



**SKRIPSI**

**KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG  
DALAM PERKARA PERDATA**

***A LAW STUDY OF THE POWER OF THE AUCTION TRACT  
DOCUMENTS ON CIVIL LAW PROBLEM***

**VARA GUSTY YON SURYA**

**NIM. 100710101254**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2014**

**SKRIPSI**

**KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG  
DALAM PERKARA PERDATA**

***A LAW STUDY OF THE POWER OF THE AUCTION TRACT  
DOCUMENTS ON CIVIL LAW PROBLEM***

**VARA GUSTY YON SURYA**

**NIM. 100710101254**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2014**

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan dengan cinta dan ketulusan hati karya ilmiah berupa skripsi ini kepada :

1. Ayahku Drs.H.M.Suyono dan Ibuku Hj.Ninik Sukma tercinta, yang telah mendoakan dan memberi kasih sayang serta pengorbanan selama ini.
2. Almamater Tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.
3. Para Guru sejak Taman Kanak-Kanak hingga Perguruan Tinggi yang penulis sayangi dan hormati dalam memberikan ilmu dan membimbing dengan penuh kesabaran.

## **MOTTO**

*“Perdamaian tidak dapat dijaga dengan kekuatan,  
hal itu hanya dapat diraih dengan pengertian”  
(Albert Einstein)*

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : VARA GUSTY YON SURYA

NIM : 100710101254

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG DALAM PERKARA PERDATA”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 05 Januari 2014

Yang Menyatakan,

**VARA GUSTY YON SURYA**  
**NIM. 100710101254**

**PERSYARATAN GELAR**

**SKRIPSI**

**KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG  
DALAM PERKARA PERDATA**

***A LAW STUDY OF THE POWER OF THE AUCTION TRACT  
DOCUMENTS ON CIVIL LAW PROBLEM***

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**VARA GUSTY YON SURYA**

**NIM 100710101254**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2014**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 21 JANUARI 2014**

**Oleh :**

**Pembimbing,**

**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**  
**NIP:196212161988022001**

**Pembantu Pembimbing,**

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.**  
**NIP:198009212008011009**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG  
DALAM PERKARA PERDATA**

***A LAW STUDY OF THE POWER OF THE AUCTION TRACT  
DOCUMENTS ON CIVIL LAW PROBLEM***

Oleh :

**VARA GUSTY YON SURYA**  
**NIM 100710101254**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**  
**NIP: 196212161988022001**

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.**  
**NIP: 198009212008011009**

Mengesahkan :  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum**  
**NIP: 197105011993031001**



## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

hari : Rabu  
tanggal : 29  
bulan : Januari  
tahun : 2014

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### **Panitia Penguji,**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
**NIP:196010061989021001**

**YUSUF ADIWIBOWO,S.H., LL.M.**  
**NIP:197810242005011002**

### **Anggota Penguji,**

**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**  
**NIP:196212161988022001**

.....

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.**  
**NIP: 198009212008011009**

.....

## RINGKASAN

Pelaksanaan jual beli yang terjadi dimasyarakat tidak hanya dilakukan secara transaksi seperti biasa. Namun juga dikenal penjualan barang secara lelang. Penjualan yang dilakukan secara lelang dalam hal ini objeknya yaitu barang-barang yang ditentukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam setiap akhir pelaksanaan lelang diterbitkan sebuah berita acara yang disebut Risalah Lelang. Risalah Lelang nantinya akan diberikan Salinan kepada Penjual dan Kutipan kepada Pembeli/Pemenang Lelang. Akta Risalah lelang ini seringkali kurang dimengerti oleh penjual maupun pembeli dalam hal keberlakuan, dan juga kekuatannya bagi setiap orang yang memilikinya

Berdasarkan hal tersebut dalam skripsi ini penulis merumuskan dua rumusan masalah yaitu bagaimanakah Akta Risalah Lelang dikatakan sebagai Akta Authentik dalam perkara perdata yang didalamnya membahas mengenai perbedaan Akta dengan Akta Risalah Lelang baik dari sisi syarat umum maupun syarat khusus. Selain itu penulis juga merumuskan masalah bagaimanakah kekuatan pembuktian dari Akta Risalah Lelang dalam perkara perdata yang didalamnya membahas mengenai macam-macam kekuatan pembuktian Akta Authentik yang diverifikasi dengan Akta Risalah Lelang.

Tujuan penelitian dalam skripsi ini terdiri dari tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum yaitu untuk melengkapi syarat mencapainya gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember dan sebagai penerapan ilmu pengetahuan yang diperoleh. Tujuan khusus yaitu menganalisis maksud dari permasalahan yang hendak dibahas dalam skripsi ini.

Penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*legal research*), yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Adapun pendekatan yang digunakan adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pada bahan hukum, penulis menggunakan tiga jenis bahan hukum, antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Sedangkan pada analisis bahan hukum, penulis menggunakan metode deduksi yaitu berpedoman dari prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti.

Kesimpulan pada skripsi ini yaitu pertama Akta Risalah Lelang dikatakan sebagai Akta Authentik dalam perkara perdata yaitu apabila telah memenuhi Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 165 HIR / 285 RBG yaitu 1. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah. 2. Bentuk aktanya telah ditentukan dalam Undang-undang. 3. Setiap Pejabat Lelang mempunyai wilayah kerja tertentu. Disamping itu Akta Risalah Lelang pada dasarnya dikatakan sebagai akta autentik apabila dalam penjualan lelang terjadi transaksi jual beli karena barang laku terjual. Dalam akhir Akta Risalah Lelang akan dicatat pemenang/Pembeli lelangnya. Kedua yaitu Kekuatan Pembuktian Akta Risalah Lelang sebagai Akta Authentik dalam perkara perdata terdapat tiga macam kekuatan pembuktian yaitu: a.) Kekuatan pembuktian luar atau kekuatan

pembuatan lahir. b.) Kekuatan pembuktian formal. c.) Kekuatan pembuktian materiil. Disini berarti Akta autentik itu memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang mutlak mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta, artinya bahwa apa yang tersebut dalam akta autentik itu pada pokoknya harus dianggap benar sebagaimana ketentuan dalam *Staatblad* 1908 No. 189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) yaitu dalam Pasal 37, 38, dan 39 mengenai Akta Risalah Lelang.

Saran dalam skripsi yaitu pertama hendaknya Pemerintah dan DPR (Dewan Perwakilan Rakyat) menerbitkan UU baru tentang lelang karena, *Staadblad* 1908 No.189 (*Vendu Reglement*) dan *Staadblad* 1908 No.190 (*Vendu Instructie*) sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan saat ini. Meskipun sudah ada Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur mengenai proses lelang, mengingat kedudukan UU lebih tinggi daripada Peraturan Menteri Keuangan. Kedua hendaknya Pemerintah dan DPR (Dewan Perwakilan Rakyat), melakukan sosialisasi mengenai objek lelang apa saja yang menjadi kewenangan Kantor Pelayanan Keayaan Negara dan Lelang agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT karena atas karunia-Nya penulis dapat mengerjakan dan menyelesaikan skripsi sesuai dengan waktu yang direncanakan dengan judul **“Kajian Hukum Kekuatan Akta Risalah Lelang Dalam Perkara Perdata”**. Diakui bahwa skripsi ini dapat terselesaikan karena bantuan banyak pihak, terutama dalam memberikan ide, koreksi, literatur, dorongan semangat dan doa dari semua pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini ingin disampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi penulis yang tidak kenal lelah dalam memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi penulis yang tidak kenal lelah dalam memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan arahan kepada penulis;
4. Bapak Yusuf Adiwibowo, S.H., LL.M. Penguji yang telah memberikan arahan kepada penulis;
5. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan I , Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Iwan Rachmat Soetijono, S.H., M.Hum. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Sugijono, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan/ Bidang Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dimana telah berkenan memberi ilmu pengetahuan sehingga dengan modal ilmu pengetahuan tersebut penulis dapat mengerjakan skripsi ini dan siap terjun ke masyarakat;

9. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dimana telah berkenan memberi Pelayanan baik secara administrasi maupun jasa sehingga dengan demikian dapat membantu penulis dalam mengerjakan skripsi ini;
10. Ayahku Drs.H.M.Suyono dan Ibuku Hj.Ninik Sukma tercinta yang telah melahirkan, mendidik, mencintai dan berjuang membesarkan penulis dengan segala upaya, selalu mendoakan keberhasilan anak-anaknya, memberikan semangat dan keceriaan dalam rumah serta saling berbagi suka dan duka;
11. Kakak, Kakak Ipar, Adik, dan Keponakan tersayang drg.Vina Fitria Yon Surya, Indriana Setiawan, S.S., Anggit Metha Mustika Yon Surya, dan Alvinno Drivna Setiawan yang selalu mendukung dalam doa, memberikan semangat dan keceriaan yang begitu berharga kepada penulis;
12. Orang Terdekat serta Sahabat-sahabatku tercinta dan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember, Randhy Destantyo, Bima Yogyaswara, Husaeni Murdanis, Ario Montana, Yussela Wulan Fitriana, Fendi Komaruddin, Rosdiana Mandasari, Dian Karnila, Riska Anggraeni, Astika Purbasari, Rischa Cahya Asri dan semuanya yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini;
13. Sahabat-sahabatku yang berada di luar Fakultas Hukum Universitas Jember Wahyu Ayu Ningsih, Umairoh Sulung Safitri, Aisyah Norma Sari Hutami, Levina Dharmayanda, Qori'ah Nur Amalia, Fery Frandana Putra, dan semuanya yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dalam skripsi ini;
14. Semua keluarga besar PSM HUKUM (Paduan Suara Mahasiswa) Fakultas Hukum Universitas Jember dan juga Semua keluarga besar ALSA (Asian Law Students' Association) Fakultas Hukum Universitas Jember;

Penulis tidak mampu membalas semua kebaikan dan jasa semua pihak, melainkan kiranya Tuhan yang membalas dengan memberikan Rahmat-Nya. Sebagai penutup, penulis berharap skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semuanya.

Jember, 05 Januari 2014

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>x</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.3.1 Tujuan Umum .....	4
1.3.2 Tujuan Khusus .....	4
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	5
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	7
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>8</b>
2.1 Lelang .....	8
2.1.1 Pengertian Lelang.....	8
2.1.2 Asas, Sifat, dan Fungsi Lelang.....	10
2.1.3 Syarat-syarat Lelang.....	14

2.1.4 Penjual dan Pembeli Lelang.....	15
2.1.4.1 Penjual.....	15
2.1.4.2 Hak dan Kewajiban Penjual.....	15
2.1.4.3 Pembeli.....	17
2.1.4.4 Hak dan Kewajiban Pembeli.....	19
2.1.5 Pejabat Lelang.....	20
2.1.5.1 Pejabat Lelang.....	20
2.1.5.2 Pemandu Lelang ( <i>Afslager</i> ).....	22
2.1.5.3 Pengawas Lelang ( <i>Superintenden</i> ).....	22
2.2 Akta.....	23
2.2.1 Pengertian Akta.....	23
2.2.2 Jenis dan Fungsi Akta.....	24
2.2.3 Macam-macam Akta.....	25
2.2.4 Kekuatan Pembuktian Akta.....	28
2.3 Risalah Lelang.....	30
2.3.1 Pengertian Risalah Lelang.....	30
2.3.2 Bagian-bagian Risalah Lelang.....	31
2.3.3 Fungsi Risalah Lelang.....	33
2.3.4 Asli <i>Minuta</i> , Salinan, dan Kutipan Risalah Lelang.....	34
2.3.5 Penyimpanan dan Pengambilan Risalah Lelang.....	34
<b>BAB 3. PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
3.1 Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Authentik Dalam Perkara Perdata.....	37
3.1.1 Perbandingan Akta Authentik dan Akta Risalah Lelang .	37
3.1.2 Pembuktian Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Authentik.....	39
3.2 Kekuatan Pembuktian Akta Risalah Lelang.....	64
3.2.1 Kekuatan Pembuktian Akta Authentik Dalam Akta Risalah Lelang.....	64
3.2.2 Akta Authentik sebagai Bukti yang Sempurna.....	68

<b>BAB 4. PENUTUP .....</b>	<b>75</b>
4.1 Kesimpulan .....	75
4.2 Saran .....	76
<b>DAFTAR BACAAN</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Contoh Kutipan Akta Risalah Lelang.
- Lampiran 2 Salinan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.