

# **RISALAH LELANG SEBAGAI AKTA OTENTIK PENGGANTI AKTA JUAL BELI DALAM LELANG**

Oleh:

Ni Kadek Ayu Ena Widiasih  
I Made Sarjana

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

## ***Abstract:***

*This paper titled “Treatise of the Authentic Substitute For Auction Sale and Purchase Agreements In The Auction”, which is also the subject matter to be discussed in this paper. Based on of this paper is the purchase of objects both movable or immovable by the buyer through an auction tender noted in the treatise as a substitute authentic act deed of sale. The purpose of this paper is to determine the position of the treatise of the auction as a substitute for authentic deed of sale in the auction based on the draft Civil Code, Ministry of Finance, as well as related literature. The conclusion of this paper is the treatise in the auction which is named as the treatise of the auction is an authentic act which can be used as a substitute for the deed of sale.*

**Keywords:** *Auction Tract, and Authentic Act*

## **Abstrak:**

Karya ilmiah ini berjudul “Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang”, yang juga menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini. Latar belakang dari tulisan ini adalah pembelian benda baik bergerak maupun tidak bergerak oleh pembeli melalui lelang yang dituangkan dalam risalah lelang sebagai suatu akta otentik pengganti akta jual beli. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui kedudukan risalah lelang sebagai akta otentik pengganti akta jual beli dalam lelang berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Keuangan, serta literatur terkait. Kesimpulan dari penulisan ini adalah berita acara dalam lelang yang dinamakan sebagai risalah lelang merupakan suatu akta otentik yang dapat digunakan sebagai pengganti akta jual beli.

**Kata Kunci:** *Risalah Lelang, dan Akta Otentik*

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan, hal tersebut dimaksudkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit. Perjanjian jaminan atau angunan kredit tersebut diikat dengan akta notaris yang bersifat baku serta berakhirnya perjanjian jaminan tersebut ditentukan oleh perjanjian utama atau perjanjian kredit. Dengan demikian kreditur atau pihak bank memiliki wewenang untuk melakukan lelang terhadap angunan tersebut apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat melunasi kewajiban membayar sejumlah uang yang telah disepakati dengan bantuan lembaga lelang.

Dalam pelaksanaan lelang terhadap angunan kredit tersebut dilakukan oleh dan/atau Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum terkecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Setiap berakhirnya pelaksanaan lelang, pejabat lelang wajib membuat suatu berita acara lelang atau yang disebut dengan risalah lelang. Serta penjual dan pembeli lelang tersebut akan mendapatkan sebuah salinan dan kutipan risalah lelang.

### **1.2 Tujuan**

Adapun tujuan dari penulisan karya ilmiah ini yaitu untuk mengetahui kedudukan risalah lelang sebagai akta otentik pengganti akta jual beli dalam lelang berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri Keuangan.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penelitian**

Dalam penulisan karya ilmiah ini metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif. Metode hukum normatif merupakan metode yang menempatkan sistem hukum sebagai objek kajiannya.<sup>1</sup> Dengan menggunakan metode hukum normatif tersebut, dilakukan suatu analisis terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Keuangan, dan literatur-literatur terkait. Serta dalam penulisan karya ilmiah ini, pendekatan yang digunakan adalah jenis pendekatan perundang-undangan.

---

<sup>1</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Hal. 36.

## 2.2 Hasil dan Pembahasan

### 2.2.1 Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli dalam Lelang

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang selanjutnya disebut Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 32 dinyatakan bahwa: Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Dalam Pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengatur mengenai kewajiban untuk membuat suatu risalah lelang, dimana pasal 77 ayat (1) menyatakan bahwa: Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang.

Risalah Lelang merupakan suatu akta otentik yang dapat dipersamakan dengan akta notaris. Akta Otentik adalah suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat.<sup>2</sup> Ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.<sup>3</sup> Sehingga dalam hal ini seseorang harus memiliki kedudukan sebagai pejabat umum untuk dapat membuat suatu akta otentik. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan, Pejabat Lelang merupakan pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang, karena itu Pejabat lelang diwajibkan untuk membuat risalah lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik.<sup>4</sup>

Risalah Lelang sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian sempurna atas akta otentik

---

<sup>2</sup> Rachmadi Usman, 2015, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 156.

<sup>3</sup> G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, Hal. 50.

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, Hal. 157.

ditentukan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
2. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dalam risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang.
3. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang terebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak, yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.<sup>5</sup>

Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang sebagai suatu perjanjian jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual, serta ketentuan jual beli sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga berlaku dalam lelang.<sup>6</sup>

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli antara subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Lelang adalah perjanjian jual beli, hubungan hukum yang terdapat di lelang adalah hubungan hukum jual beli antara penjual lelang dengan pembeli lelang dengan perantara Pejabat Lelang.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, Hal. 158.

<sup>6</sup> Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, Hal. 96.

<sup>7</sup> *Ibid.*

Risalah Lelang memiliki fungsi berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum yang merupakan kesepakatan penjual dan pembeli lelang dalam bentuk tertulis. Risalah Lelang merupakan perjanjian formil, karena *Vendu Reglement* telah mengatur perjumpaan kehendak antara penjual dan pembeli lelang harus dituangkan ke dalam bentuk tertentu atau dikaitkan dengan formalitas tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 *Vendu Reglement*.<sup>8</sup>

Oleh karena itu, risalah lelang berisi jual beli yang didasari oleh kesepakatan antara dua pihak. Sehingga risalah lelang tersebut dapat digunakan sebagai pengganti akta jual beli, mengingat pula lelang tersebut termasuk kedalam perjanjian bernama di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun tunduk dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **III. KESIMPULAN**

Berita acara dalam lelang yang dinamakan sebagai risalah lelang merupakan suatu akta otentik yang dapat digunakan sebagai pengganti akta jual beli.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku:**

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Sianturi, Purnama Tioria, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Tobing, G.H.S. Lumban, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta.

Usman, Rachmadi, 2015, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta.

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Hal. 433-434.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Redaksi Aksara Sukses, 2013, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Aksara Sukses, Yogyakarta.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.