

3-30-2020

## SINKRONISASI ATURAN KUTIPAN RISALAH LELANG BERDASARKAN PERATURAN DIRJEN KEKAYAAN NEGARA NOMOR 5/KN/2017 TENTANG RISALAH LELANG DENGAN VENDU REGLEMENT DAN PMK NOMOR 27/PMK.06/2016

Daniel Alusinsing  
danielalusinsing@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

---

### Recommended Citation

Alusinsing, Daniel (2020) "SINKRONISASI ATURAN KUTIPAN RISALAH LELANG BERDASARKAN PERATURAN DIRJEN KEKAYAAN NEGARA NOMOR 5/KN/2017 TENTANG RISALAH LELANG DENGAN VENDU REGLEMENT DAN PMK NOMOR 27/PMK.06/2016," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 22. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/22>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

---

# SINKRONISASI ATURAN KUTIPAN RISALAH LELANG BERDASARKAN PERATURAN DIRJEN KEKAYAAN NEGARA NOMOR 5/KN/2017 TENTANG RISALAH LELANG DENGAN VENDU REGLEMENT DAN PMK NOMOR 27/PMK.06/2016

## Cover Page Footnote

1 Istilah Juru Lelang dipakai dalam Vendu Reglement yang pada saat ini disebut sebagai Pejabat Lelang. Ariyani Ayu Nindita Slamet, "Aspek Hukum Pelelangan Benda Jaminan Menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan," *Lex Crimen* Vol. VI, No. 2 (Maret – April 2017), hlm. 138. 2 Petunjuk Pelaksanaan Lelang pertama kali diatur melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 557/KMK.01/1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diberlakukan pada tanggal 6 Desember 1999. 3 Lihat bagian Konsideran huruf a Keputusan Menteri Keuangan Nomor 557/KMK.01/1999. 4 Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, "Kamus Besar Bahasa Indonesia Dalam Jaringan", <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kutipan>, diakses 10 April 2019. 5 Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, "Kamus Besar Bahasa Indonesia Dalam Jaringan", diakses 10 April 2019. 6 Ni Kadek Ayu Ena Widiasih dan I Made Sarjana, "Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang," *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana* (2016), hlm. 3. 7 Kanwil DJKN DKI Jakarta, "DJKN Sederhanakan Peraturan Lelang", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jakarta/baca-berita/14111/DJKN-Sederhanakan-Peraturan-Lelang.html>, diakses 14 Juli 2019. 8 Irma Devita Purnamasari, "Akta Notaris sebagai Akta Autentik", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-autentik>, diakses 30 Maret 2019. 9 A.A. Oka Mahendra, "Artikel Hukum Tata Negara dan Peraturan Perundang-undangan: Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan," <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html>, diakses 27 Desember 2019. 10 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/122856/itemName/Lelang/controller/Item/action/Detail>, diakses 21 Oktober 2019.

# SINKRONISASI ATURAN KUTIPAN RISALAH LELANG BERDASARKAN PERATURAN DIRJEN KEKAYAAN NEGARA NOMOR 5/KN/2017 TENTANG RISALAH LELANG DENGAN *VENDU REGLEMENT* DAN PMK NOMOR 27/PMK.06/2016

Daniel Alusinsing, Aloysius Yanis Dhaniarto dan Widodo Suryandono

---

## Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengemukakan sebuah kajian terkait sinkronisasi terhadap aturan mengenai Kutipan Risalah Lelang yang diatur berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang dengan aturan dokumen Kutipan pada peraturan perundang-undangan lainnya di bidang lelang, yaitu Undang-undang Lelang (*Vendu Reglement*) dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Melalui diterbitkannya Perdirjen KN No. 5/KN/2017 ditetapkan jumlah halaman Kutipan Risalah Lelang adalah sekitar tiga hingga empat lembar yang mana kebijakan tersebut akan dianalisis dari segi bentuk, format dan konten (syarat dan ketentuan) menurut ketentuan KUHPerdara maupun peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Penelitian yang menggunakan metode Yuridis Normatif ini menyimpulkan bahwa ditemukan adanya ketidaksinkronan di antara Perdirjen KN No. 5/KN/2017 dengan aturan yang secara vertikal berada di atasnya. Di samping itu, Penulis menyarankan agar peraturan yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara tersebut dapat disempurnakan kembali melalui penerbitan suatu surat edaran atau amandemen terhadap Perdirjen KN No. 5/KN/2017.

Kata kunci: Kutipan Risalah Lelang, Sinkronisasi, Perdirjen KN

## 1. Pendahuluan

Perubahan terhadap salah satu dokumen lelang yaitu Kutipan Risalah Lelang yang dibuat dan diterbitkan oleh seorang Pejabat Lelang berdasarkan kebijakan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia (“**DJKN**”) serta ditetapkan melalui Peraturan Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang (“**Perdirjen KN No. 5/2017**”) seharusnya tetap berpedoman pada aturan Undang-undang Lelang (“***Vendu Reglement***”) dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 (“**PMK No. 27/2016**”). Hal tersebut dikarenakan *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/2016 telah menetapkan minimum persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan dokumen-dokumen lelang oleh Pejabat Lelang agar dapat dikatakan sebagai akta autentik.

Pada awal permulaan lelang diperkenalkan oleh Pemerintah Hindia Belanda di wilayah Republik Indonesia, Kutipan Risalah Lelang dikenal dengan sebutan Kutipan Berita Acara yang mana dokumen tersebut diatur melalui Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia atau dikenal dengan sebutan *Vendu Reglement - Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*. Pada saat diberlakukannya peraturan tersebut pada tanggal 1 April 1908, Kutipan Berita Acara didefinisikan secara implisit

pada Pasal 42 alinea pertama *Vendu Reglement*. Dokumen Kutipan dikenal sebagai sebuah dokumen yang diautentikan berkaitan dengan penjualan terhadap objek lelang dan diterbitkan hanya kepada pihak yang berkepentingan oleh Juru Lelang<sup>1</sup>. Penerbitan dokumen tersebut juga bukan merupakan suatu kewajiban bagi Juru Lelang, melainkan didasarkan pada permintaan pihak-pihak tertentu.

Seiring dengan perkembangan zaman yang sangat cepat, *Vendu Reglement* dianggap tidak cukup untuk mengakomodasi berbagai perubahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang di Indonesia, sehingga Menteri Keuangan Republik Indonesia menerbitkan sebuah petunjuk pelaksanaan lelang yang pertama di tahun 1999<sup>2</sup> dan telah mengalami beberapa pergantian dan perubahan, terakhir melalui PMK No. 27/2016. Adapun awal mula dikeluarkannya petunjuk pelaksanaan lelang tersebut didasarkan pada pertimbangan suatu kebutuhan untuk menyempurnakan ketentuan lelang lebih sederhana dan sesuai dengan perkembangan keadaan sehingga lebih mudah dipahami.<sup>3</sup> Inovasi terhadap pelaksanaan lelang itu sendiri tidak berhenti sampai dengan terbitnya petunjuk pelaksanaan lelang saja. Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan dari Pasal 96 PMK No. 27/2016, Kementerian Keuangan Republik Indonesia melalui DJKN mengeluarkan aturan lebih spesifik untuk menyempurnakan pembuatan Risalah Lelang melalui Perdirjen KN No. 5/2017 yang diberlakukan pada tanggal 16 Juli 2017.

Pemberlakuan Perdirjen KN tersebut menciptakan sebuah terobosan pada dunia lelang di Indonesia, khususnya terkait dengan penerbitan Kutipan Risalah Lelang oleh seorang Pejabat Lelang Kelas I maupun Kelas II. Dokumen Kutipan yang diatur berdasarkan *Vendu Reglement* maupun PMK No. 27/2016 memiliki jumlah halaman yang sama dengan Risalah Lelang itu sendiri berubah secara drastis menjadi hanya berjumlah tiga hingga empat halaman saja. Hal tersebut menjadi suatu permasalahan apakah dokumen Kutipan menurut Perdirjen KN No. 5/2017 dapat dikatakan sebagai suatu akta autentik mengingat bentuk, isi, format dan tampilannya sangatlah berbeda dari aturan Kutipan yang diatur dalam *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/2016.

Apabila dilihat dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (“**KBBI**”), kutipan sebagai nomina/kata benda diartikan ke dalam 4 (empat) kata yaitu “(1) *pungutan*; (2) *petikan*; (3) *nukilan*; dan (4) *sitat*”. Selanjutnya, KBBI juga menjelaskan lebih lanjut pengertian kutipan yang diartikan sebagai berikut: “*pengambilalihan suatu kalimat atau lebih dari karya tulisan lain untuk tujuan ilustrasi atau memperkuat argumen dalam tulisan sendiri*”.<sup>4</sup> Sedangkan bentuk verba/kata kerja dari kutipan yaitu mengutip diartikan dalam berbagai definisi, yang salah satunya adalah: “*mengambil perkataan atau kalimat dari buku dan sebagainya; memetik karangan dan sebagainya; menukil...*”.<sup>5</sup> Dari keseluruhan definisi yang diberikan oleh KBBI tersebut menunjukkan bahwa mengutip

---

<sup>1</sup> Istilah Juru Lelang dipakai dalam *Vendu Reglement* yang pada saat ini disebut sebagai Pejabat Lelang. Ariyani Ayu Nindita Slamet, “Aspek Hukum Pelelangan Benda Jaminan Menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,” *Lex Crimen Vol. VI, No. 2* (Maret – April 2017), hlm. 138.

<sup>2</sup> Petunjuk Pelaksanaan Lelang pertama kali diatur melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 557/KMK.01/1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diberlakukan pada tanggal 6 Desember 1999.

<sup>3</sup> Lihat bagian Konsideran huruf a Keputusan Menteri Keuangan Nomor 557/KMK.01/1999.

<sup>4</sup> Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, “*Kamus Besar Bahasa Indonesia Dalam Jaringan*”, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kutipan>, diakses 10 April 2019.

<sup>5</sup> Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, “*Kamus Besar Bahasa Indonesia Dalam Jaringan*”, diakses 10 April 2019.

ditujukan sebagai suatu kegiatan pengambilalihan terhadap sebagian dari karya tulisan dengan tujuan untuk memberikan gambaran atas tulisan yang dibuat oleh seseorang dan kutipan sebagai hasil dari kegiatan mengutip tersebut merupakan suatu ringkasan atas informasi dari suatu dokumen tertentu dikarenakan dokumen yang dikutip tersebut memiliki isi atau konten yang terlalu banyak dan rumit apabila seseorang ingin membacanya, sehingga pembuat dokumen tersebut berinisiatif untuk membuat suatu ringkasannya melalui sebuah kutipan.

Pengertian yang diberikan oleh KBBI tersebut di atas juga sejalan dengan definisi Kutipan Risalah Lelang yang diatur dalam Pasal 1 angka 38 PMK No. 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pasal 1 angka 3 Perdirjen KN No. 5/2017 yang menyatakan bahwa: “*Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang*”. Namun mengacu pada bentuk, format dan konten Kutipan Risalah Lelang yang ditetapkan oleh Perdirjen KN No. 5/2017 dapat menimbulkan suatu keraguan terhadap dokumen tersebut yang terkait dengan fungsinya untuk dapat menampilkan hasil pelaksanaan lelang secara menyeluruh sebagaimana digambarkan dalam Risalah Lelang, sehingga tujuan utama dari penerbitan sebuah dokumen Kutipan tersebut dapat terpenuhi yaitu untuk melakukan pemindahan hak (balik nama) terhadap Objek Lelang oleh pihak Pembeli.<sup>6</sup>

Perubahan serta inovasi yang dilakukan oleh DJKN dalam pelaksanaan lelang sebagaimana digambarkan di atas, di satu sisi telah sesuai dengan semangat untuk meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum sebagaimana menjadi salah satu pertimbangan diterbitkannya PMK No. 27/2016. Oleh sebab itu, faktor-faktor tersebut mempengaruhi bentuk, format serta isi dari Kutipan Risalah Lelang yang ditujukan bagi peningkatan kualitas pelayanan lelang sehingga semakin profesional, tertib administrasi, tepat guna dan optimal serta mampu membangun citra yang baik bagi semua pihak di dalam masyarakat (*stakeholder*)<sup>7</sup>. Namun di sisi lain, terdapat suatu kemungkinan bahwa bentuk, format dan konten dari dokumen Kutipan berdasarkan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat dikatakan sebagai akta autentik.

Sifat autentisitas dari dokumen Kutipan yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan Perdirjen KN No. 5/2017 telah diatur sejak awal lelang diperkenalkan di Indonesia yaitu tercantum dalam Pasal 42 alinea pertama *Vendu Reglement* di mana Juru Lelang diwajibkan untuk membuat dokumen Kutipan dalam bentuk yang autentik. Aturan tersebut memang telah sejalan dengan ketentuan dalam Buku Keempat Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) tentang Pembuktian dan Daluarsa, namun Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan berdasarkan PMK No. 27/2016 maupun Perdirjen KN No. 5/2017 tidak mengatur secara tegas perihal status autentisitas dokumen Kutipan yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang tersebut. Adapun bentuk autentik dari sebuah akta/tulisan yang telah ditetapkan oleh KUHPerdata memiliki dampak yaitu apabila terdapat penyimpangan terhadap bentuk yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat diperlakukan sebagai suatu akta

---

<sup>6</sup> Ni Kadek Ayu Ena Widiasih dan I Made Sarjana, “Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang,” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana* (2016), hlm. 3.

<sup>7</sup> Kanwil DJKN DKI Jakarta, “*DJKN Sederhanakan Peraturan Lelang*”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jakarta/baca-berita/14111/DJKN-Sederhanakan-Peraturan-Lelang.html>, diakses 14 Juli 2019.

otentik melainkan hanya sebuah tulisan di bawah tangan.<sup>8</sup> Ketentuan tersebut bersifat sangat logis mengingat tujuan utama dari perbedaan antara akta di bawah tangan maupun autentik adalah memberikan perbedaan yang sangat signifikan terhadap penerbitan suatu akta autentik maupun akta di bawah tangan, sehingga pihak-pihak yang bermaksud untuk membuat perikatan dan menerjemahkannya dalam bentuk akta, dapat mengetahui konsekuensi hukum yang timbul akibat dari setiap jenis akta menurut KUHPerdara tersebut.

Kemungkinan lainnya yang dapat timbul adalah bentuk, format dan konten dari dokumen Kutipan yang diterbitkan berdasarkan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 telah memenuhi syarat-syarat autentisitas suatu akta namun diperlukan beberapa penyempurnaan terhadap dokumen tersebut mengingat peraturan yang dikeluarkan oleh DJKN tersebut tergolong dalam jenis peraturan yang baru, sehingga diperlukan pengujian atau penelitian yang mendalam terhadap keabsahan dokumen Kutipan tersebut, walaupun hingga saat ini belum terjadi sengketa yang timbul terkait dengan sifat autentisitas dari Kutipan Risalah Lelang.

Sifat autentisitas dari Kutipan Risalah Lelang berdasarkan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 yang menjadi fokus utama dari Penelitian ini adalah suatu hal yang sangat penting dikarenakan kondisi tersebut berkaitan erat dengan penggunaan dokumen tersebut oleh pihak Pembeli dalam melakukan pemindahan hak (balik nama) atas Objek Lelang yang telah selesai. Sebagaimana diketahui dalam pengalihan hak atas barang-barang, baik bergerak maupun tidak bergerak sebagai akibat pelaksanaan lelang, salah satu dokumen yang diberikan kepada pihak Pembeli adalah Kutipan Risalah Lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 94 ayat (2) a PMK No. 27/2016. Melihat posisi sebuah Kutipan Risalah Lelang memiliki peranan yang strategis untuk menjamin kepastian hukum bagi dalam pelaksanaan lelang, khususnya pihak Pembeli, maka dokumen Kutipan harus memenuhi syarat-syarat autentisitas suatu akta.

## 2. Pembahasan

### 2.1. Analisis Taraf Sinkronisasi Aturan Kutipan Risalah Lelang yang Diatur Berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang dengan *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/2016

Dokumen Kutipan Risalah Lelang yang dikenal dalam sistem pelelangan di Indonesia memiliki bentuk, format dan konten yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk, format dan konten dari dokumen ini diatur secara khusus melalui Perdirjen KN No. 5/2017. Di samping itu, Pejabat Lelang harus mengikuti teknik pembuatan dokumen Kutipan pada setiap pelelangan agar menghasilkan dokumen Kutipan yang memenuhi bentuk, format dan konten sebagaimana diatur dalam Perdirjen KN No. 5/2017 tersebut.

Pada saat Risalah Lelang telah selesai dibuat dan ditandatangani oleh Penjual, Pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Lelang, maka pihak Pembeli mendapatkan Kutipan Risalah Lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 94 ayat (2) huruf a PMK No. 27/2016. Walaupun Pembeli hanya memperoleh dokumen Kutipan Risalah Lelang atau dokumen tersebut berbeda dari Risalah Lelang yang telah pembeli

---

<sup>8</sup> Irma Devita Purnamasari, "Akta Notaris sebagai Akta Autentik", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/t550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-autentik>, diakses 30 Maret 2019.

tanda tangani, namun dokumen Kutipan memiliki sifat otentisitas yang sama dengan Risalah Lelang itu sendiri. Hal ini didukung dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Perdirjen KN No. 5/2017 yang menyebutkan bahwa: “*Kutipan merupakan turunan dari Risalah Lelang yang mengutip kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang*” sehingga dokumen tersebut diakui sebagai turunan dari Risalah Lelang yang hanya mengutip kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari Risalah Lelang. Hal tersebut dapat diartikan bahwa Perdirjen KN No. 5/2017 telah menjamin bahwa isi atau materi dari Kutipan Risalah Lelang tersebut sama dengan Risalah Lelang walaupun bentuk dan formatnya berbeda dari Risalah Lelang itu sendiri, di mana dokumen Kutipan bersifat sangat ringkas terdiri dari tiga hingga empat halaman saja karena hal tersebut sesuai dengan namanya yang memuat hasil pengutipan bagian-bagian tertentu dari sebuah Risalah Lelang.

Pasal 21 ayat (1) Perdirjen KN No. 5/2017 secara tidak langsung memberikan kepastian hukum bagi pihak Pembeli bahwa walaupun dokumen yang ditandatangani pada saat lelang telah selesai dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang adalah Minuta dari Risalah Lelang namun sifat autentisitas tetap melekat pada dokumen Kutipan tersebut.

Di samping Pasal 22 ayat (1) Perdirjen KN No. 5/KN/2017 telah menyatakan bahwa kekuatan pembuktian antara Kutipan Risalah Lelang dan Risalah Lelang adalah sama, Penulis juga melakukan analisis terhadap bentuk, format dan konten Kutipan Risalah Lelang tersebut dari sudut pandang *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/2016 sebagai berikut:

#### **2.1.1. Analisis terhadap Bentuk Kutipan Risalah Lelang Berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang**

DJKN menerapkan sebuah kebijakan melalui Pasal 22 ayat (2) Perdirjen Nomor 5/KN/2017 bahwa: “*Kutipan dicetak pada kertas sekuriti*”. Pada ketentuan Pasal 32 ayat (1) Perdirjen KN No. 5/KN/2017 menentukan bahwa kertas sekuriti harus memiliki fitur-fitur tertentu yaitu nomor seri yang terletak pada bagian kiri bawah dan logo Kementerian Keuangan pada bagian kiri atas dari kertas Kutipan Risalah Lelang. Di samping itu, Perdirjen KN No. 5/KN/2017 juga memberikan contoh Kutipan Risalah Lelang untuk barang bergerak maupun tidak bergerak yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang Kelas I maupun Kelas II yang tercantum dalam Lampiran VIII. Kertas sekuriti ini dapat dikatakan sebagai blanko yang disediakan oleh pihak Kementerian Keuangan dan dapat dianalogikan seperti Sertipikat Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. Sehingga Pejabat Lelang hanya mencetak isi dari Kutipan Risalah Lelang dari aplikasi yang telah disediakan atau *microsoft word* dengan format yang telah disesuaikan pada kertas sekuriti tersebut. Selain jenis kertas yang diatur oleh Perdirjen KN No. 5/KN/2017, bentuk Kutipan yang diperbolehkan hanyalah terdiri dari tiga hingga empat halaman, yang mana terdiri dari sampul (*cover*) Kutipan sebagai halaman pertama yang dicetak pada kertas biasa, dokumen Kutipan Risalah Lelang itu sendiri yang wajib dicetak di atas kertas sekuriti (*security paper*) sebagai halaman pertama, Syarat dan

Ketentuan Lelang yang dicetak pada kertas biasa sebagai halaman kedua dan lampiran dokumen Kutipan yang memuat rincian barang yang dicetak pada kertas biasa sebagai halaman ketiga apabila diperlukan.

Berdasarkan ketentuan mengenai Kutipan Risalah Lelang dalam *Vendu Reglement* memang tidak ditentukan secara spesifik mengenai jenis kertas yang dipergunakan maupun pembatasan terhadap jumlah halaman dari Kutipan Risalah Lelang. Bahkan berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan pihak KPKNL Jakarta III menyebutkan bahwa produk Kutipan Berita Acara yang diterbitkan oleh Juru Lelang berdasarkan *Vendu Reglement* memiliki jumlah halaman yang sama dengan Berita Acara Lelang itu sendiri. Kondisi tersebut juga didukung dengan Pasal 42 alinea pertama *Vendu Reglement* yang menyatakan bahwa:

*“Setiap orang yang berkepentingan dapat menerima salinan atau kutipan berita cara yang diotentikkan mengenai penjualan dengan pembayaran atas bea meterai sebesar dua gulden lima puluh sen untuk setiap salinan atau kutipan.”*

di mana *Vendu Reglement* tidak memberikan pemisahaan yang jelas melalui suatu definisi tertentu antara dokumen salinan maupun kutipan, sehingga antara Juru Lelang dapat menerbitkan salinan dan kutipan dalam bentuk yang serupa. Kondisi yang sama juga terjadi pada saat Kementerian Keuangan RI menerbitkan Petunjuk Pelaksanaan Lelang melalui peraturan-peraturan yang telah mengalami beberapa perubahan, yang mana terakhir diubah dengan PMK No. 27/2016. Peraturan tersebut tidak menentukan jenis kertas dan pembatasan jumlah halaman pada penerbitan Kutipan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang namun PMK No. 27/2016 telah memberikan pembatasan-pembatasan diantara dokumen-dokumen yang dapat diterbitkan oleh Pejabat Lelang melalui definisi yang diberikan dalam Pasal 1 PMK No. 27/2016.

Oleh sebab itu, bentuk Kutipan Risalah Lelang yang telah diatur sedemikian rupa menurut ketentuan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 tersebut bersifat sangat ringkas apabila dibandingkan dengan Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement* maupun Kutipan Risalah Lelang menurut PMK No. 27/2016 karena didukung oleh beberapa faktor, seperti:

1. sesuai dengan namanya, Kutipan Risalah Lelang hanya mengambil atau mengutip bagian-bagian tertentu saja dari Risalah Lelang itu sendiri sehingga alhasil kutipan-kutipan tersebut hanya dimuat dalam 1 (satu) halaman;
2. syarat dan ketentuan lelang juga dikutip menjadi lebih ringkas dan padat dalam 1 (satu) halaman, di mana syarat dan ketentuan yang dikutip adalah aturan-aturan yang bersifat umum dari pelaksanaan lelang; dan
3. lampiran dari Kutipan Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang dalam rincian objek lelang yang dicantumkan dalam dokumen Kutipan tidak dapat menampungnya sehingga dijelaskan pada halaman lampiran ini;

di mana terobosan yang dikeluarkan oleh DJKN terhadap bentuk Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/KN/2017 ini tidak bertentangan dengan hirarki peraturan perundang-undangan di bidang lelang yang bersifat vertikal, yakni *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/2016.

### **2.1.2. Analisis terhadap Format Kutipan Risalah Lelang Berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang**

Selain bentuk yang telah ditetapkan dalam peraturan yang diterbitkan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan tersebut, format Kutipan Risalah Lelang telah diatur secara spesifik. Pengaturan format secara spesifik ditujukan agar Pejabat Lelang dapat membuat dokumen Kutipan tersebut sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga dapat tercapai bentuk yang ditetapkan oleh Perdirjen KN No. 5/2017. Apabila format ini tidak diatur secara spesifik dapat menimbulkan perbedaan bentuk yang dikeluarkan oleh tiap-tiap Pejabat Lelang yang tersebar di seluruh Indonesia. Hal ini mengakibatkan tidak adanya unifikasi terhadap bentuk Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang dan tidak diketahuinya standar dokumen Kutipan itu sendiri oleh pihak lainnya.

Untuk memenuhi standar format Kutipan Risalah Lelang yang telah ditentukan tersebut, maka setiap Pejabat Lelang harus menguasai teknik pembuatan Kutipan Risalah Lelang terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 25 dan 26 Perdirjen KN No. 5/2017 yaitu sebagai berikut:

1. Apabila dokumen diterbitkan oleh KPKNL, pada bagian baris pertama dari kop Kutipan dibuat tulisan “KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA”, diikuti dengan baris kedua dengan tulisan “DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA”, baris ketiga dibuat tulisan kantor wilayah yang bersangkutan dan baris keempat dibuat tulisan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersangkutan, diketik dengan huruf kapital, diletakkan di tengah sejajar dengan logo Kementerian Keuangan;
2. Dalam hal dokumen Kutipan Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II, pada bagian kop di baris pertama tertulis “*Kantor Pejabat Lelang Kelas II*” diikuti dengan nama Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan dan baris kedua dibuat tulisan wilayah jabatan. Tulisan tersebut diketik dengan huruf kapital, diletakkan ditengah serta sejajar dengan logo Kementerian Keuangan;
3. penulisan nomor Risalah Lelang diketik simetris di bawah judul “*Kutipan Risalah Lelang*”;
4. pengetikan pada baris pertama isi kutipan dimulai dari bagian bawah logo Kementerian Keuangan;
5. penandatanganan dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II di atas meterai secukupnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;

6. dalam dokumen Kutipan atas pelaksanaan lelang barang bergerak, pada bagian tanda tangan Penjual dan Pejabat Lelang diberikan keterangan “*ttd*”;
7. dalam hal dokumen Kutipan atas pelaksanaan lelang barang tidak bergerak, pada bagian tanda tangan Penjual, Pembeli dan Pejabat Lelang diberikan keterangan “*ttd*”; dan
8. pada bagian bawah dokumen kutipan, sebelum tanda tangan Pejabat Lelang Kelas II, dicantumkan kata-kata “*Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli*” dengan mencantumkan tanggal penerbitannya.

Dengan adanya petunjuk terhadap teknik pembuatan tersebut menunjukkan bahwa bentuk dan format dari Kutipan Risalah Lelang tersebut telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang. Penyimpangan terhadap bentuk dan format Kutipan ini tidak diperkenankan walaupun di dalam Perdirjen KN No. 5/2017 tidak diatur secara eksplisit. Dengan demikian, seluruh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang dengan jenis apapun di seluruh wilayah Indonesia wajib mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh DJKN tersebut.

Selain format yang ditetapkan sebagaimana dalam Pasal 25 dan 26 Perdirjen KN No. 5/KN/2017 tersebut, terdapat format yang harus dimuat dalam Pasal 22 ayat (1) Perdirjen KN No. 5/KN/2017. Adapun muatan Kutipan Risalah Lelang tersebut apabila diperbandingkan dengan muatan Kutipan Berita Acara yang diatur dalam Pasal 42 alinea ketiga *Vendu Reglement* terdapat beberapa perbedaan, yaitu sebagai berikut:

**Tabel 1.**  
**(Perbandingan antara Bagian-bagian Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement* dan Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/2017)**

<b>Bagian-bagian Kutipan Berita Acara Menurut <i>Vendu Reglement</i></b>	<b>Bagian-bagian Kutipan Risalah Lelang Menurut Perdirjen KN No. 5/2017</b>
Bagian pokok memuat ketentuan sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. tanggal dengan huruf;</li> <li>b. nama kecil, nama dan tempat kedudukan Juru Lelang, serta nama kecil, nama dan tempat kediaman kuasanya (jika penjualan dilakukan di hadapan seorang kuasa);</li> <li>c. nama kecil, nama, pekerjaan dan tempat kediaman orang yang meminta penjual dilakukan (Penjual), jika Penjual tidak bertindak atas namanya sendiri, tercantum juga uraian tentang</li> </ol>	Halaman Pertama memuat: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. bagian kop;</li> <li>b. judul;</li> <li>c. nomor;</li> <li>d. hari dan tanggal pelaksanaan lelang;</li> <li>e. waktu pelaksanaan lelang;</li> <li>f. tempat pelaksanaan lelang;</li> <li>g. nama pejabat lelang;</li> <li>h. NIP Pejabat Lelang dalam hal Pejabat Lelang Kelas I;</li> <li>i. nomor dan tanggal Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang;</li> </ol>

<p>kedudukan di mana Penjual meminta diadakan penjualan. Berdasarkan Pasal 20 <i>Vendu Reglement</i>, Juru Lelang harus yakin bahwa Penjual berhak untuk menjual barangnya;</p> <p>d. tempat penjualan;</p> <p>e. keterangan umum terkait sifat barang yang dijual. Apabila sifat barang adalah barang tetap maka harus menjelaskan letak dan batas-batas barang tersebut yang harus dicantumkan juga bukti hak milik, disebutkan keberadaan bangunan di atasnya dan jaminan yang melekat pada barang tersebut; dan</p> <p>f. syarat-syarat penjualan.</p> <p>Bagian batang tubuh dari Berita Acara mencakup:</p> <p>a. uraian tentang barang yang dilelangkan;</p> <p>b. nama dan pekerjaan tiap-tiap Pembeli serta tempat kediamannya, apabila Pembeli tidak bertempat tinggal di daerah tempat penjualan;</p> <p>c. harga yang tercapai dengan angka; dan</p> <p>d. dalam hal penjualan yang dilakukan menurut ketentuan alinea kelima Pasal 9 <i>Vendu Reglement</i>, tawaran atau persetujuan harga yang tetap mengikat juga ditulis dengan angka dan mencantumkan nama dan pekerjaan Penawar atau orang yang menyetujui harga yang bersangkutan, serta tempat kediamannya apabila Penawar tidak bertempat tinggal di daerah tempat penjualan.</p> <p>Dan pada bagian Penutup terdiri dari:</p> <p>a) jumlah barang yang laku untuk dilelang, dengan huruf dan angka; dan</p> <p>b) jumlah yang dikabulkan dan jumlah yang ditahan untuk itu, semuanya dengan huruf dan angka.</p>	<p>j. nomor dan tanggal Surat Tugas Pejabat Lelang dalam hal Pejabat Lelang Kelas I;</p> <p>k. nama pemohon lelang;</p> <p>l. nomor dan/atau tanggal surat permohonan lelang;</p> <p>m. nomor dan/atau tanggal surat penetapan lelang;</p> <p>n. jenis lelang;</p> <p>o. nama pejabat Penjual;</p> <p>p. nomor dan/atau tanggal surat tugas atau penunjukan pejabat Penjual, kecuali untuk pelaksanaan lelang yang dihadiri langsung oleh Pemilik Barang atau pejabat yang berwenang;</p> <p>q. uraian objek lelang yang terjual;</p> <p>r. nama dan pekerjaan Pembeli lelang;</p> <p>s. nomor identitas Pembeli lelang;</p> <p>t. alamat Pembeli lelang;</p> <p>u. harga lelang yang terbentuk;</p> <p>v. kata-kata "<i>Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual beli</i>"; dan</p> <p>w. tanda tangan Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II di atas meterai dan diberi cap/stempel basah.</p> <p>Halaman Kedua memuat: Syarat dan Ketentuan Lelang sebagaimana telah ditetapkan dalam Lampiran VI dan VII Perdirjen KN No. 5/2017. Adapun Lampiran VI mengatur Syarat dan Ketentuan Lelang untuk Barang Tidak Bergerak sedangkan Lampiran VII mengatur Syarat dan Ketentuan untuk Barang Bergerak.</p> <p>Lampiran Bagian ini dibuat oleh Pejabat Lelang dalam hal objek lelang yang</p>
---	--

	<p>dijual 1 (satu) paket berjumlah banyak sehingga tidak cukup untuk diketik dalam 1 (satu) halaman kertas sekuriti. Apabila terjadi kondisi demikian, dokumen Kutipan hanya cukup mencantumkan uraian singkat barang dengan rincian barang yang dijabarkan pada bagian lampiran. Pada halaman lampiran ini wajib ditandatangani oleh Kepala KPKNL dan Pejabat Lelang Kelas II serta diberikan stempel basah tanpa memuat Syarat dan Ketentuan Lelang.</p>
--	--

(Sumber: diolah dari *Vendu Reglement* dan Perdirjen KN No. 5/2017)

Mengacu pada tabel perbandingan tersebut di atas, cara pengutipan yang diatur dalam Pasal 42 alinea ketiga *Vendu Reglement* mengatur bahwa bagian-bagian yang harus dikutip adalah bagian pokok dan penutup, termasuk pula batang tubuh yang hanya berkaitan dengan pembelian yang bersangkutan saja. Sedangkan apabila diperbandingkan dengan muatan dari Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/KN/2017, terdapat beberapa bagian dari Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement* yang tidak tercakup. Bagian yang tidak tercakup dalam Kutipan Risalah Lelang tersebut adalah sebagai berikut:

1. tidak tercantumnya data mengenai pekerjaan dan tempat kediaman dari pihak Penjual melainkan hanya memuat nama dari pemohon lelang saja;
2. tidak tercantumnya data mengenai tempat kediaman dari pihak Pembeli melainkan hanya memuat nama dan pekerjaan saja; dan
3. tidak memuat jumlah barang yang laku dilelang, jumlah yang dikabulkan dan jumlah yang ditahan terkait dengan barang yang dilelang.

Di samping membandingkan dengan aturan mengutip dalam *Vendu Reglement*, perbandingan juga dilakukan terhadap ketentuan Kutipan Risalah Lelang yang diatur dalam PMK No. 27/2016. Dalam aturan mengenai dokumen Kutipan yang diatur dalam PMK No. 27/2016 tidak terdapat aturan mengenai format dari dokumen Kutipan itu sendiri namun pada setiap Pasal 86-88 PMK No. 27/2016 terdapat bagian-bagian minimum yang harus dipenuhi oleh Pejabat Lelang dalam pembuatan Risalah Lelang. Apabila diperbandingkan antara bagian-bagian minimum dalam Risalah Lelang menurut ketentuan PMK No. 27/2016 dan ketentuan format dokumen Kutipan Risalah Lelang menurut ketentuan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 adalah sebagai berikut:

#### **Tabel 2.**

**(Perbandingan antara Bagian-bagian Minimum dalam Risalah Lelang menurut PMK No. 27/2016 dan Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/2017)**

<b>Bagian-bagian Minimum dalam Risalah Lelang Menurut PMK No. 27/2016</b>	<b>Bagian-bagian Kutipan Risalah Lelang Menurut Perdirjen KN No. 5/2017</b>
<p>Kepala Risalah Lelang Menurut Pasal 86 PMK No. 27/2016, bagian Kepala Risalah Lelang harus memenuhi bagian-bagian sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) hari, tanggal dan jam lelang yang harus ditulis dengan huruf dan angka;</li> <li>b) nama lengkap dan tempat kedudukan dari Pejabat Lelang;</li> <li>c) nomor dan tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;</li> <li>d) nomor dan tanggal surat tugas, khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I;</li> <li>e) nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan atau domisili Penjual;</li> <li>f) nomor dan/atau tanggal surat permohonan lelang;</li> <li>g) tempat pelaksanaan lelang;</li> <li>h) sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;</li> <li>i) dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;</li> <li>2) nomor dan tanggal SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan; dan</li> <li>3) keterangan lain yang membebani (apabila ada);</li> </ol> </li> <li>j) dalam hal objek lelang berupa barang bergerak, harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;</li> <li>k) cara pengumuman lelang yang telah dilakukan;</li> <li>l) cara dan penawaran lelang; dan</li> <li>m) syarat dan ketentuan lelang.</li> </ol> <p>Makna dibalik pembuatan Kepala Risalah Lelang ini diartikan bahwa bagian ini harus disusun oleh Pejabat Lelang</p>	<p>Halaman Pertama memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. bagian kop;</li> <li>b. judul;</li> <li>c. nomor;</li> <li>d. hari dan tanggal pelaksanaan lelang;</li> <li>e. waktu pelaksanaan lelang;</li> <li>f. tempat pelaksanaan lelang;</li> <li>g. nama pejabat lelang;</li> <li>h. NIP Pejabat Lelang dalam hal Pejabat Lelang Kelas I;</li> <li>i. nomor dan tanggal Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang;</li> <li>j. nomor dan tanggal Surat Tugas Pejabat Lelang dalam hal Pejabat Lelang Kelas I;</li> <li>k. nama pemohon lelang;</li> <li>l. nomor dan/atau tanggal surat permohonan lelang;</li> <li>m. nomor dan/atau tanggal surat penetapan lelang;</li> <li>n. jenis lelang;</li> <li>o. nama pejabat Penjual;</li> <li>p. nomor dan/atau tanggal surat tugas atau penunjukan pejabat Penjual, kecuali untuk pelaksanaan lelang yang dihadiri langsung oleh Pemilik Barang atau pejabat yang berwenang;</li> <li>q. uraian objek lelang yang terjual;</li> <li>r. nama dan pekerjaan Pembeli lelang;</li> <li>s. nomor identitas Pembeli lelang;</li> <li>t. alamat Pembeli lelang;</li> <li>u. harga lelang yang terbentuk;</li> <li>v. kata-kata “<i>Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual beli</i>”; dan</li> <li>w. tanda tangan Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II</li> </ol>

<p>sebelum pelaksanaan lelang dan dibacakan pada saat pelaksanaan lelang sebelum penawaran dimulai dengan penggunaan ketikan dan/atau tulisan tangan.</p> <p>Badan Risalah Lelang Menurut Pasal 87 PMK No. 27/2016, bagian Badan Risalah Lelang harus memuat bagian-bagian berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;</li> <li>b) nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;</li> <li>c) nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atas nama diri sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;</li> <li>d) bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli Lelang;</li> <li>e) harga lelang yang ditulis dengan angka dan huruf; dan</li> <li>f) daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan harga, nama dan alamat Peserta Lelang yang menawar tertinggi.</li> </ol> <p>Bagian Badan Risalah Lelang harus dibuat oleh Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang dimulai dengan penggunaan ketikan dan/atau tulisan tangan.</p> <p>Kaki Risalah Lelang Bagian ini merupakan akhir dari Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang dengan menggunakan ketikan dan/atau tulisan tangan menurut ketentuan Pasal 88 PMK No. 27/2016 serta memuat bagian-bagian sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan menggunakan angka dan huruf;</li> <li>b) banyaknya barang yang laku atau</li> </ol>	<p>di atas meterai dan diberi cap/stempel basah.</p> <p>Halaman Kedua memuat: Syarat dan Ketentuan Lelang sebagaimana telah ditetapkan dalam Lampiran VI dan VII Perdirjen KN No. 5/2017. Adapun Lampiran VI mengatur Syarat dan Ketentuan Lelang untuk Barang Tidak Bergerak sedangkan Lampiran VII mengatur Syarat dan Ketentuan untuk Barang Bergerak.</p> <p>Lampiran Bagian ini dibuat oleh Pejabat Lelang dalam hal objek lelang yang dijual 1 (satu) paket berjumlah banyak sehingga tidak cukup untuk diketik dalam 1 (satu) halaman kertas sekuriti. Apabila terjadi kondisi demikian, dokumen Kutipan hanya cukup mencantumkan uraian singkat barang dengan rincian barang yang dijabarkan pada bagian lampiran. Pada halaman lampiran ini wajib ditandatangani oleh Kepala KPKNL dan Pejabat Lelang Kelas II serta diberikan stempel basah tanpa memuat Syarat dan Ketentuan Lelang.</p>
--	---

- terjual dengan angka dan huruf;
- c) jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
  - d) jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
  - e) banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
  - f) jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
  - g) tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
  - h) tanda tangan saksi-saksi untuk lelang dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui surat elektronik (*e-mail*), tromol pos atau internet (*closed bidding*).

#### Lampiran Risalah Lelang

Pada Risalah Lelang yang dibuat, harus dilampirkan dokumen-dokumen yang menjadi pendukung dari pelaksanaan lelang menurut ketentuan Pasal 10 ayat (5) Perdirjen KN No. 5/2017 yang terdiri dari:

- a) Lampiran sebelum Risalah Lelang ditutup, di mana dokumen-dokumen harus dijahit dan dijilid menjadi satu dengan Risalah Lelang dan setidaknya terdiri dari:
  - 1) Surat permohonan lelang;
  - 2) Surat tugas bagi Pejabat Lelang Kelas I dalam hal lelang dilaksanakan oleh KPKNL;
  - 3) Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum;
  - 4) Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus;
  - 5) Surat penetapan jadwal lelang oleh KPKNL atau Pejabat

<p>Lelang Kelas II;</p> <p>6) Daftar hadir Peserta Lelang (khusus untuk lelang konvensional);</p> <p>7) Fotokopi identitas Pembeli lelang; dan</p> <p>8) Catatan proses penawaran lelang yang dibuat dan ditandatangani Pejabat Lelang yang telah dibubuhi tanda “<i>mengetahui dan menyetujui</i>” yang ditandatangani Penjual.</p> <p>b) Lampiran sesudah Risalah Lelang ditutup, di mana dokumen-dokumen yang bersangkutan dilekatkan pada Risalah Lelang dan setidaknya terdiri dari:</p> <p>1) bukti setor hasil lelang ke kas negara atau Penjual;</p> <p>2) bukti penyetoran Bea Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan</p> <p>c) bukti penyetoran pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>	
---	--

(Sumber: diolah dari PMK No. 27/2016 dan Perdirjen KN No. 5/2017)

Dari hasil perbandingan tersebut diatas, terdapat bagian-bagian minimum dari Risalah Lelang yang tidak dicantumkan dalam Kutipan Risalah Lelang yaitu:

- a. cara pengumuman lelang yang telah dilakukan;
- b. cara dan penawaran lelang;
- c. banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang; dan
- d. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan dalam Risalah Lelang.
- e. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- f. daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan harga, nama dan alamat Peserta Lelang yang menawar tertinggi;
- g. banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang;
- h. banyaknya barang yang laku atau terjual;
- i. jumlah harga barang yang telah terjual; dan
- j. jumlah harga barang yang ditahan.

Dari segi sahnya suatu perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerduta berdasarkan syarat subjektif, dokumen Kutipan merupakan cerminan dari adanya kata kesepakatan di antara Penjual/Pemilik Barang dengan Pembeli yang dibentuk berdasarkan bantuan dari Pejabat Lelang. Menurut Pasal 64 dan 67 PMK No. 27/2019, Peserta Lelang pada awal mulanya mengajukan penawaran

paling sedikit sama dengan Nilai Limit yang kemudian nilai tersebut disahkan Pejabat Lelang menjadi Harga Lelang sebagai harga yang harus dibayarkan oleh Pembeli. Penerbitan dokumen Kutipan dianggap sebagai kesepakatan atas harga dan objek lelang. Di samping itu, kata “sepakat” yang terbentuk dan diterjemahkan ke dalam bentuk Kutipan Risalah Lelang telah memenuhi bagian *essentialia* dalam perjanjian jual beli. Sebagaimana diketahui bahwa bagian pokok dalam sebuah transaksi jual beli adalah adanya kesepakatan terhadap harga dan barang. Penerbitan dokumen Kutipan menunjukkan Pembeli menyepakati transaksi jual beli yang dilakukan melalui mekanisme dan aturan pelelangan.

Namun di sisi lain, dokumen Kutipan belum memenuhi syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Hal tersebut terbukti dari tidak tercantumnya informasi tanggal lahir atau umur dari pihak Pembeli. Dalam PMK No. 27/2019 itu sendiri tidak mengatur masalah Peserta Lelang/Pembeli yang belum dewasa atau yang ditaruh di bawah pengampuan. Akibat yang ditimbulkan dari adanya Pembeli yang tidak cakap akan mengakibatkan lelang dapat dibatalkan. Kondisi tersebut dapat digunakan sebagai kesempatan bagi Pembeli atau Peserta Lelang lainnya untuk membatalkan lelang yang telah dilaksanakan dengan menempuh upaya hukum seperti pengajuan gugatan perdata di pengadilan.

Dari segi syarat objektif, dokumen Kutipan telah memenuhi syarat suatu hal tertentu, di mana Kutipan Risalah Lelang telah memuat rincian terhadap barang yang dilelang secara lengkap. Kelengkapan informasi terhadap rincian objek lelang mencakup pada bentuk fisik, yang dapat dicontohkan sebagai berikut:

1. Untuk barang bergerak dalam bentuk kendaraan bermotor mencantumkan tipe barang, merek, nomor polisi, tahun pembuatan, nomor rangka, nomor mesin, warna, jenis bahan bakar, isi silinder serta nama kepemilikan; dan
2. Untuk barang tetap dalam bentuk bidang tanah mencantumkan jumlah bidang, luas, lokasi serta bukti kepemilikan.

Sedangkan dokumen Kutipan telah memenuhi syarat suatu sebab yang halal atau diperbolehkan. Pernyataan tersebut didukung dengan adanya kesempatan yang diberikan oleh Peserta Lelang untuk melakukan penelitian terhadap objek lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan atau yang disebut sebagai *aanwijzing* bagi objek lelang dengan nilai di atas Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) atau melalui pengumuman yang dibuat oleh Penjual. Dengan demikian, Pembeli dapat melakukan penilaian terhadap objek lelang tersebut terkait dengan pemenuhan sebab yang halal berdasarkan faktor tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang, tidak dikatakan terlarang, tidak dikatakan palsu, serta tanpa adanya sebab tertentu.

Berdasarkan seluruh perbandingan tersebut di atas, seharusnya format Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan berdasarkan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 harus memenuhi ketentuan *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/2016 dikarenakan pada setiap Syarat dan Ketentuan Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang sebagaimana diatur dalam Lampiran VII Perdirjen KN No. 5/KN/2017 tercantum ketentuan:

*“Penjualan lelang ini dilakukan menurut Undang-undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang”*

sehingga aturan Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/KN/2017 tidak sinkron dengan aturan Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement* dan aturan Kutipan Risalah Lelang menurut PMK No. 27/2016, di mana hirarki ketiga aturan di bidang lelang tersebut adalah bersifat vertikal.

### **2.1.3. Analisis terhadap Konten yang terkait dengan Syarat dan Ketentuan pada Kutipan Risalah Lelang Berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang**

Syarat dan Ketentuan yang tercantum dalam halaman kedua di setiap dokumen Kutipan Risalah Lelang pada dasarnya telah mencantumkan klausula bahwa penjualan lelang yang dilakukan di hadapan Pejabat Lelang atas barang bergerak maupun tidak bergerak telah dilakukan menurut *Vendu Reglement*, Peraturan Menteri Keuangan RI dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait lelang. Namun pada halaman pertama dokumen Kutipan Risalah Lelang tercantum kata-kata: “*Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual beli*” yang mana hal tersebut didasarkan pada Pasal 94 ayat (2) huruf a PMK No. 27/2016 dan Pasal 5 ayat (3) Perdirjen KN No. 5/2017. Pada dasarnya, pencantuman kata-kata tersebut dalam dokumen Kutipan tidak menimbulkan pertentangan di mana ketentuan jual beli yang diatur Bab Kelima Pasal 1457 – 1540 KUHPerdara dapat dikesampingkan karena sifat alamiah dari buku ketiga KUHPerdara itu sendiri adalah terbuka di mana aturan-aturan didalamnya menjadi pedoman bagi siapapun yang ingin mengadakan hubungan perikatan.

Dari hasil analisis terhadap bentuk, format dan konten Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/KN/2017 terdapat sebuah fakta bahwa format sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Perdirjen KN No. 5/KN/2017 tidak harmonis dengan aturan mengutip yang ditentukan dalam *Vendu Reglement* dan ketentuan minimum Risalah Lelang menurut PMK No. 27/2016. Adapun akibat-akibat dari adanya disharmonisasi peraturan perundang-undangan di bidang lelang ini dapat mengakibatkan permasalahan yaitu sebagai berikut:<sup>9</sup>

- a. terjadinya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya;
- b. timbulnya ketidakpastian hukum;
- c. peraturan perundang-undangan tidak terlaksana secara efektif dan efisien;
- d. disfungsi hukum, artinya hukum tidak dapat berfungsi memberikan pedoman berperilaku kepada masyarakat, pengendalian sosial, penyelesaian sengketa dan sebagai sarana perubahan sosial secara tertib dan teratur.

## **2.2. Analisis Pengaruh Penilaian Taraf Sinkronisasi di antara Aturan Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement*, Kutipan Risalah Lelang menurut PMK No. 27/2016 dan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 terhadap Penggunaan Kutipan Risalah Lelang oleh Pihak Pembeli**

---

<sup>9</sup> A.A. Oka Mahendra, “Artikel Hukum Tata Negara dan Peraturan Perundang-undangan: Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan,” <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html>, diakses 27 Desember 2019.

Pelaksanaan lelang yang diatur berbagai peraturan perundang-undangan di bidang lelang tidak terlepas dari peranan pihak-pihak yang terlibat untuk melaksanakan, mengawasi serta merumuskan suatu kebijakan dalam lelang. Tujuan utama dari peranan pihak-pihak ini adalah menciptakan suatu pelaksanaan lelang yang lebih optimal, transparan, akuntabel, adil serta menjamin perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehingga tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lelang semakin meningkat. Adapun lembaga-lembaga yang berperan secara langsung dalam pelaksanaan lelang itu sendiri terdiri dari:

1. Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas II sebagai pelaksana Lelang yang memiliki kewenangan ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
2. Kantor Wilayah DJKN sebagai koordinator, pembimbing teknis, pengendali, evaluator dan pelaksana tugas di bidang Lelang; dan
3. DJKN sebagai lembaga yang merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang Lelang.

Dokumen Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang sebagai pelaksana lelang adalah sangat esensial karena dokumen tersebut harus dibuat oleh pejabat yang berwenang berdasarkan pada Pasal 1868 KUHPerdara. Kata “berwenang” dapat diartikan sebagai fungsi dan tugas-tugasnya telah diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, seperti fungsi, tugas dan kewenangan Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 94/PMK.06/2019 (“**PMK No. 94/2019**”) dan Pejabat Lelang Kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 189/PMK.06/2017 (“**PMK No. 189/2017**”).

Dalam Pasal 8 huruf e dan f PMK No. 94/2019, beberapa tugas dari Pejabat Lelang Kelas I adalah melakukan kegiatan penyusunan/pembuatan minuta dan turunan dari Risalah Lelang (diantaranya adalah Kutipan Risalah Lelang) serta melakukan kegiatan penatausahaan pasca pelaksanaan lelang. Kegiatan penatausahaan ini berkaitan langsung dengan pemberian Kutipan Risalah Lelang adalah mempertanggungjawabkan penggunaan kertas sekuriti (*security paper*) yang telah diterbitkan kepada pihak Pembeli. Sejalan dengan PMK No. 94/2019, Pejabat Lelang Kelas II juga memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) huruf i dan k PMK No. 189/2017 yaitu membuat Kutipan Risalah Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menyelenggarakan pembukuan, administrasi perkantoran dan membuat laporan pelaksanaan lelang.

Tugas dan kewajiban sebagaimana diatur memiliki tujuan agar penggunaan blanko Kutipan Risalah Lelang tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab sehingga hal tersebut sejalan dengan salah satu asas Hukum Lelang yaitu asas akuntabilitas (*accountability*). Asas ini menekankan bahwa setiap Pejabat Lelang yang telah selesai melaksanakan lelang, harus mempertanggungjawabkan setiap kegiatan pelaksanaan lelang tersebut dengan melaporkannya kepada Kantor Wilayah DJKN. Pengawasan oleh Kantor Wilayah kepada Pejabat Lelang Kelas I maupun Kelas II mutlak diperlukan agar tidak terjadi penyelewengan terhadap aturan-aturan yang telah ditetapkan DJKN itu sendiri yang berada di bawah Kementerian Keuangan. Dengan adanya pengawasan serta bimbingan, pelayanan lelang yang diberikan kepada masyarakat dapat tercipta hasil yang optimal sehingga kepercayaan masyarakat untuk mengikuti lelang dapat terjamin dengan baik.

Di samping peran Pejabat Lelang yang sangat krusial tersebut di atas, terobosan baru yang ditetapkan oleh DJKN dengan diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang yang bentuk, format dan isi/materinya sesuai dengan aturan Perdirjen KN No. 5/2017

tersebut telah sejalan dengan asas Hukum Lelang yaitu asas kepastian hukum (*certainty*) dikarenakan dokumen Kutipan Risalah Lelang itu sendiri dipersamakan dengan akta autentik yang membuktikan adanya transaksi jual beli dengan mekanisme lelang di hadapan Pejabat Lelang yang berwenang untuk melaksanakan lelang tersebut. Fungsi dari Kutipan Risalah Lelang ini sangat penting bagi pihak Pembeli di mana dokumen tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya setelah Pembeli ditunjuk sebagai Pemenang Lelang. Kebijakan yang dikeluarkan oleh DJKN ini membuat suatu pelelangan menjadi lebih praktis, efisiensi dan menjamin perlindungan hukum bagi pihak Pembeli, terutama terkait dengan pemindahan hak (balik nama) terhadap barang yang dilelang.

### **2.2.1. Penggunaan Kutipan Risalah Lelang berdasarkan Perdirjen KN No. 5/KN/2017**

Sebagai akta autentik, dokumen Kutipan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mana pihak Penjual memindahkan hak kepemilikan atas barang yang dilelang kepada pihak Pembeli sehingga Pembeli memperoleh hak tersebut dari pihak Penjual melalui cara balik nama. Untuk melakukan tindakan balik nama tersebut oleh Pihak Pembeli, maka diperlukan suatu akta autentik yang dapat membuktikan adanya perpindahan hak tersebut. Dengan demikian, Kutipan Risalah Lelang menurut Pasal 1870 KUHPerdara memberikan hak kepada Pembeli untuk melakukan balik nama barang yang dilelang pada instansi yang berwenang.

Dalam hal lelang barang tidak bergerak seperti tanah, seorang Pembeli dapat memperoleh hak atas sebidang tanah akibat mengikuti pelaksanaan lelang. Dengan penggunaan Kutipan Risalah Lelang tersebut yang ditunjukkan kepada pihak Kantor Pertanahan, maka pihak Pembeli dapat melakukan pemindahan hak atau balik nama yang semula tanah tersebut tercantum dalam buku tanah atas nama pihak Penjual. Namun pada kenyataan yang ditemukan oleh Penulis, peralihan hak akibat pelaksanaan lelang masih mempersyaratkan Risalah Lelang sebagaimana dilansir pada laman Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Adapun dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan dan wajib diserahkan oleh Pembeli adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
5. Sertifikat Asli;
6. Risalah Lelang;
7. Penyerahan Bukti Pelunasan Lelang;

---

<sup>10</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/122856/itemName/Lelang/controller/Item/action/Detail>, diakses 21 Oktober 2019.

8. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak); dan
9. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht*).

Pencantuman persyaratan Risalah Lelang yang dijadikan sebagai salah satu dokumen untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut perlu menjadi perhatian diantara pihak DJKN selaku lembaga yang bertanggung jawab untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan serta standarisasi teknis di bidang lelang dengan pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selaku lembaga yang bertugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang<sup>11</sup>, sebab Perdirjen KN No. 5/2017 telah menetapkan suatu aturan bahwa dokumen Kutipan yang akan diterbitkan kepada Pembeli sebagai bukti adanya pemindahan hak (balik nama) yang mana kondisi tersebut berdampak pada perbedaan prosedur pelayanan yang dikeluarkan oleh masing-masing lembaga.

Sedangkan dalam hal barang bergerak, seperti kendaraan bermotor, seorang Pembeli dapat memperoleh hak atas kendaraan bermotor tersebut setelah dinyatakan sebagai Pemenang dalam pelaksanaan lelang yang disahkan oleh Pejabat Lelang. Dengan penggunaan Kutipan Risalah Lelang tersebut yang ditunjukkan kepada pihak Badan Pajak dan Retribusi Daerah yang terdapat di seluruh provinsi di Indonesia, khususnya pada Kantor Unit PKB dan BBN-KB (Samsat), maka pihak Pembeli dapat melakukan pemindahan hak atau balik nama yang semula kendaraan bermotor tersebut tercantum dalam Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) atas nama pihak Penjual.

### **2.2.2. Analisis Keabsahan dari Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/KN/2017**

Berdasarkan pada hasil analisis sebagaimana dikemukakan dalam poin 4.1 ditemukan bahwa bagian-bagian dalam dokumen Kutipan yang diatur dalam Pasal 22 Perdirjen KN No. 5/KN/2017 tidak mengutip sesuai dengan pedoman yang ditentukan dalam ketentuan Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement* maupun ketentuan minimum Risalah Lelang menurut PMK No. 27/2016.

Sebagai akta autentik, dokumen Kutipan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mana pihak Penjual memindahkan hak kepemilikan atas barang yang dilelang kepada pihak Pembeli sehingga Pembeli memperoleh hak tersebut dari pihak Penjual melalui cara balik nama. Untuk melakukan tindakan balik nama tersebut oleh Pihak Pembeli, maka diperlukan suatu akta autentik yang dapat membuktikan adanya perpindahan hak tersebut. Dengan demikian, Kutipan Risalah Lelang menurut Pasal 1870 KUHPerdara memberikan hak kepada Pembeli untuk melakukan balik nama barang yang dilelang pada instansi yang berwenang.

Menurut aturan Pasal 1868 dalam KUHPerdara yang mengatur masalah akta autentik, suatu akta autentik harus memenuhi 3 (tiga) unsur yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara tersebut dikarenakan sifatnya adalah bersifat kumulatif

---

<sup>11</sup> Fungsi utama tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

atau harus meliputi semua unsur-unsur yang diatur didalamnya. Oleh sebab itu, dokumen Kutipan yang diterbitkan berdasarkan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 harus memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

1. Kutipan Risalah Lelang harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang  
Bentuk yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara bukanlah bentuk yang nampak secara konkrit, melainkan format dan konten dari dokumen Kutipan Risalah Lelang tersebut yang harus sesuai dengan ketentuan Undang-undang, yang dalam konteks ini *Vendu Reglement* sebagai Undang-undang Lelang yang diberlakukan di pasca kemerdekaan Republik Indonesia hingga saat ini. Format dan konten yang harus diikuti oleh Perdirjen KN No. 5/KN/2017 wajib mengikuti ketentuan Kutipan Berita Acara yang diatur dalam *Vendu Reglement*.
2. Kutipan Risalah Lelang harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu  
Pejabat umum pembuat akta adalah pejabat yang diberikan wewenang berdasarkan undang-undang dalam batas wewenang yang telah ditetapkan secara tegas. Suatu akta adalah autentik, bukan dikarenakan penetapan undang-undang semata saja, melainkan karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Dalam konteks peraturan perundang-undangan di bidang lelang, pejabat umum yang ditunjuk adalah Pejabat Lelang Kelas I maupun Kelas II sebagaimana diatur dalam Pasal 1a *Vendu Reglement* yang menyatakan bahwa: “...penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang...”, sedangkan dalam Pasal 1 angka 14 PMK No. 27/2016 juga mengatur hal yang sama dengan *Vendu Reglement* tersebut dan ditegaskan dengan melakukan pemberian wewenang khusus kepada Pejabat Lelang untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Melihat kedua pengertian tersebut, dapat dianalisis bahwa Pejabat Lelang adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, keabsahan akta autentik menurut KUHPerdara tersebut telah terpenuhi dikarenakan pejabat umum yang berwenang untuk menerbitkan Kutipan Risalah Lelang adalah hanya Pejabat Lelang.
3. Pejabat Umum yang membuat Kutipan Risalah Lelang harus mempunyai kewenangan untuk membuat dokumen Kutipan tersebut  
Kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Lelang untuk menerbitkan suatu dokumen Kutipan sejalan dengan aturan Pasal 24 alinea pertama *Vendu Reglement* jo. Pasal 94 ayat (3) PMK No. 27/2016 yang mewajibkan agar setiap Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan diberikan teraan cap atau stempel basah dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan. Hal tersebut menguatkan bahwa Pejabat Lelang memiliki kewenangan untuk menerbitkan dokumen tersebut sehingga salah satu syarat keabsahan akta autentik telah terpenuhi.

### **2.2.3. Analisis Akibat Hukum dari Keabsahan Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/KN/207**

Dalam hal suatu akta autentik tidak mengikuti syarat-syarat kumulatif yang ditetapkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka akan menimbulkan suatu akibat serta konsekuensi terhadap autentisitas akta yang dibuat oleh pejabat umum tersebut. Pasal 1869 KUHPerdara menyatakan bahwa:

*“Suatu akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas (Pasal 1868 KUHPerdara), atau karena suatu cacat bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.”*

Akibat yang ditimbulkan dari tidak terpenuhinya syarat kumulatif dalam Pasal 1868 KUHPerdara dalam Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang berdasarkan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 adalah dokumen Kutipan tersebut hanya dapat diperlakukan sebagai tulisan dibawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian berbeda dengan akta autentik. Konsekuensi yang dapat ditimbulkan lebih lanjut adalah penggunaan dokumen Kutipan yang dikeluarkan oleh pihak Pembeli untuk melakukan proses pemindahan hak (balik nama) atas Objek Lelang pada instansi-instansi yang terkait, seperti Kantor Pertanahan atas Objek Lelang berupa tanah atau Kantor Samsat atas Objek Lelang berupa kendaraan bermotor. Dapat dikatakan bahwa instansi-instansi tersebut menerima dan memakai dokumen Kutipan sebagai bukti pemindahan hak (balik nama) yang bersifat tidak autentik (tulisan dibawah tangan).

### 3. Penutup

Setelah Penulis melakukan analisis terhadap bentuk, format dan konten (syarat dan ketentuan) dari Kutipan Risalah Lelang menurut Perdirjen KN No. 5/KN/2017 pada bab sebelumnya, dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Taraf sinkronisasi antara aturan Kutipan Risalah Lelang menurut Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang dengan *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/2016 adalah tidak sinkron/harmonis dikarenakan terdapat beberapa konten dari Kutipan Risalah Lelang tersebut yang tidak mengikuti aturan Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement* dan Kutipan Risalah Lelang menurut PMK No. 27/2016. Namun dikarenakan Kutipan Risalah Lelang pada dasarnya adalah sebuah dokumen yang hanya mengutip beberapa bagian dari Risalah Lelang itu sendiri, maka tetap dapat diperlakukan sebagai akta autentik; dan
2. Pengaruh penilaian taraf sinkronisasi di antara aturan Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement*, Kutipan Risalah Lelang menurut PMK No. PMK No. 27/2016 dan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 terhadap penggunaan Kutipan Risalah Lelang oleh pihak Pembeli adalah tetap dapat dipakai oleh pihak Pembeli untuk aktivitas pemindahan hak (balik nama) pada instansi-instansi yang terkait meskipun dokumen Kutipan tersebut tidak memenuhi syarat kumulatif ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara.

Berdasarkan simpulan dari hasil penelitian tersebut di atas, Penulis menyarankan agar pihak DJKN melakukan penyempurnaan terhadap format dari Kutipan Risalah Lelang yang diatur dalam Pasal 22 Perdirjen KN No. 5/2017. Penyempurnaan yang dilakukan adalah penyesuaian terhadap format Kutipan Risalah Lelang agar memenuhi

bagian-bagian yang telah ditentukan dalam ketentuan Kutipan Berita Acara menurut *Vendu Reglement* dan Kutipan Risalah Lelang menurut PMK No. 27/2016 sehingga tercipta adanya sinkronisasi atau harmonisasi antara peraturan perundang-undangan di bidang lelang secara vertikal, yakni *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/2016 dengan peraturan yang diterbitkan oleh DJKN terkait dengan Risalah Lelang melalui Perdirjen KN No. 5/2017. Adapun cara-cara yang dapat ditempuh oleh pihak DJKN dalam rangka penyempurnaan Perdirjen KN No. 5/KN/2017 adalah dengan menerbitkan suatu surat edaran yang berisi revisi terhadap format dokumen Kutipan atau melakukan amandemen terhadap Perdirjen KN No. 5/KN/2017.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Adam, Muhammad. *Ilmu Pengetahuan Notariat*. Bandung: Sinar Baru, 1985.
- Adji, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2013.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Alumni Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI) 1992. *Profesi Hukum Itu Asyik! Sarjana Hukum: Bukan Sekedar Pengacara & Hakim*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017. Hlm. 79.
- Amalia, Nanda. *Hukum Perikatan*. Cetakan Kedua. Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2013.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Edisi revisi. Cetakan Kesembilan. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Badruzaman, Mariam Darus. *et. al. Kompilasi Hukum Perikatan*. Cetakan pertama. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan Keempat. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- De Bourrienne, M. *Memoirs of Napoleon Bonaparte*. Volume 4. London: Richard Bentley, 8, New Burlington Street, 1836.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia. *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*. Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2007.
- Direktorat Lelang Kementerian Keuangan R.I. *Rancangan UU Pelelangan*. Revisi Kedua. [s.l.: s.n., 2019].
- Harahap, Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Halim, Hamzah. *Cara Praktis Memahami & Menyusun Legal Audit & Legal Opinion*. Cetakan Kedua. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*. Cet. 4. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Cetakan Keenam. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- \_\_\_\_\_. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Edisi Pertama. Cetakan Kedua. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Cetakan Ke-15. Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2006.
- Hutabarat, Samuel M.P. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grasindo, 2010.
- Kamarinjani. *Sejarah Perusahaan-perusahaan Teh di Indonesia 1824 – 1924*. Jakarta: LIPI, 1978.
- Mamudji, Sri. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mantayborbir dan Imam Jauhari. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2003.
- Marilang. *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cetakan Pertama. Makassar: Indonesia Prime, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty, 1993.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- \_\_\_\_\_. *Ed. Hukum Perdata Materiil dan Formil*. [s.l.: s.n., s.a.].
- Moechthar, Oemar. *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*. Cetakan Pertama. Surabaya: Airlangga University Press, 2017.
- Mulyadi, Lilik. *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*. Cetakan Kedua. Edisi Revisi. Jakarta : Djambatan, 2002.
- Naja, H.R. Daeng. *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Cetakan Kedua. Edisi Revisi. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- \_\_\_\_\_. *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2012.
- Ngadijarno, F.X., Nunung Eko Lasito dan Isti Indri Listiani. *Lelang: Teori dan Praktik*. Jakarta: LPKPAP-BPPK Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2006.
- Purnamasari, Irma Devita. *Kiat –kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Cetakan Kedua. Bandung: PT Mizan Pustaka, 2010.

- Ricklefs, M.C. *Sejarah Indonesia Modern 1200 – 2008 [A History of Modern Indonesia Since C. 1200]*, diterjemahkan oleh Tim Penerjemah Serambi. Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2008.
- Rivera, Julio César. *ed. The Scope and Structure of Civil Codes*. London: Springer Science+Business Media Dordrecht.
- Riyanto, Agus. *Hukum Bisnis Indonesia*. Cetakan Pertama. Batam: CV. Batam Publisher, 2018.
- Rostovtzeff, M. *The Social & Economics History of The Roman Empire*. Volume 1. United States: Oxford University Press, 1957.
- Saija, Ronald dan Roger F.X.V. Letsoin. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Edisi Pertama. Cetakan Ketiga. Yogyakarta: Deepublish, 2016.
- Salle. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Cetakan Pertama. Makassar: CV. Social Politic Genius, 2019.
- S., M. Farouq. *Hukum Pajak di Indonesia: Suatu Pengantar Ilmu Hukum Terapan di Bidang Perpajakan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Penerbit Kencana, 2018. Hlm. 298.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Cetakan pertama. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Sianturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Penerbit Kencana, 2017.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke- 20. Jakarta: Intermasa, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Pembuktian*. Cetakan Ke-15. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2005.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Sulaswati, Anny. “Masyarakat Acuh Hukum,” dalam *Sains & Teknologi: Berbagi Ide untuk Menjawab Tantangan dan Kebutuhan*, ed. RISTEK. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Cetakan Pertama. Edisi Ketiga. Bandung: PT Alumni, 2006.
- Tambunan, Toman Sony. *Glosarium Istilah Pemerintahan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016. Hlm. 524.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan Keempat. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996.
- Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Edisi pertama. Cetakan kelima. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Wardiono, Kelik. *et al. Buku Ajar Hukum Perdata*. Cetakan Pertama. Surakarta: Penerbit Muhammadiyah University Press, 2018.

Windari, Ratna Artha. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.

### **ARTIKEL DAN JURNAL ILMIAH**

Aulia, Nuri Jumaidah. “Eksekusi Riil Terhadap Putusan Hakim Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Pada Perkara Perdata No. 20/Pdt.G/2011/PN.Pbr di Pengadilan Negeri Kelas IA Pekanbaru.” *JOM Fakultas Hukum Vol. III No. 2* (Oktober 2016). Hlm 2-3.

Bello, Petrus CKL. “Hubungan Hukum dan Moralitas menurut H.L.A. Hart.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun Ke-44 No. 3* (Juli-September 2014). Hlm. 375.

Effendi, Lukman. “Kontribusi Pelaksanaan Lelang Terhadap Perekonomian Indonesia.” *Media Kekayaan Negara Edisi No. 25 Tahun VIII* (2017). Hlm. 22.

Faisal, Muhammad. “Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan 1* (Januari – Maret 2014). Hlm. 92.

Haris, Muhammad. “Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya.” *Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran Vol. 17 No. 1* (Juni 2017). Hlm. 56.

Hayati, Nur. “Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional).” *Lex Jurnalica Vol. 13 No. 3* (Desember 2016). Hlm. 282.

Landina, Permata Arina Iasya. “Pelaksanaan Lelang Atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-auction) Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.” *Diponegoro Law Review Volume 5 Nomor 2* (2016). Hlm. 3.

Lestari, Tri Wahyu Surya dan Lukman Santoso. “Komparisi Syarat Keabsahan “Sebab Yang Halal” Dalam Perjanjian Konvensional dan Perjanjian Syariah.” *Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam Vol. 8 No. 2* (Desember 2017). Hlm. 287-288.

Lumempouw, Felly Yanti Sheilli. “Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata.” *Lex Crimen Vol. VI No. 4* (Juni 2017). Hlm. 115.

Marzuki, Peter Mahmud. “Batas-batas Kebebasan Berkontrak.” *Majalah Yuridika Vol. 18 No. 3* (Mei 2003). Hlm. 196.

- Noor, Muhammad. "Penerapan Prinsip-prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak." *Mazahib: Jurnal Pemikiran Hukum Islam Vol. XIV No. 1* (Juni 2015). Hlm. 93.
- Panggabean, R.M. "Keabsahan Perjanjian Dengan Klausula Baku." *Jurnal Hukum No. 4 Vol. 17* (Oktober 2010). Hlm. 658.
- Prasetyo, Hananto. "Pembaharuan Hukum Perjanjian *Sportentertainment* Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus pada Petinju Profesional di Indonesia)." *Jurnal Pembaharuan Hukum Vol. IV No. 1* (Januari – April 2017). Hlm. 69.
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan Batas-batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian," *Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III No. 2* (Mei-Agustus 2016). Hlm. 284.
- Priyandini, Astari. "Kedudukan Hukum Salinan Akta Notaris dalam Hal Terjadi Musnahnya Minuta Akta." *Justitia Jurnal Hukum Vol. 2, No. 1* (April 2018). Hlm. 85-85.
- Purba, Iman Pasu Marganda Hadiarto. "Penguatan Budaya Hukum Masyarakat Untuk Menghasilkan Kewarganegaraan Transformatif." *Jurnal Civics* (Oktober 2017). Hlm. 148.
- Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium Vol. IV No. 2* (Juli – Desember 2017). Hlm. 81-82.
- Slamet, Ariyani Ayu Nindita. "Aspek Hukum Pelelangan Benda Jaminan Menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan." *Lex Crimen Vol. VI, No. 2* (Maret – April 2017). Hlm. 138.
- Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT Eresco, 1987. Hlm. 149.
- Suwikromo, Susan Pricilia. "Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan." *Lex Privatum Vol. IV No. 1* (Januari 2016). Hlm. 55.
- Tista, Adwin. Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia. *Jurnal Al' Adl Vol. V No. 10* (Juli – Desember 2013). Hlm. 55.
- Wibawarta, Bambang. "Dejima: VOC dan Rangaku." *Wacana: Jurnal Ilmu Pengetahuan Budaya Vol. 10 No. 2* (Oktober 2008). Hlm. 262.
- Widiasih, Ni Kadek Ayu Ena dan I Made Sarjana. "Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli Dalam Lelang." *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana* (2016). Hlm. 3.
- Winarni, Luh Nila. "Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan." *DIH, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 11 No. 21* (Februari 2015). Hlm. 9.

- Windajani, Imma Indra Dewi. “Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.” *Mimbar Hukum* (November 2011). Hlm. 132.
- Zaki, Begiyama Fahmi. “Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online.” *Fiat Justisia* (April – Juni 2016). Hlm. 380.

### **MAKALAH, SKRIPSI DAN TESIS**

- Abdullah, Ujang. “Penerapan Upaya Hukum Paksa Berupa Pembayaran Uang Paksa Di Pengadilan Tata Usaha Negara.” Makalah disampaikan dalam Buku Perpisahan Hakim Agung Mahkamah Agung RI Ibu Titi Nurmala Siagian, SH., MH.
- Chairany, Melfi Puteri. “Penerapan Prinsip Keadilan Terhadap Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar.” Skripsi Sarjana Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.
- Dhaniarto, A.Y. “Penyelesaian Kredit Macet di Lingkungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.” Makalah disampaikan pada Seminar Hukum Perbankan, Surakarta, 16 Februari 2008.
- Irfan. “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan.” Tesis Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makassar, 2019.
- Lolita S., Daisy. “Analisis Hukum Mengenai Sengketa Hapusnya Perikatan Waralaba “M” Dengan PT. RG Yang Ditinjau Dari Hukum Indonesia.” Skripsi Sarjana Universitas Indonesia, Depok, 2010.
- Muliastuti, Lia Catur. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Internet.” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.
- Renaldy, Octavian Imam. “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai Propinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara.” Skripsi Sarjana Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2010.
- Santoso, Sigit. “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Pemborongan.” Skripsi Sarjana Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015.
- Syahdeini, Sutan Remy. “Kebebasan Berkontrak dan Kedudukan yang Seimbang dari Debitor dan Kreditor.” Makalah disampaikan pada Seminar Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 27 April 1993.

### **INTERNET**

- A.A. Oka Mahendra. “Artikel Hukum Tata Negara dan Peraturan Perundang-undangan: Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan.”

- <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html>. Diakses 27 Desember 2019.
- Balai Lelang Harmoni. “Asas-Asas Dalam Pelaksanaan Lelang.” <https://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang>. Diakses 14 April 2019.
- Direktorat Jenderal Bina Keuangan Daerah Kementerian Dalam Negeri. “Kamus Keuangan Daerah.” [http://keuda.kemendagri.go.id/kamuskeuda/sort\\_by/P/30](http://keuda.kemendagri.go.id/kamuskeuda/sort_by/P/30). Diakses 03 Oktober 2019.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. “Prosedur Lelang.” <http://www.djkn.depkeu.go.id>. Diakses 29 September 2019.
- Febriyanti, Kartika dan Diana Kusumasari. “Debitur-Kreditur ataukah Debitor-Kreditor?” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1328/masalah-istilah-debiturkreditur>. Diakses tanggal 30 Agustus 2019.
- Hidayat, Wahyu dan Royani. “Sejarah Lelang,” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/sejarah-lelang>. Diakses 20 September 2019.
- Kanwil DJKN DKI Jakarta. “DJKN Sederhanakan Peraturan Lelang” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jakarta/baca-berita/14111/DJKN-Sederhanakan-Peraturan-Lelang.html>. Diakses 14 Juli 2019.
- Kanwil DJKN Kalimantan Timur. “Menggunakan Security Paper, Kutipan Risalah Lelang Jamin Pembeli Lebih Aman”. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kaltim/baca-berita/12592/Menggunakan-Security-Paper-Kutipan-Risalah-Lelang-Jamin-Pembeli-Lebih-Aman.html>. Diakses 14 Juli 2019.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/122856/itemName/Lelang/controller/Item/action/Detail>. Diakses 21 Oktober 2019.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. “Peraturan Lelang [Vendu Reglement]” <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1908/189-1908-VR.htm>. Diakses 15 April 2019.
- Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. “Kamus Besar Bahasa Indonesia Dalam Jaringan” <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kutipan>. Diakses 10 April 2019.
- Kihi. “DJKN Sederhanakan Peraturan Lelang.” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jakarta/baca-berita/14111/DJKN-Sederhanakan-Peraturan-Lelang.html>. Diakses 03 Oktober 2019.
- Nugroho, Aryanto D. “Semangat dan Komitmen Pejabat Lelang Kelas II untuk Memasyarakatkan Lelang.” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jatim/baca-berita/14848/Semangat-dan-Komitmen-Pejabat-Lelang-Kelas-II-untuk-Memasyarakatkan-Lelang.html>. Diakses 29 September 2019.

- Otoman. “*Esensi Manusia Sebagai Makhluk Sosial*”, <https://palembang.tribunnews.com/2018/07/27/esensi-manusia-sebagai-makhluk-sosial?page=all>. Diakses 26 Juli 2019.
- Pelawi, Novia Dwi Maharani. “*Potensi Penerimaan Negara Dalam Rancangan Undang-undang Bea Meterai*.” <http://pajak.vokasi.ui.ac.id/potensi-penerimaan-negara-dalam-rancangan-undang-undang-bea-meterai/>. Diakses 1 Oktober 2019.
- Purnamasari, Irma Devita. “*Akta Notaris sebagai Akta Otentik*” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik>. Diakses 30 Maret 2019.
- Susilo, Margono Dwi. “*Beberapa Masalah Pertanahan Yang Perlu Diperhatikan Untuk Pengembangan Lelang*.” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12674/Beberapa-Masalah-Pertanahan-Yang-Perlu-Diperhatikan-Untuk-Pengembangan-Lelang.html>. Diakses 30 September 2019.
- Tim Humas DJKN. “*DJKN Sosialisasikan Sembilan Jenis Lelang Baru*,” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/15651/DJKN-Sosialisasikan-Sembilan-Jenis-Lelang-Baru.html>. Diakses 26 September 2019.
- Tobing, Letezia. “*Apakah Utang Judi Harus Dibayar?*” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt50c0a964af35a/apakah-utang-judi-harus-dibayar/>. Diakses tanggal 08 September 2019.
- \_\_\_\_\_. “*Mengenai Benda Bergerak dan Tidak Bergerak*.” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4712/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak/>. Diakses 13 September 2019.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Indonesia. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. *Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara tentang Risalah Lelang*. Nomor 5/KN/2017.
- \_\_\_\_\_. Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Nomor 27/PMK.06/2016.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme*. UU No. 28 Tahun 1999. LN No. 75 Tahun 1999. TLN No. 3851.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2006.