya, 2020). Kedua, peningkatan kompetensi notaris melalui pelatihan berkelanjutan dan sertifikasi khusus di bidang lelang, sebagaimana juga ditekankan dalam penelitian mengenai pentingnya profesionalisme notaris (Wulandari, 2024). Ketiga, pemanfaatan teknologi dalam sistem lelang guna meningkatkan transparansi dan efisiensi, yang terbukti dapat meminimalisir potensi penyimpangan prosedural (Rahmawati & Kurniawan, 2022). Keempat, penguatan mekanisme pengawasan melalui peran aktif Majelis Pengawas Notaris dan instansi terkait dalam melakukan evaluasi secara berkala.

Model pencegahan ini menunjukkan bahwa upaya meminimalisir cacat hukum prosedural tidak hanya bergantung pada kepatuhan individu notaris, tetapi juga pada kualitas sistem hukum secara keseluruhan. Dengan demikian, pencegahan cacat prosedural merupakan bagian integral dari upaya mewujudkan kepastian hukum dalam praktik lelang di Indonesia.

Analisis Kepastian Hukum Akta Risalah Lelang yang Dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum akta risalah lelang sangat dipengaruhi oleh tingkat keparahan cacat hukum prosedural yang terjadi dalam proses pembuatannya. Dalam praktik, tidak semua pelanggaran prosedural berakibat pada batalnya akta, melainkan harus dianalisis berdasarkan dampaknya terhadap unsur esensial

dari suatu lelang. Hal ini sejalan dengan penelitian yang mengklasifikasikan cacat hukum ke dalam beberapa tingkatan berdasarkan implikasi hukumnya (Prakoso & Utami, 2021)

Dalam penelitian ini, cacat hukum prosedural diklasifikasikan menjadi tiga kategori. Pertama, cacat berat yang menyangkut pelanggaran terhadap unsur fundamental, seperti tidak dilakukannya pengumuman lelang atau penetapan nilai limit yang tidak wajar. Cacat ini mengakibatkan akta risalah lelang batal demi hukum karena tidak memenuhi prinsip dasar lelang. Kedua, cacat sedang yang berkaitan dengan pelanggaran prosedural yang tidak bersifat esensial, tetapi tetap berpotensi merugikan pihak tertentu, sehingga akta dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Ketiga, cacat ringan yang bersifat administratif dan tidak mempengaruhi keabsahan akta secara substansial.

Dalam perspektif teori lelang, pelanggaran terhadap asas-asas lelang juga memiliki implikasi langsung terhadap kepastian hukum akta risalah lelang. Pelanggaran terhadap asas keterbukaan dapat mengurangi tingkat partisipasi dan mengganggu mekanisme persaingan, yang pada akhirnya mempengaruhi harga yang terbentuk dalam lelang (Hidayat & Prabowo, 2021). Sementara itu, pelanggaran terhadap asas keamanan dapat menimbulkan risiko hukum bagi pembeli lelang, terutama apabila terdapat permasalahan hukum pada objek lelang yang tidak teridentifikasi sejak awal (Azmi et al., 2023).

Lebih lanjut, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa inkonsistensi regulasi dan lemahnya pengawasan merupakan faktor utama yang menyebabkan ketidakpastian hukum dalam praktik lelang. Kondisi ini memperkuat temuan sebelumnya yang menyatakan bahwa ketidaksinkronan norma hukum dapat menimbulkan multitafsir dan ketidakpastian dalam penerapannya (Al Qindy, 2021). Oleh karena itu, kepastian hukum akta risalah lelang tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum, tetapi juga oleh kualitas implementasi dan pengawasan dalam praktik.

Dengan demikian, kepastian hukum akta risalah lelang hanya dapat terwujud apabila seluruh tahapan prosedur dilaksanakan secara konsisten dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Klasifikasi cacat prosedural yang dihasilkan dalam penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperjelas batasan mengenai keabsahan akta risalah lelang, sekaligus menjadi pedoman bagi praktisi dan aparat penegak hukum dalam menilai validitas suatu akta.

Pelanggaran Asas Keamanan dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum Akta Risalah Lelang

Asas keamanan (security) dalam pelaksanaan lelang menuntut adanya jaminan perlindungan hukum yang memadai bagi seluruh pihak yang terlibat, khususnya pembeli lelang sebagai pihak yang memperoleh hak atas objek lelang. Dalam perspektif teori lelang, asas ini berkaitan erat dengan keandalan sistem lelang dalam memastikan bahwa objek yang dilelang bebas dari sengketa, memiliki status hukum yang jelas, serta didukung oleh dokumen yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, akta risalah lelang tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti formal, tetapi juga sebagai instrumen yang menjamin kepastian kepemilikan bagi pemenang lelang.

Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap asas keamanan masih kerap terjadi dalam praktik, terutama dalam bentuk kurang optimalnya verifikasi terhadap status hukum objek lelang dan dokumen pendukungnya. Dalam beberapa kasus, objek lelang ternyata masih dalam sengketa, dibebani hak pihak ketiga, atau bahkan memiliki cacat administratif yang tidak terdeteksi pada saat pelaksanaan lelang. Kondisi ini menunjukkan adanya kelemahan dalam tahap due diligence yang seharusnya menjadi tanggung jawab pejabat lelang, termasuk notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II. Temuan ini sejalan dengan penelitian yang menyatakan bahwa kegagalan dalam memastikan keabsahan dokumen dan status objek lelang dapat menimbulkan sengketa lanjutan dan merugikan pembeli lelang (Azmi et al., 2023).

Dampak dari pelanggaran asas keamanan tersebut sangat signifikan terhadap kepastian hukum akta risalah lelang. Akta yang secara formal memenuhi syarat dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya apabila di kemudian hari terbukti bahwa objek lelang mengandung permasalahan hukum. Dalam situasi demikian, pembeli lelang yang beritikad baik berpotensi kehilangan haknya, sementara proses pemulihan hak sering kali memerlukan waktu yang panjang dan tidak selalu memberikan hasil yang memadai. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh kesempurnaan formal akta, tetapi juga oleh validitas substantif dari objek yang diperjualbelikan (Nugraha & Santoso, 2021).

Lebih lanjut, pelanggaran asas keamanan juga mencerminkan belum optimalnya sistem pengawasan dan koordinasi antar lembaga yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan terhadap notaris dan

pejabat lelang menjadi salah satu faktor yang berkontribusi terhadap terjadinya pelanggaran prosedural, termasuk dalam aspek keamanan (Bahraine, 2024). Oleh karena itu, penguatan mekanisme pengawasan serta penerapan standar verifikasi yang lebih ketat menjadi langkah penting dalam meminimalisir risiko hukum yang timbul dari pelaksanaan lelang.

Dalam kerangka teori kepastian hukum, pelanggaran asas keamanan menunjukkan tidak terpenuhinya elemen perlindungan hukum dan efektivitas penegakan hukum. Ketika akta risalah lelang tidak mampu memberikan jaminan kepemilikan yang aman, maka fungsi utamanya sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum menjadi tereduksi. Oleh karena itu, pemenuhan asas keamanan harus ditempatkan sebagai prioritas dalam setiap tahapan pelaksanaan lelang, mulai dari persiapan hingga pembuatan akta risalah lelang.

Pelanggaran Asas Efisiensi dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum Akta Risalah Lelang

Asas efisiensi (efficiency) dalam pelaksanaan lelang menghendaki agar seluruh proses lelang dilaksanakan secara cepat, tepat, dan dengan biaya yang proporsional, tanpa mengurangi kualitas dan keabsahan prosedur hukum yang berlaku. Dalam perspektif teori lelang, efisiensi tidak hanya berkaitan dengan kecepatan proses, tetapi juga dengan kemampuan sistem lelang dalam menghasilkan alokasi sumber daya yang optimal melalui mekanisme yang sederhana, transparan, dan terintegrasi. Dengan demikian, asas efisiensi memiliki hubungan erat dengan kepastian hukum, karena proses yang berbelit dan tidak terstruktur berpotensi meningkatkan risiko kesalahan prosedural.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap asas efisiensi dalam praktik lelang masih sering terjadi, terutama dalam bentuk prosedur yang tidak terstandarisasi, koordinasi antar lembaga yang kurang efektif, serta penggunaan sistem administrasi yang belum terintegrasi secara optimal. Kondisi ini menyebabkan proses lelang menjadi lebih panjang dan kompleks, sehingga meningkatkan kemungkinan terjadinya kekeliruan administratif maupun prosedural. Temuan ini sejalan dengan penelitian yang menyatakan bahwa kompleksitas prosedur hukum yang tidak diimbangi dengan sistem yang efisien dapat menjadi salah satu penyebab utama terjadinya cacat hukum dalam dokumen resmi (Yuliana & Handoko, 2023).

Selain itu, ketidakefisienan dalam pelaksanaan lelang juga berdampak pada meningkatnya biaya transaksi dan ketidakpastian waktu penyelesaian proses lelang. Hal ini dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang sebagai sarana peralihan hak yang cepat dan pasti. Penelitian lain menunjukkan bahwa sistem lelang yang tidak efisien cenderung mengurangi partisipasi masyarakat dan berpotensi menghambat terbentuknya harga yang kompetitif (Firmansyah et al., 2023). Dengan demikian, pelanggaran asas efisiensi tidak hanya berdampak pada aspek administratif, tetapi juga mempengaruhi kualitas hasil lelang secara keseluruhan.

Dampak terhadap kepastian hukum akta risalah lelang terlihat dari meningkatnya potensi cacat prosedural akibat proses yang tidak efisien. Ketika tahapan lelang menjadi terlalu kompleks dan tidak terkoordinasi dengan baik, risiko terjadinya kesalahan dalam penyusunan akta, kelalaian dalam pemenuhan syarat formal, maupun ketidaksesuaian dokumen menjadi semakin besar. Dalam kondisi demikian, akta risalah lelang yang dihasilkan berpotensi kehilangan kekuatan pembuktiannya atau bahkan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa efisiensi merupakan salah satu prasyarat penting dalam menjamin kualitas dan keabsahan akta autentik (Saputra & Lestari, 2020).

Lebih lanjut, dari perspektif teori kepastian hukum, pelanggaran asas efisiensi mencerminkan tidak terpenuhinya elemen konsistensi penerapan hukum dan efektivitas sistem hukum. Proses yang tidak efisien menunjukkan adanya kelemahan dalam tata kelola hukum, baik dari sisi regulasi maupun implementasi. Oleh karena itu, diperlukan upaya perbaikan melalui penyederhanaan prosedur, digitalisasi sistem lelang, serta peningkatan koordinasi antar lembaga terkait. Penelitian menunjukkan bahwa penerapan sistem berbasis teknologi dapat meningkatkan efisiensi sekaligus mengurangi potensi kesalahan manusia dalam proses administratif (Rahmawati & Kurniawan, 2022).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, upaya pencegahan cacat hukum prosedural dalam pembuatan akta risalah lelang oleh notaris selaku Pejabat Lelang Kelas II tidak dapat dilakukan secara parsial, melainkan memerlukan pendekatan yang terintegrasi. Model pencegahan yang dirumuskan dalam penelitian ini terdiri dari empat lapisan, yaitu harmonisasi regulasi, peningkatan kompetensi notaris, pemanfaatan sistem lelang berbasis teknologi, serta penguatan mekanisme pengawasan. Keempat aspek tersebut

saling berkaitan dan berfungsi untuk memastikan bahwa setiap tahapan lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mampu meminimalisir terjadinya cacat prosedural.

Selanjutnya, kepastian hukum akta risalah lelang sangat ditentukan oleh jenis dan tingkat keparahan cacat hukum prosedural yang terjadi. Cacat prosedural yang bersifat mendasar dan menyangkut unsur esensial lelang dapat mengakibatkan akta batal demi hukum, sedangkan cacat yang tidak bersifat fundamental masih memungkinkan akta untuk dibatalkan melalui mekanisme peradilan. Adapun pelanggaran yang bersifat administratif tidak secara langsung mempengaruhi keabsahan akta. Dengan demikian, penilaian terhadap keabsahan akta risalah lelang harus dilakukan secara proporsional dengan mempertimbangkan tingkat signifikansi pelanggaran yang terjadi.

Sebagai implikasi praktis, diperlukan langkah konkret untuk memperkuat kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang, antara lain melalui penyusunan regulasi yang lebih harmonis, peningkatan kualitas pengawasan terhadap notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II, serta optimalisasi penggunaan teknologi untuk mendukung transparansi dan efisiensi proses lelang. Selain itu, diperlukan standar operasional yang lebih jelas terkait verifikasi objek lelang guna menjamin aspek keamanan dan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya pembeli lelang. Upaya-upaya tersebut diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem lelang serta memastikan bahwa akta risalah lelang benar-benar berfungsi sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Al Qindy, F. H. (2021). Inkonsistensi Pengaturan Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang oleh Notaris. *Notaire*, *4*(3), 355-372.

Azmi, M. R., & Abdullah, A. (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.

Bahraine, L. U. (2024). Kewenangan pengawasan dan pembinaan notaris sebagai pejabat lelang kelas II berdasar Undang-Undang Jabatan Notaris. *Officium Notarium*, 4(1), 111-119.

Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, *7*(1), 20-33.

Diantha, I. M. P. (2021). *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Jakarta: Kencana.

Firmansyah, R., Putri, D. A., & Kurnia, R. (2023). Analisis penetapan harga limit dalam lelang dan implikasinya terhadap kepastian hukum. Jurnal Hukum Ekonomi, 15(2), 123-135.

Hidayat, T., & Prabowo, A. (2021). Prinsip-prinsip lelang dalam perspektif hukum ekonomi modern. *Jurnal Rechtsvinding*, 10(1).

Ibrahim, J., & Marzuki, P. M. (2020). *Penelitian hukum normatif dan empiris*. Jakarta: Kencana.

Kumala, Y. C. (2024). Rekonstruksi keberadaan pejabat lelang kelas II berasal dari notaris dalam perkembangan lelang di Indonesia. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, 7(3), 11500-11511.

Marziah, A., Rahayu, S. W., & Jauhari, I. (2019). Pembuktian risalah lelang bagi pemenang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(2), 225-236.

Nugraha, A., & Santoso, B. (2021). Kekuatan pembuktian akta autentik dalam praktik peradilan perdata. *Jurnal Yudisial*, 14(3).

Prakoso, D., & Utami, S. (2021). Klasifikasi cacat hukum dalam dokumen hukum dan implikasinya. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 10(2).

Pratiwi, N., & Haryanto, B. (2021). Kepastian hukum dalam sistem peradilan Indonesia. *Jurnal Konstitusi*, 18(2).

Putra, I. M., & Wijaya, K. (2020). Harmonisasi peraturan perundang-undangan dalam mewujudkan kepastian hukum. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(1).

Rahman, A. F. (2023). Perlindungan hukum dalam pelaksanaan lelang berdasarkan regulasi terbaru. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2).

Rahmawati, D., & Kurniawan, F. (2022). Transparansi dalam pelaksanaan lelang dan perlindungan hukum para pihak. *Jurnal Hukum Bisnis*, 11(1).

Saputra, R., & Lestari, E. (2020). Kedudukan akta autentik sebagai alat bukti dalam hukum perdata. *Jurnal Ilmu Hukum*, 9(2).

Suroto, & Gunawan, A. (2022). Tinjauan yuridis terhadap putusan hakim dalam pembatalan akta risalah lelang. *Jurnal Akta Notaris*, 1(2), 199-209.

Suteki, & Taufani, G. (2020). *Metodologi penelitian hukum (filsafat, teori, dan praktik)*. Depok: RajaGrafindo Persada.

Wibowo, A., & Prasetyo, H. (2022). Peran akta risalah lelang dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal Kenotariatan*, 6(2).

Wiguna, I. K. G. C., & Anom, I. G. N. (2025). Tinjauan yuridis terhadap keabsahan akta risalah lelang dalam perspektif UU Jabatan Notaris dan peraturan menteri keuangan. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 5(1).

Wulandari, L. (2024). Optimalisasi perlindungan hukum para pihak dalam pembuatan akta autentik lelang. *Jurnal Kenotariatan Indonesia*, 6(1).

Yuliana, S., & Handoko, R. (2023). Cacat prosedural dalam pelaksanaan lelang dan akibat hukumnya. *Jurnal Hukum Perdata*, 12(1).