

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, Iswi Hariyani, Firman Floranta Adonara
Hukum Perdata Ekonomi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ)
Jln. Kalimantan No.37, Jember 68121
E-mail: Wayanyasash@gmail.com

Abstrak

Akta Risalah Lelang merupakan Akta Authentik apabila dalam suatu proses lelang objek lelang laku terjual dan dibuat catatan dalam Risalah Lelang bahwa dalam penjualan ini tidak ada yang mengajukan sanggahan/*Verzet* sehingga unsur-unsur Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Akta Authentik dan pasal 165 HIR/285 RGB tentang pembuktian terpenuhi. Salah satu ciri khusus sebuah Akta Risalah Lelang yaitu dibuat oleh Pejabat Lelang yang diangkat khusus oleh menteri yang diberi wewenang untuk memimpin proses lelang dan membuat Akta Risalah Lelang pada akhir proses lelang. Proses lelang diatur dalam PMK No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Keberadaan Akta Risalah Lelang sangat penting dalam proses lelang baik bagi Penjual Lelang maupun Pembeli Lelang karena menyangkut kebutuhan bukti kepemilikan yang sah objek yang dilelang baik benda bergerak maupun tak bergerak. Kekuatan pembuktian Akta Risalah Lelang yaitu terdiri dari kekuatan pembuktian lahir, formil, dan materiil sebagaimana sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kata Kunci: Akta Authentik, Akta Risalah Lelang, Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Authentik, Kekuatan Pembuktian Akta Risalah Lelang

Abstract

Auction Tract Documents as a Authentik Act when in an auction process auction objects Bestsellers and made an entry in the Auction Tract Documents that in the proces does not have a until about 1868 elements of the code of civil law and article 165 HIR of the authentik act or 285 RGB about verification. One of the specific features of an act that is an Auction Tract Documents made by the office of the adoption auction specifically authorized ministers to lead the auction process and make the act at the end of the Auction Tract Documents in last process. Auction process set forth in the PMK No.93/PMK.06/2010 About Implementation on Auctions. The existence of Auction Tract Documents very important act in good auction process to an auction buyer or seller regarding the need because valid proof of ownership of the objects auctioned good stationary or moving objects. The strength of evidence the Auction Tract Documents that is made up of strength of proof of birth, formal, and material.

Keywords : *Authentik Act, Auction Tract Documents, Auction Tract Documents as a Authentik Act, The Strength of Auction Tract Documents*

Pendahuluan

Utang piutang tidak hanya terjadi secara umum di masyarakat, tetapi juga terjadi di lembaga keuangan yang diberi izin oleh Negara *cq* Pemerintah untuk mengumpulkan dan menyalurkan dana-dana milik masyarakat. Utang piutang yang terjadi di dunia perbankan mempunyai sifat khusus antara lain karena dana yang dipinjamkan kepada masyarakat juga berasal dari masyarakat. Berdasarkan sifat khusus itulah maka bisnis perbankan diatur oleh Negara *cq* Pemerintah agar dapat melindungi kepentingan masyarakat

baik masyarakat penabung maupun masyarakat yang menikmati kredit perbankan.¹

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan pengertian 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

¹ Iswi Hariyani dan R.Serfianto, 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia. hlm.96-99.

melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Perjanjian Kredit dari bank (selaku kreditor) kepada nasabah kredit (debitor) harus selalu didasari adanya perjanjian Kredit antara kedua belah pihak. Perjanjian Kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat *riil* yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan atau ikutan. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian jaminan berkaitan dengan pengikatan jaminan atau agunan kredit yang umumnya diikat dengan akta notaris yang bersifat baku dan bersifat eksekutorial. Sifat tersebut mengandung konsekuensi jika debitur melakukan wanprestasi maka bank dapat mengajukan permohonan eksekusi agunan melalui Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui proses peradilan biasa yang panjang dan berbelit-belit.² Perjanjian jaminan dibuat oleh bank sebagai salah satu upaya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit sehingga kelak ada jaminan pengembalian dana kredit bank secara utuh.³

Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan pengertian Agunan adalah: “Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Perjanjian kredit yang telah disepakati oleh debitur dan kreditor dalam praktek di awal seringkali menimbulkan masalah. Salah satunya yaitu debitur wanprestasi atau tidak dapat melunasi kewajiban membayar sejumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian kredit diawal atau standar kontrak. Dengan keadaan yang demikian maka kreditor memiliki wewenang untuk melelang objek jaminan debitur melalui proses lelang. Lelang sebagai alternatif cara penjualan barang telah cukup lama dikenal. Pelaksanaan lelang dalam hal ini bisa berupa lelang sukarela dan lelang eksekusi melalui bantuan lembaga lelang.

Lelang eksekusi terhadap barang jaminan yang dilelang kebanyakan tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang.⁴ Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang.

Lembaga lelang sebagai suatu lembaga hukum yang seringkali digunakan oleh pihak bank untuk membantu penjualan objek lelang mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif. Lembaga lelang pasti selalu ada dalam sistem hukum untuk memenuhi kebutuhan

masyarakat. Kebutuhan masyarakat itu diantaranya Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, sebagaimana diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*). Ketiga untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang⁵.

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Setiap berakhirnya pelaksanaan lelang, diterbitkan sebuah berita acara yang dinamakan Akta Risalah Lelang. Penjual dan Pembeli lelang nantinya akan mendapatkan salinan dan kutipan Akta Risalah Lelang. Mengenai lelang dan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan uraian di atas pastilah timbul pertanyaan-pertanyaan untuk mendapatkan sebuah kepastian mengenai Akta Risalah Lelang itu sendiri. Bagaimanakah penggunaannya di masyarakat dan sebagai apakah sebenarnya Akta Risalah Lelang itu? Tidak dapat dipungkiri lagi masih sering terdapat kebingungan dan timbul masalah tentang hal tersebut dalam masyarakat. Seringkali kesalahan dalam penafsiran dan pemahamannya tidak sesuai dengan yang sebagaimana mestinya. Maka penulis tertarik untuk mengkaji, menganalisa, dan menyusun dalam bentuk skripsi dengan judul “KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG DALAM PERKARA PERDATA.” Rumusan Masalah yang diambil yaitu:

1. Bagaimanakah Akta Risalah Lelang Dapat Dikatakan Sebagai Akta Authentik Dalam Perkara Perdata?
2. Bagaimanakah Kekuatan Pembuktian Akta Risalah Lelang Dalam Perkara Perdata?

Metode Penelitian

Penelitian senantiasa bermula dari rasa ingin tahu (*niewgierigheid*) terhadap suatu permasalahan aktual yang dihadapi. Suatu penelitian ilmiah dimaksudkan untuk memperoleh pengetahuan yang benar tentang obyek yang diteliti berdasarkan serangkaian langkah yang diakui komunitas sejawat dalam suatu bidang keahlian (intersubjektif). Tipe Penelitian ini disusun dengan menggunakan Tipe Penelitian secara Yuridis Normatif (*Legal research*). Penelitian hukum adalah suatu proses menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi serta penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, maka hasil yang diperoleh dalam penelitian hukum sudah mengandung nilai. Penelitian hukum mempunyai beberapa pendekatan, maka pendekatan masalah yang digunakan dalam mengupas isu hukum yang diangkat adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan

² Thomas Suyatno, dkk, 1993, *Dasar-dasar Perkreditan, Kejasama Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas dan PT*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm.59.

³ Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Bandung : Mandar Maju, hlm.54.

⁴ Satrio J,1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, hlm.62.

⁵ Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, 2005, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang*, Jakarta: Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, hlm.13

pendekatan konseptual (*conceptual approach*) serta menggunakan beberapa sumber yakni: Bahan Hukum, Bahan Non Hukum dan Analisis Bahan Hukum

Tipe penelitian hukum yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter perspektif ilmu hukum.⁶

Penulisan skripsi ini menggunakan beberapa tipe, tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif⁷. Aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.⁸

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat dipergunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan oleh penulis yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*), yang berhubungan langsung dengan tema sentral penelitian⁹ dimana pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi oleh penulis¹⁰
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan atau putusan-putusan hakim¹¹. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*,
2. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 jo Staatsblad 1941:3*).
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan pedoman-pedoman resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan¹². Sumber bahan hukum sekunder yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah

buku-buku literatur, tulisan-tulisan hukum, maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

Bahan non hukum digunakan sebagai penunjang untuk memperkaya dan memperluas wawasan, peneliti menggunakan sumber bahan non hukum yang dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan atau pun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian¹³. Dalam penulisan skripsi ini, bahan non hukum yang digunakan antara lain berupa buku pedoman penulisan karya ilmiah, kamus Bahasa Indonesia dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari sumber non hukum lain.

Analisis bahan hukum merupakan sebuah metode atau cara untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Metode analisis bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode deduktif, yaitu mengacu pada prinsip-prinsip yang lebih khusus.

Proses Penelitian hukum ini dilakukan dengan dengan cara:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum¹⁴.

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Hasil analisis dari penelitian hukum tersebut dituangkan dalam suatu bentuk pembahasan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dibahas hingga sampai pada kesimpulan. Kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode deduksi. Metode deduksi yaitu berpedoman dari prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti. Metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor, untuk selanjutnya diajukan dengan premis minor. Dari kedua premis ini kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*¹⁵. Dengan demikian metode deduksi berarti metode penelitian yang pembahasannya berpangkal dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.

Pembahasan

Perbandingan Akta Authentik dan Akta Risalah Lelang

Menurut hukum, bahwa Risalah Lelang termasuk kategori akta autentik. Syarat-syarat sebagai Akta adalah:

1. Surat harus ditanda tangani
2. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas suatu perikatan.

¹³ *Ibid.*,

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 171.

¹⁵ *Ibid.*, hlm.47.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hlm.35.

⁷ Herowati Poesoko, 2008, *Diktat Mata Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jember*, hlm.35.

⁸ Peter Mahmud marzuki, *Op.Cit.*, hlm.29.

⁹ Herowati Poesoko, *Op Cit.*, hlm.35.

¹⁰ Peter Mahmud marzuki, *Op.Cit.*, hlm.. 93

¹¹ *Ibid.*, hlm. 141.

¹² *Ibid.*, hlm. 143

3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti¹⁶.

Risalah Lelang jika dihubungkan dengan definisi akta sebagaimana telah disebutkan diatas yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa setiap Risalah Lelang harus ditandatangani oleh para pihak baik Pejabat Lelang, Penjual maupun Pembeli (vide Pasal 38 *Vendu Reglement*):
2. Isi Risalah Lelang adalah Berita Acara dari peristiwa atau apa yang terjadi dan dialami para pihak yaitu jual beli dimuka umum/lelang. Sehingga isi Risalah Lelang tersebut merupakan rangkaian peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas suatu perikatan.
3. Risalah Lelang dari semula dibuat oleh pejabat lelang memang dimaksudkan sebagai bukti yang sah sesuai pengertian dari Risalah Lelang itu sendiri¹⁷.

Berdasarkan Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di dapat dijelaskan bahwa terdapat dua macam akta yaitu Akta Authentik (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan Akta dibawah tangan (Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“Suatu Akta Authentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta autentik merupakan bukti yang sempurna yaitu perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pembuktian Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Authentik

Seperti yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Akta Risalah Lelang menjadi Akta Authentik yaitu apabila:

1. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah.
2. Bentuk aktanya telah ditentukan dalam Undang-undang.
3. Setiap Pejabat Lelang mempunyai wilayah kerja tertentu¹⁸.

Sesuai penjelasan di atas mengenai macam-macam akta khususnya akta autentik serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut, kaitannya dengan Risalah Lelang maka akan timbul pertanyaan apakah Risalah Lelang merupakan akta autentik atau bukan.

Dalam hal ini akan dijelaskan Risalah Lelang yang merupakan produk hukum Pejabat Lelang, statusnya sama dengan akta autentik karena memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta autentik. Namun sebelumnya kita perlu memahami proses dalam pelaksanaan lelang sehingga pada akhir pelaksanaan lelang akan dibuatkan sebuah berita acara yaitu Akta Risalah Lelang.

Prosedur jual beli lelang meliputi kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan purna lelang yang meliputi sebagai berikut:

1. Persiapan Lelang, terdapat beberapa hal yang harus dilakukan yaitu:
 - a.) Permohonan Lelang, diajukan secara tertulis kepada Kepala KPKNL
 - b.) Waktu dan Tempat Lelang
 - c.) Pelaksanaan Lelang di Luar Hari dan Jam Kerja
 - d.) Lelang di Luar Wilayah Kerja KPKNL
 - e.) Syarat-syarat umum pada prinsipnya dalam setiap pelaksanaan lelang
 - f.) Permintaan Surat Keterangan Tanah (SKT)
 - g.) Tata Cara Pengumuman Lelang
 - h.) Uang Jaminan
 - i.) Harga Limit
 - j.) Cara Penawaran
2. Pelaksanaan Lelang, terdiri dari:
 - a.) Siapapun yang berminat untuk melakukan penjualan barang secara lelang harus mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL/pejabat Lelang Kelas I setempat. Setiap permohonan lelang harus dilengkapi dengan dokumen yang berkaitan dengan barang yang akan dilelang, serta bukti-bukti kewenangan (sudah diperjanjikan oleh debitor dan kreditor dalam APHT untuk obyek hak tanggungan) menjual dari pemohon lelang, dan harus sudah diserahkan ke KPKNL paling lambat 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - b.) Pemohon lelang dapat menentukan syarat-syarat lelang asalkan persyaratan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku dan harus diserahkan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - c.) Setelah KPKNL meneliti permohonan lelang beserta kelengkapan dokumen dan memperoleh keyakinan atas legalisasi subyek dan obyek lelang, maka waktu dan tempat pelelangan ditetapkan oleh KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II dengan memperhatikan keinginan Pemohon Lelang/Penjual.
 - d.) Pemohon Lelang wajib mengumumkan lelang barang-barang yang akan dilelang di surat kabar harian dan atau media cetak/elektronik lainnya. Pemohon Lelang berhak untuk membatalkan lelang dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari sebelum waktu pelaksanaan lelang, namun dikenakan Bea Lelang Pembatalan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tanggal 31 Juli 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak sebesar Rp.50.000,-.
3. Pasca/Purna Lelang terdiri dari:
 - a. Pembayaran dan penyetoran uang hasil lelang.
 - b. Pembukuan dan Laporan.
 - c. Lelang Tidak ada Penawaran dan Lelang Ditahan.
 - d. Penundaan dan Pembatalan Lelang.
 - e. Keberatan/Sanggahan/Gugatan/Intervensi Pihak Ketiga.

¹⁶ F. X. Ngadijarno (Dkk), *Op. Cit.*, hlm. 259.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 260.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 262-263.

Melihat pengertian dan ciri-ciri akta autentik serta wewenang pejabat umum dalam membuat sebuah akta autentik serat proses lelang secara berurutan, dalam penerapannya juga dilakukan dalam Akta Risalah Lelang, maka dari itu dalam hal ini terdapat ciri-ciri tersendiri dalam sebuah Akta Risalah Lelang yaitu:

1. Setiap Risalah Lelang harus ditandatangani Pejabat Lelang dan para pihak.
2. Isi Risalah Lelang merupakan suatu perikatan atau peristiwa penjualan di muka umum.
3. Risalah lelang dibuat sebagai alat bukti. Pasal 165 HIR/ Pasal 285 RBG.

Dalam pembuatan Akta Risalah Lelang pasti juga melibatkan seorang pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini yaitu Pejabat Lelang yang membuat akta Risalah Lelang. Mengenai Pejabat Lelang tersebut harus berwenang:

1. Sepanjang Akta yang dibuat adalah Akta Risalah Lelang;
2. Sepanjang Akta Risalah Lelang dibuat dalam wilayah kerjanya;
3. Sepanjang pejabat lelang menjabat sebagai pejabat lelang;
4. Pejabat Lelang hanya berwenang membuat Akta Risalah Lelang bagi pengguna jasa lelang.

Oleh karena pembuatan akta autentik termasuk pembuatan Risalah Lelang, kemudian dibacakan dan diberikan kesempatan kepada para pihak untuk menanyakan apa-apa yang belum jelas sebelum akta tersebut ditandatangani. Dalam hal ini Akta Risalah Lelang pada dasarnya dikatakan sebagai akta autentik apabila dalam penjualan lelang terjadi transaksi jual beli karena barang laku terjual. Apabila tidak laku, maka Akta Risalah Lelang merupakan berita acara lelang sesuai dengan pasal 35 *Vendu Reglement* yaitu berita acara tanpa ada penawaran.

Kekuatan Pembuktian Akta Autentik Dalam Akta Risalah Lelang

Berdasarkan Pasal 164 HIR yang disebut bukti adalah: surat, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Selain itu yang termasuk alat bukti berdasarkan Pasal 5 UU No. 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, terhadap Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Akan tetapi bukti yang terutama adalah bukti tertulis, yaitu akta sebagai bukti tertulis diatur dalam Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bunyinya sebagai berikut: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik maupun dengan tulisan dibawah tangan".

Unsur-unsur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata apabila diterapkan dalam Risalah Lelang maka terdapat pembuktian bahwa risalah Lelang merupakan Akta Autentik, yaitu:

1. Risalah Lelang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang (Pasal 37, 38, 39, *Vendu Reglement*/Peraturan Lelang);
2. Pembuatan Risalah Lelang dilakukan dihadapan atau oleh Pejabat Lelang;
3. Pejabat Lelang yang membuat Akta Risalah Lelang memiliki wewenang:

- a. Membuat Akta yang dibuatnya (Pejabat Lelang kelas II berwenang membuat Risalah Lelang dan jenis Lelang Sukarela)
- b. Saat akta itu dibuat (masih aktif sebagai Pejabat Lelang atau tidak)
- c. Dimana akta itu dibuat (terkait dengan wilayah jabatan) Untuk siapa akta itu dibuat (untuk kepentingan pengguna jasa lelang).

Tentang ketentuan dari akta autentik sebagai alat pembuktian terdapat pada hukum pembuktian (*bewijsrecht*) yang diatur dalam buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa alat bukti tertulis khususnya akta autentik dan apa syarat-syaratnya melihat pada Pasal 1869 dan 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1869 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan:

"Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik akan tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika akta itu ditandatangani para pihak".

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang Undang Hukum Perdata diatas, ketika suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu maka akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik yaitu kekuatan pembuktian sempurna melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan. Pejabat umum yang tidak berwenang dalam hal ini yaitu selain yang disebutkan dalam PMK No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PMK No.174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, dan PMK No.175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II. Demikian pula jika terdapat cacat bentuk dari akta autentik itu, misalnya bentuknya menyimpang dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang bersangkutan maka kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta autentik itu menjadi turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan. Akta autentik itu memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang mutlak mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu, dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta autentik itu pada pokoknya harus dianggap benar. Ketentuan tersebut bila dihubungkan dengan *Staatblad* 1908 No.189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) bisa dilihat dalam pasal-pasal yang mengatur mengenai Akta Risalah Lelang yaitu Pasal 37, 38, dan 39.

Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "Suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya". Sebagai contoh, bila akta tersebut merupakan perjanjian yang mengikat para pihak yang sepakat membuat perjanjian itu, bila terjadi sengketa hukum di kemudian hari, maka yang tersebut dalam akta otentik itu merupakan bukti yang sempurna, tidak perlu dibuktikan dengan alat-alat bukti yang lain. Disinilah arti penting suatu akta otentik dalam sengketa hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian

hukum seperti yang dimaksud pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁹

Hukum pembuktian adalah bagian dari hukum acara perdata. Hukum Pembuktian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diatur dalam buku keempat di dalamnya mengandung segala aturan-aturan pokok pembuktian dalam bidang hubungan keperdataan.²⁰

Pembuktian merupakan suatu proses bagaimana alat-alat bukti tersebut dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan sesuai hukum acara yang berlaku.²¹ Lebih lanjut menurut Martiman Prodjoamidjojo sebagaimana yang dikutip oleh Hari Sasangka dan Lily Rosita berpendapat bahwa mengemukakan "membuktikan" mengandung maksud dan usaha untuk menyatakan kebenaran atas sesuatu peristiwa sehingga dapat diterima akal terhadap kebenaran peristiwa tersebut.²²

Pembuktian didalam persidangan, akta autentik dianggap tidak dapat disangkal, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini dikarenakan Pejabat umum dalam membuat akta autentik sesuai dengan apa yang dilihat, didengar olehnya. Lain halnya dengan akta dibawah tangan yang mempunyai kekuatan pembuktian jika tanda tangannya diakui atau dianggap diakui kebenarannya, kemudian didalam Pasal 165 HIR tertulis bahwa "Akta autentik merupakan bukti yang cukup, yang berarti perjanjian yang dinyatakan didalamnya dianggap terbukti nyata, maka hakim harus mengakui akta autentik."²³

Bukti sebaliknya sebagai contoh antara lain memang benar telah mengadakan perjanjian yang dimuat dalam akta itu, tetapi tidak dengan sukarela melainkan karena disesatkan, karena dipaksa atau ditipu, bahwa kewajibannya sudah dipenuhi yang berarti perjanjian itu sudah mati, atau telah diadakan perjanjian lain yang meniadakan perjanjian itu. Hal-hal seperti yang dimaksud Pasal 138, 163 HIR, atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang HukumPerdata, ia harus membuktikan.

Pada Kekuatan pembuktian akta autentik berlaku asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tandatangan pejabat dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan tentang autentiknya akta tersebut. Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan setiap orang, dan sebagai alat bukti maka akta autentik baik akta pejabat maupun akta para pihak keistimewannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir.

Akta Autentik Sebagai Bukti yang Sempurna

Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna. Mengikat artinya bahwa apa yang

dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidak benarannya tidak dibuktikan. Sedangkan yang dimaksud dengan sempurna artinya bahwa dengan bukti akta autentik itu, sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain.

Akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu :

- a) Kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (*uit wedige bewijs kracht*) yaitu syarat-syarat forma yang diperlukan agar suatu akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik. suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya²³. Dalam Akta Risalah Lelang ditunjukkan dengan Pejabat Lelang melakukan verifikasi mengenai syarat-syarat yang sama dengan sebagaimana dikatakan dalam akta autentik.
- b) Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap. Akta autentik membuktikan kebenaran dari pada apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat. Ini adalah pembuktian tentang kebenaran daripada keterangan pejabat sepanjang mengenai apa yang dilakukan dan dilihatnya. Dalam Akta Risalah Lelang hal pembuktian tersebut dapat dilihat pada keaslian tanda tangan, nama, dan NIP pejabat lelang yang tertera pada pojok kanan atas pada tiap lembar Akta Risalah Lelang. Keaslian tanda tangan pembeli dan penjual lelang. Selain itu juga terdapat nomor dan tahun Akta Risalah Lelang serta Tanggal dan tempat Akta Risalah Lelang itu dibuat.
- c) Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*)²⁴. Pada umumnya akta pejabat tidak mempunyai kekuatan materiil, karena akta pejabat tidak lain hanyalah untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat. Akta pejabat yang mempunyai kekuatan pembuktian materiil adalah akta yang dilakukan atau dikeluarkan kantor pencatatan sipil.

Dalam Akta Risalah Lelang terdapat klausul-klausul yang dalam hukum sering disebut sebagai klausul/perjanjian standar. Pada garis besarnya sebagai berikut:

1. Klausul kepastian adanya objek lelang serta legalitasnya. Barang yang dilelang apa adanya berupa... dan sesuai dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan... Nomor... tanggal... yang menerangkan...
2. Klausul uang jaminan lelang
Peserta lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang ini setelah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang sebesar Rp....(...) dengan ketentuan sebagai berikut.

²³ Soegondo Notodisoerdjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993, hlm. 55

²⁴ *Ibid.*,

¹⁹ *Ibid.*,

²⁰ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta : Arloka, 2003, hlm. 130

²¹ Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1996, hlm. 3

²² Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Surabaya : Sinar Wijaya, 1996, hlm. 7

- a.
b.
c.
- Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang besarnya uang jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual/Pemilik Barang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit.
3. Klausul resiko lelang
Penawar / pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan / kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar / pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan dilepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas suatu apapun juga. Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut.
 4. Klausul kewajiban pembayaran lelang
Pembeli tidak diperkenankan mengambil atau menguasai barang yang penawar atau pembeli melanggar ketentuan ini, maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.
 5. Klausul cara pembayaran lelang
Dalam klausul ini terdapat pengaturan yaitu:
 - a. Peserta lelang yang telah disahkan sebagai pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang ini, walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum.
 - b. Harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang sudah termasuk bea lelang dan uang miskin yang dikenakan kepada pembeli.
 - c. Harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang belum termasuk bea lelang dan uang miskin yang dikenakan kepada pembeli.
 6. Klausul substitusi
Jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli barang...(bergerak/tetap) tersebut sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak untuk memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan barang...(bergerak/tetap) itu kepada pihak lain atas nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak dapat ditarik kembali oleh pembeli.
 7. Klausul pembatalan pembayaran harga lelang
Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (pembeli wanprestasi) maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai pembeli dibatalkan secara tertulis oleh pejabat lelang tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh penjual.
 8. Klausul pungutan dan pajak yang harus dibayar
Bea lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sebesar... Menurut ketentuan dalam... Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 Tentang tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan dan uang miskin dipungut sebesar...menurut... Peraturan Menteri Keuangan Nomor... tanggal...Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bea lelang dikenakan sebesar 1% sedangkan uang miskin sebesar 0%.
 9. Klausul tempat kedudukan umum yang dipilih pembeli lelang.
Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada Kantor Pejabat Lelang Kelas II.
 10. Klausul pemohon lelang
"Pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan saudara....berkedudukan di... Sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor ... tanggal...yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT... guna memenuhi dan melaksanakan penjualan secara lelang berdasarkan Surat Kuasa dari..."
 11. Klausul pengumuman lelang
"Pelaksanaan ini telah diumumkan oleh penjual melalui....tanggal...." Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman ini dilaksanakan melalui surat kabar harian, media elektronik dan selebaran. Pengumuman ini umumnya dilakukan sebanyak dua kali. Yang pertama melalui selebaran dan yang kedua harus melalui surat kabar.
 12. Klausul harga limit
"Barang tersebut akan ditawarkan, dijual, atau ditahan oleh saya Pejabat Lelang berdasarkan harga limit yang ditetapkan oleh penjual"
Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang setiap pelaksanaan lelang diisyaratkan adanya nilai limit. Penentuan harga limit ditentukan oleh penjual.
 13. Klausul cara penawaran lelang
Dalam cara penawaran terdiri dari:
 - a. Penawaran lelang dilakukan secara lisan dengan harga semakin meningkat
 - b. Penawaran lelang dilakukan secara lisan dengan harga semakin menurun
 - c. Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dengan menggunakan formulir surat penawaran yang telah disediakan.

Mengenai klausul-klausul dalam Akta Risalah Lelang, Pejabat Lelang tidak dapat mencantumkan klausul-klausul sekehendaknya melainkan harus mengikuti ketentuan-ketentuan tentang penjualan lelang. Jika terdapat penyimpangan, maka sesuai pasal 40 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa "Pejabat Lelang harus bertanggung

jawabatas kerugian-kerugian yang timbul karena tidak ditaatinya pasal-pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*.”

Kerugian-kerugian yang dimaksud yaitu dalam bentuk pemalsuan data-data ataupun nominal-nominal yang ada pada risalah lelang selain apa yang telah disepakati dalam pelaksanaan lelang, adanya klausul yang tidak sesuai dengan aturan lelang sehingga melanggar undang-undang, menimbulkan kerugian materil bagi pembeli maupun penjual lelang, dan lain sebagainya. Dengan demikian, resiko suatu risalah lelang yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan bentuk dari risalah lelang maka risalah lelang itu tidak menjadi Authentik lagi, sehingga hanya sebagai akta dibawah tangan. Bila menimbulkan sengketa hukum dan menimbulkan kerugian menjadi tanggung jawab Pejabat Lelang yang membuatnya.²⁵

Uraian di atas menjelaskan bahwa Akta Risalah Lelang merupakan bukti autentikasi yang penting, sehingga keberadaan Akta Risalah Lelang tersebut sangat diperlukan para pihak sesuai dengan kebutuhannya untuk hal-hal tertentu yang mewajibkan adanya Akta Risalah Lelang. Hal-hal tertentu yaitu seperti untuk bukti kepemilikan yang sah terhadap suatu benda tak bergerak, misal dalam hal ini tanah. Maka Akta Risalah Lelang tersebut digunakan untuk balik nama di Badan Pertanahan Nasional untuk nantinya mendapatkan Sertipikat Tanah. Sedangkan untuk barang bergerak maka Akta Risalah Lelang tersebut juga digunakan untuk balik nama terhadap objek lelang yang telah dimenangkan dalam proses lelang, kemudian pemenang lelang membawa Akta Risalah Lelang ke Samsat untuk melakukan balik nama.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

1. Akta Risalah Lelang dikatakan sebagai Akta Authentik dalam perkara perdata apabila memenuhi ketentuan dalam 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.

2. 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 (*uit wedige bewijs kracht*) yaitu syarat- syarat formal yang diperlukan agar suatu akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
 - b.) Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta

tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

- c.) Kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

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

1. Hendaknya Pemerintah dan DPR (Dewan Perwakilan Rakyat) menerbitkan UU baru tentang lelang karena, *Staatblad* 1908 No.189 (*Vendu Reglement*) dan *Staatblad* 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.
2. 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.

Ucapan Terima Kasih

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak Drs.H.M. Suyono dan Ibu Hj. Ninik Sukma atas segala cinta, kasih sayang, arahan, dukungan, dan do'a yang tiada henti bagi penulis.
2. Dosen pembimbing Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., dan Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H. serta dosen penguji Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. dan Bapak Yusuf Adiwibowo, S.H., LL.M. yang telah bersedia membimbing dan menguji penulis.
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.

Daftar Pustaka

Buku

- Bambang Waluyo, 1996, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.
- F.X Ngadijarno (Dkk), 2005, *Lelang Teori dan Praktik*, Jakarta: Jurnal Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Sekolah Tinggi Akuntansi Negara.

²⁵ *Ibid.*, hlm.244-246

Hari Sasangka dan Lily Rosita, 1996, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Surabaya: Sinar Wijaya.

Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta : Arloka.

Iswi Hariyani dan R.Serfianto, 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Peter Mahmud Marzuki, 2003, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Yogyakarta: Sinar Grafika.

-----, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

Satrio J, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.

Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Bandung : Mandar Maju.

Soegondo Notodisoerdjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Thomas Suyatno, dkk, 1993, *Dasar-dasar Perkreditan, Kejasama Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas dan PT*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Peraturan Perundang-undangan

Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering (RBG)

Herziene Indlandsch Reglement (HIR)

Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Staatsblad 1908 Nomor 189 Tentang *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang)

Staatsblad 1908 Nomor 190 Tentang *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Karya Ilmiah

Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, 2005, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang*, Jakarta: Biro Hukum-Sekretariat Jenderal.

Lain-lain

Herowati Poesoko, 2008, *Diktat Mata Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Fakultas Hukum, Universitas Jember.