

**Tinjauan Hukum Atas Pembatalan Risalah Lelang Karena Adanya Kepentingan  
Yang Dirugikan Akibat Dari Keputusan Tata Usaha Negara  
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 486 K/TUN/2017)**

**Enrawati**

**Mahasiswa Magister Hukum Universitas Islam Sumatera Utara  
enrawati@gmail.com**

**Abstract**

*Auction is the most beneficial means of entering into an agreement or agreement for the seller by gathering interested people. The main requirement is to gather interested people to enter into a sale and purchase agreement that is most profitable for the seller.*

*The problems in this study are: legal arrangements for the determination of auction minutes that apply in accordance with the provisions of the law, forms of cancellation of state administrative decisions that can harm the interests of other parties, judges' consideration in the validity of canceling auction minutes in the decision of the Supreme Court Number 486 K / TUN / 2017.*

*This research is descriptive with a normative juridical approach. "The normative juridical approach is to emphasize the science of law with a focus on secondary data, in the form of primary, secondary and tertiary legal materials", and to complete the data carried out by collecting relevant materials and conducting a literature study in which the data will then be analyzed juridical.*

*It was concluded that the legal arrangement of the determination of the minutes of auction applies in accordance with the provisions of the law, namely the implementation begins with a request by the seller submitted in writing to the KPKNL where the goods are located, accompanied by documents that are general and special requirements. The auction is carried out on working hours and days, if outside of hours or working days, it must obtain permission from the supervisor of the Bid Officer. The form of cancellation of a state administration decision that can be detrimental to another party is: absolutely invalid. The apparatus entitled to declare is a judge based on his decision. Judge's consideration in the validity of the cancellation of the auction minutes in the Supreme Court's decision No. 486 K / TUN / 2017 against the Supreme Court's cassation reasons was not justified, because Judex Facti was correct and was not wrong to apply the law. This reasoning is essentially about evaluating the results of evidentiary evidence of a fact that cannot be considered in the examination at the cassation level, as well as the examination at the cassation level regarding not being implemented or there is an error in the implementation of the law.*

**Keywords** : Legal Review, Cancellation, Minutes of Auction, Interests, State Administration.

### Abstrak

Lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah : pengaturan hukum penetapan keputusan risalah lelang yang berlaku sesuai ketentuan undang-undang, bentuk pembatalan dari keputusan tata usaha negara yang dapat merugikan kepentingan pihak lain, pertimbangan hakim dalam keabsahan tentang pembatalan risalah lelang dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 486 K/TUN/2017.

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. "Pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada ilmu hukum dengan menitik beratkan pada data sekunder, yang berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tertier", dan untuk melengkapi data dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan yang relevan dan melakukan studi pustaka yang selanjutnya data akan dianalisis secara yuridis.

Disimpulkan bahwa Pengaturan hukum penetapan keputusan risalah lelang yang berlaku sesuai ketentuan undang-undang yakni pelaksanaan diawali dengan adanya permohonan oleh penjual yang diajukan secara tertulis kepada KPKNL tempat barang berada, disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan yang bersifat umum dan khusus. Pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja, apabila di luar jam atau hari kerja maka harus mendapat ijin dari pengawas Pejabat Lelang. Bentuk pembatalan dari keputusan tata usaha negara yang dapat merugikan pihak lain yaitu : batal mutlak. Aparat yang berhak untuk menyatakan adalah hakim berdasarkan putusannya. Pertimbangan hakim dalam keabsahan pembatalan risalah lelang dalam putusan Mahkamah Agung No 486 K/TUN/2017 terhadap alasan-alasan kasasi Mahkamah Agung berpendapat tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum. Alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, serta pemeriksaan pada tingkat kasasi berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum.

Kata Kunci : Tinjauan Hukum, Pembatalan, Risalah Lelang, Kepentingan, Tata Usaha Negara.

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak jaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda, peraturan tersebut terdapat pada *Vendu Reglement* atau VR yang diumumkan pada *Staatsblad* 1908 nomor 189 dan perubahan yang masih berlaku hingga saat ini.

Menurut Polderman yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3*, (Bandung: Eresco, 1987), h. 106.

Lelang sebagai lembaga hukum mempunyai peran menciptakan nilai suatu barang atau merubah wujud barang menjadi sejumlah uang sesuai dengan nilai objektifnya. Lembaga lelang yang ada di dalam tatanan sistem hukum suatu masyarakat mempunyai beberapa fungsi diantaranya: Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan maupun lembaga penyelesaian sengketa yang didasarkan pada undang-undang dalam rangka untuk penegakan keadilan (*law enforcement*). Ketiga, untuk memenuhi kebutuhan pada dunia usaha, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang.

Pada Pasal 1 Stb. 1908 No. 189 dicantumkan rumusan mengenai lelang sebagai berikut:

Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan "penjualan di muka umum" ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga atau mendaftarkan.<sup>2</sup>

Rumusan mengenai lelang pada Reglement di atas tidak ada petunjuk mengenai cara pelaksanaan lelang. Hal itu dapat dipahami karena pada saat itu hanya ada dua cara untuk melakukan penawaran

yaitu lisan atau tertulis yang sudah diketahui oleh masyarakat Hindia Belanda saat itu. Perkembangan teknologi dalam dua dasawarsa terakhir telah memungkinkan untuk menggunakan media elektronik sebagai salah satu cara penawaran. Karena itu, rumusan tentang lelang dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang merumuskan yang dimaksud dengan Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Pada proses lelang yang menggunakan Harga Limit, Pejabat Lelang berwenang mensahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui Harga Limit yang ditentukan. Setiap diadakannya pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003.<sup>3</sup>

Perbuatan melawan hukum mengenai harga yang rendah, pejabat lelang tidak melakukan perbuatan langsung yang mengakibatkan harga lelang rendah, karena harga berasal dari penjual/pemilik barang dalam. Untuk itu maka perlu norma hukum yang pasti, ukuran dalam menentukan nilai limit oleh penjual.

Penjual atau pihak yang kepentingannya diwakili oleh penjual mempunyai kepentingan untuk memperoleh harga dengan nilai yang maksimum, dan

<sup>2</sup> Rochmat Soemitro, *Op.cit*, h. 1

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang *Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak* yang berlaku di Departemen Keuangan.

menjadi keadilan bagi pemilik barang untuk memperoleh hasil pencairan barang, yang mana hak-hak pemilik dan pihak yang berwenang terjamin. Hal tersebut mengurangi resiko timbulnya gugatan perdata mengenai harga lelang yang tidak wajar, yang pada akhirnya mengurangi kemungkinan hak-hak pembeli lelang terganggu oleh pembatalan suatu lelang yang telah dilaksanakan oleh putusan pengadilan berdasarkan gugatan harga lelang tidak wajar karena terlalu rendah.

Definisi penilaian telah dijelaskan sebagaimana tertera pada PP Nomor 38 Tahun 2008 Pasal 1 angka 22 yaitu, suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh Penilai untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu obyek penilaian pada saat tertentu dalam rangka pengelolaan BMN/D. Sebagai contohnya dalam lelang Barang Milik Negara pada BAB VIII PP Nomor 06 Tahun 2006 dinyatakan bahwa penilaian Barang Milik Negara (BMN) dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah pusat/daerah, pemanfaatan, dan pemindahtanganan Barang Milik Negara (BMN).

Permasalahan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 486 K/TUN/2017 bahwa sesuai Pasal 1 angka 9, Undang-Undang, Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan bahwa Keputusan Tata Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Keputusan itu diharuskan tertulis namun yang disyaratkan tertulis bukanlah

formalnya seperti surat Keputusan Pengangkatan dan sebagainya. Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan dari segi pembuktian. Objek sengketa dalam perkara/sengketa ini adalah Surat Keputusan:

1. Yang telah dikeluarkan oleh Tergugat yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Yang tertulis dan telah jelas maksud mengenai hal apa isi tulisannya yaitu dengan maksud menerima dan memenangkan lelang atas nama Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan;
3. Yang telah jelas kepada siapa ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya yaitu ditujukan kepada Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan;

Sesuai Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Nomor 1456 K/Pdt/1998, tanggal 28 Juni 1999, menyatakan Risalah Lelang Eksekusi Pejabat Kantor Lelang Negara adalah objek gugatan Peradilan Tata Usaha Negara, maka pihak Tereksekusi harus mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena masalah tersebut menyangkut kewenangan pejabat tata usaha negara dan menjadi yurisdiksi Peratun dan bukan wewenang Peradilan Umum.

Oleh karena itu Penggugat mempunyai *legal standing* yang dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara Kupang atau objek sengketa tersebut di atas dinyatakan batal atau tidak sah.

Akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat tersebut, maka Penggugat dirugikan karena:

1. Kehilangan Sebidang Tanah Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1420, seluas 500 m<sup>2</sup>, dan 2 buah rumah permanen yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Oesapa atas nama Devi Anthonia Juliana Ndolu;
2. Kehilangan Sebuah Mobil Toyota New Avanza 1.3 G Tahun 2012, BPKB, Nomor. I-095366681, Nopol B.1243 UOO atas nama Jonny Nathanael Ndolu;

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka ditentukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum penetapan keputusan risalah lelang yang berlaku sesuai ketentuan undang-undang?
2. Bagaimana bentuk pembatalan dari keputusan tata usaha negara yang dapat merugikan kepentingan pihak lain?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam keabsahan tentang pembatalan risalah lelang dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 486 K/TUN/2017?

## C. Metode Penelitian

### 1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu “menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti”.<sup>4</sup> Deskriptif analitis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori

hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi.

### 2. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan

Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>5</sup>

Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan secara metode penelitian yuridis normatif. "Pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada ilmu hukum dengan menitik beratkan pada data sekunder, yang berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tertier".<sup>6</sup>

### 3. Objek Penelitian

Adapun objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 486 K/TUN/2017.

### 4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan melaksanakan penelitian kepustakaan (*library reseacrh*), yaitu dengan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

<sup>4</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003, hal. 36

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004, h. 52

<sup>6</sup> *Ibid*, h. 37

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan dan pembahasan dalam penelitian ini.

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas : Penelitian Kepustakaan (*library research*), dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian pokok masalah dalam tesis ini.

## 5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

### a. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka. yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian.<sup>7</sup>

### b. Sumber Data

Sumber data penelitian ini adalah sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini bersumber dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan mengenai pembatalan risalah lelang.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer berupa buku-buku yang berhubungan dengan objek yang diteliti
- 3) Bahan hukum tertier yakni yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum.

## 6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Pelaksanaan analisis data dalam penelitian ini, terdapat 3 (tiga) aspek kegiatan yang penting untuk dilakukan, yaitu: menulis catatan, mengidentifikasi konsep-konsep dan mengembangkan batasan konsep dan teori. Proses analisis

<sup>7</sup> Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta : Rakesarasin, 1996), h. 2.

data yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi beberapa tahapan, yaitu:

- a. Analisis data  
Analisis data dilakukan semenjak data diperoleh secara studi pustaka. Dari analisa data diperoleh tema dan rumusan hipotesa. Untuk menuju pada tema dan mendapatkan rumusan hipotesa, tentu saja harus berpatokan pada tujuan penelitian dan rumusan masalahnya.
- b. Reduksi data  
Reduksi data merupakan kegiatan proses pengurangan data dan juga penambahan data. Dalam mereduksi data dapat terjadi pengurangan data dan juga penambahan data yang dianggap relevan dengan permasalahan yang diteliti sehingga dihasilkan data yang sempurna.
- c. Penyajian data  
Setelah proses reduksi data, maka tahapan selanjutnya adalah penyajian data. Penyajian data merupakan proses pengumpulan informasi yang disusun berdasar kategori atau pengelompokan-pengelompokan yang diperlukan.
- d. Interpretasi data  
Setelah melalui tahapan penyajian data, maka tahap selanjutnya adalah proses pemahaman makna dari serangkaian data yang telah tersaji, dalam wujud yang tidak sekedar melihat apa yang tersurat, namun lebih pada memahami atau menafsirkan mengenai apa yang

tersirat di dalam data yang telah disajikan.

- e. Penarikan kesimpulan/verifikasi.
- f. Tahapan terakhir dari analisis data adalah penarikan kesimpulan/verifikasi, tahap ini merupakan proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat yang singkat-padat dan mudah difahami, serta dilakukan dengan cara berulang kali melakukan peninjauan mengenai kebenaran dari penyimpulan itu, khususnya berkaitan dengan relevansi dan konsistensinya terhadap judul, tujuan dan perumusan masalah yang ada.

## II. Pembahasan

### A. Pengaturan Hukum Penetapan Keputusan Risalah Lelang Yang Berlaku Sesuai Ketentuan Undang-undang.

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 *jo* Stb. 1941 No. 3, yaitu: "Penjualan dimuka umum atau *openbare verkoping* ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan."

Polderman dalam disertasinya pada tahun 1913 yang berjudul “*Het Openbare Aan Bod*” mengatakan bahwa Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>8</sup>

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang masih berlaku sampai dengan saat ini, pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur:

- a. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- c. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran harga tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan/dihadapan/di depan Pejabat Lelang;
- f. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

Pelaksanaan lelang pada dasarnya harus memperhatikan asas-asas yang terkandung di dalamnya. Asas-asas lelang, antara lain:

a. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan menghedaki agar seluruh lapisan masyarakat

mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

b. Asas keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

---

<sup>8</sup> Soewandi, I Made, 2005, *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, Yayasan Gloria, Yogyakarta., h. 34



d. Asas efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

e. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Kedudukan lelang di Indonesia tidak hanya sebagai sarana jual beli guna memperoleh harga optimal bagi masyarakat saja, melainkan juga sebagai sarana penegakan hukum bagi Negara (*law enforcement*). Hal ini merupakan cerminan dari 2 (dua) fungsi lelang, yaitu:

a. Fungsi publik

Bahwa lelang sebagai suatu sarana yang dapat digunakan oleh aparatur negara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan undang-undang. Lelang ini untuk mengamankan aset-aset negara dan sekaligus meningkatkan efisiensi dan pengolahan kekayaan negara serta dalam rangka meningkatkan penerimaan negara.

b. Fungsi privat

Lelang sebagai suatu institusi pasar sendiri yang dapat memperlancar arus perdagangan barang. Lelang ini digunakan masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang

miliknya secara lelang guna memperoleh harga yang optimal.<sup>9</sup>

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai jual beli. Pasal 1457 KUHPerdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subyek 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. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Perbedaan lelang dengan jual beli yang bukan lelang adalah terletak pada prosesnya. Jika dalam jual beli yang bukan lelang proses penawaran dilakukan antar perorangan, maka dalam pelelangan, penawaran dilakukan oleh perorangan kepada publik (umum). Di samping itu, lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang. Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum).

Dasar hukum lelang ada 2 (dua) macam, yaitu ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum berupa peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur tentang tata cara atau prosedur lelang. Sedangkan ketentuan khusus berupa peraturan perundang-

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, h. 41

undangan yang secara khusus mengatur tentang tata cara atau prosedur lelang.

Dasar hukum lelang yang termasuk ketentuan umum, yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Stb. 1847 No. 23;
- b. *Herziene Inlandsch Reglement*/HIR atau Reglement Indonesia yang diperbaharui/RIB yang dimuat dalam Stb. 1848 No. 16 dan Stb. 1941 No. 44, HIR ini berlaku untuk daerah Jawa dan Madura (Pasa 195-208);
- c. *Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering*/RBg atau Reglement Hukum Acara Perdata Stb. 1927 No. 227 berlaku untuk daerah di luar Jawa dan Madura (Pasal 206-228);
- d. Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN (Pasal 10 dan Pasal 13);
- e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana/KUHAP (Pasal 35 dan Pasal 283);
- f. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- g. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- h. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- i. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- j. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Perbendaharaan Negara;
- k. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;

Dasar hukum lelang yang termasuk dalam ketentuan khusus, yaitu:

- a. *Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Ordonantie* 28 Februari 1908, Stb. 1908 No. 189 yang mulai berlaku 1 April 1908 diubah dengan Stb. 1940 No. 56;
- b. *Vendu Instructie* (instruksi lelang) Stb. 1908 No. 190 yang diubah terakhir dengan Stb. 1930 No. 85;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Pengganti Permenkeu Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, yang diubah dengan Permenkeu No. 150/PMK.06/2007 tanggal 23 November 2007, dan diubah lagi dengan Permenkeu Nomor 61/PMK.06/2008 tanggal 25 April 2008);
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 41/PMK.07/2006) tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 119/PMK.07/2005) tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 118/PMK.07/2005) tentang Balai Lelang;
- g. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang;
- h. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

## B. Bentuk Pembatalan Dari Keputusan Tata Usaha Negara Yang Dapat Merugikan Kepentingan Pihak Lain.

Pembuatan keputusan tata usaha negara harus memerhatikan beberapa persyaratan agar keputusan tersebut menjadi sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan. Syarat – syarat yang harus di perhatikan dalam pembuatan keputusan ini mencakup syarat materil dan syarat formal.

1. Syarat-syarat materil terdiri atas:
  - a. Organ pemerintahan yang membuat keputusan harus berwenang.
  - b. Karena keputusan suatu pernyataan kehendak, maka keputusan tidak boleh mengandung kekurangan-kekurangan yuridis, seperti penipuan, paksaan, atau suap, kesesatan.
  - c. Keputusan harus berdasarkan suatu keadaan (situasi) tertentu.
  - d. Keputusan harus dapat dilaksanakan dan tanpa melanggar peraturan-peraturan lain, serta isi dan tujuan keputusan itu harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasarnya.
2. Syarat-syarat formal terdiri atas:
  - a. Syarat-syarat yang ditentukan berhubung dengan persiapan dibuatnya keputusan dan berhubung dengan cara dibuatnya keputusan harus dipenuhi.
  - b. Keputusan harus diberi bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dikeluarkannya keputusan itu,
  - c. Syarat-syarat berhubung dengan pelaksanaan keputusan itu harus dipenuhi.
  - d. Jangka waktu harus ditentukan antara timbulnya hal – hal yang

menyebabkan dibuatnya dan diumumkankannya keputusan itu harus diperhatikan.

Apabila syarat materil dan syarat formal ini telah terpenuhi maka keputusan itu sah menurut hukum (*rechtgeldig*), artinya dapat diterima sebagai suatu bagian dari tertib hukum atau sejalan dengan ketentuan hukum yang ada baik secara prosedural/formal maupun materil. Sebaliknya, bila satu atau beberapa persyaratan itu tidak terpenuhi, maka keputusan itu mengandung kekurangan dan menjadi tidak sah. F.H van den Burg seorang profesor hukum konstitusi dari Italia<sup>10</sup> menyebutkan bahwa keputusan dianggap tidak sah jika dibuat oleh organ yang tidak berwenang, mengandung cacat bentuk, cacat isi, dan cacat kehendak. A.M Donner seorang tokoh ahli hukum dari belanda<sup>11</sup> mengemukakan akibat-akibat dari keputusan yang tidak sah yaitu sebagai berikut.

1. Keputusan itu harus dianggap batal sama sekali.
2. Berlakunya keputusan itu dapat digugat:
  - a. Dalam banding (*beroep*)
  - b. Dalam pembatalan oleh jabatan (*amtshalve vernietiging*) karena bertentangan dengan undang-undang.
  - c. Dalam penarikan kembali (*interekking*) oleh kekuasaan yang berhak (*competent*) mengeluarkan keputusan itu.

<sup>10</sup> "Biografi F H Van den Burg", <https://www.parlement.com/id>, diunduh pada tanggal 5 Juni 2020, pukul. 20.00 wib.

<sup>11</sup> "Biografi A M donner", [https://nl.wikipedia.org/wiki/Andr%C3%A9\\_Donner](https://nl.wikipedia.org/wiki/Andr%C3%A9_Donner), diunduh pada tanggal 5 Juni 2020, pukul. 20.00 wib.

3. Dalam hal keputusan tersebut, sebelum dapat berlaku, memerlukan persetujuan (penuguhan) suatu badan kenegaraan yang lebih tinggi, maka persetujuan itu tidak diberi.
4. Keputusan itu diberi tujuan lain daripada tujuan permulaannya (*conversie*).

Meskipun suatu keputusan itu dianggap sah dan akan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, akan tetapi keputusan yang sah itu tidak dengan sendirinya berlaku, karena untuk berlakunya suatu keputusan harus memerhatikan dua hal berikut ini; pertama, jika berdasarkan peraturan dasarnya terhadap keputusan itu tidak memberi kemungkinan untuk mengajukan permohonan banding bagi yang dikenai keputusan, maka keputusan itu mulai berlaku sejak saat diterbitkan. Kedua, jika berdasarkan peraturan dasarnya terdapat kemungkinan untuk mengajukan banding terhadap keputusan yang bersangkutan, maka keberlakuan keputusan itu tergantung dari proses banding itu.

Keputusan yang sah sudah dinyatakan berlaku, disamping mempunyai kekuatan hukum formal dan materiil, juga akan melahirkan prinsip praduga *rechtmatic* (*praesumptio iustae causa*). Prinsip ini mengandung arti bahwa “*setiap keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah atau administrasi negara itu dianggap sah menurut hukum*”. Asas praduga *rechtmatic* ini membawa konsekuensi bahwa setiap keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah tidak untuk dicabut kembali, kecuali setelah ada pembatalan (*vernietiging*) dari pengadilan. Lebih lanjut, konsekuensi praduga

*rechtmatic* ini adalah bahwa pada dasarnya keputusan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah itu tidak dapat ditunda pelaksanaannya meskipun terdapat keberatan, banding, perlawanan, atau gugatan terhadap sesuatu keputusan oleh pihak yang dikenai keputusan tersebut.

Asas ini dianut pula oleh UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan UU No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 67 ayat (1); “*Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang di gugat*”. Dalam penjelasannya antara lain disebutkan, “akan tetapi selama hal itu belum diputus oleh pengadilan, maka Keputusan Tata Usaha Negara memang dimaksudkan untuk menguji apakah dugaan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu melawan hukum beralasan atau tidak. Itulah dasar hukum acara Tata Usaha Negara yang bertolak dari anggapan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu selalu menurut hukum. Dari segi perlindungan hukum, maka Hukum Acara Tata Usaha Negara yang merupakan sarana hukum untuk dalam keadaan konkret meniadakan anggapan tersebut. Oleh karena itu, pada dasarnya selama hal tersebut belum diputuskan oleh pengadilan, maka Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dianggap menurut hukum dan dapat dilaksanakan. Akan tetapi, dalam keadaan tertentu, penggugat dapat mengajukan permohonan agar selama proses berjalan, Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu diperintahkan ditunda pelaksanaannya”.

Asas praduga rechtmatig (*Praesumptio iustae causa*) tersebut berkaitan dengan asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) yang terdapat dalam asas – asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB). Meskipun diasumsikan bahwa setiap keputusan yang telah dikeluarkan dianggap sah menurut hukum, akan tetapi didalam praktik administrasi Indonesia terdapat klausula pengaman (*veiligheidsclausule*) yang pada umumnya berbunyi; “*Apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan atau kekurangan, maka surat keputusan ini akan ditinjau kembali*”. Rumus seperti itu disatu sisi bertentangan dengan asas kepastian hukum dan disisi lain bertentangan dengan asas praduga rechtmatig. Dengan kata lain, klausula pengaman itu merupakan suatu hal yang keliru, tidak bermanfaat dan mubajir, sebab dapat menggoyahkan sendi-sendi kepastian hukum. Meskipun asas praduga rechtmatig (*Praesumptio iustae Causa*) ini demikian penting dalam melandasi setiap keputusan dengan beberapa konsekuensi yang lahir darinya, namun asas ini tidak berarti meniadakan sama sekali kemungkinan perubahan, pencabutan, atau penundaan keputusan tata usaha negar. Pencabutan (*intrekking*), perubahan (*wijziging*), dan penundaan (*schorsing*) keputusan tata usaha negara dapat dilakukan dengan beberapa alasan, sebagaimana akan dijelaskan pada saat membicarakan tentang sanksi-sanksi dalam hukum Administrasi Negara.<sup>12</sup>

Dalam keputusan TUN tersebut layaknya memiliki syarat-syarat sahnya suatu keputusan yakni

- a. Syarat Materil, yaitu syarat yang berkaitan dengan isi, syarat materil tersebut di bagi menjadi 3 bagian yaitu :
  1. Harus di buat oleh aparat yang berwenang;
  2. Keputusan tata usaha negara tidak mengalami kekurangan yuridis yang artinya tidak memiliki unsur-unsur paksaan, kekhilafan (unsur kesengajaan) dan penipuan;
  3. Tujuan ketetapan sama dengan tujuan yang mendasarinya.

- b. Syarat Formil, yaitu syarat yang berkaitan dengan bentuk. Syarat formil di bagi menjadi 3 bagian yaitu :
  1. Bentuk ketetapan harus sama dengan bentuk yang di kehendaki oleh peraturan yang mendasarinya;
  2. Prosedur harus sama dengan bentuk yang di atur dalam peraturan yang mendasarinya;
  3. Syarat khusus yang di kehendaki oleh peraturan dasar harus tercermin dalam keputusan.

Apabila suatu KTUN tidak memiliki atau tidak memenuhi persyaratan yang tercantum pada bagian (B) dapat dinyatakan batal. Batal menurut Prof. Muchsan ada 3 yaitu :

- a. Batal mutlak, artinya semua perbuatan yang pernah dilakukan dianggap belum pernah ada. Aparat yang berhak untuk menyatakan adalah hakim berdasarkan putusannya. Hal inidapat di lihat pada akibat hapusnya hak pakai pada tanah yang bisa kembali kepada negara
- b. Batal demi Hukum, dimana semua perbuatan yang pernah dilakukan dianggap belum pernah ada dan sebagian perbuatan dianggap sah yang

<sup>12</sup> Wicipto Setiadi. *Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara*. (Jakarta, Raja Grafindo Persada) h. 50.

batal hanya sebagian saja dan aparat yang berhak untuk menyatakannya adalah yudikatif dan eksekutif.

- c. Dapat di batalkan, artinya semua perbuatan yang dilakukan dianggap sah, pembatalan berlaku semenjak dinyatakan batal. Hal ini dapat terjadi karena adanya gugatan Tata Usaha Negara dengan *niet recht geldig* sertifikat tanah. Pada prinsipnya sama dengan gugatan objek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara lainnya. Alasan menggugat (*beropsgrounden*), berdasarkan alasan-alasan yang di tentukan secara *alternative* dalam pasal 53 ayat 2 huruf (a), (b) dan (c) dan UU No. 5 Tahun 1986 yang kini di amandemen menjadi UU No. 9 Tahun 2004.

**C. Pertimbangan Hakim Dalam Keabsahan Tentang Pembatalan Risalah Lelang Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 486 K/Tun/2017**

Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Tindakan dari Tergugat tersebut adalah tidak prosedural atau tidak sah serta telah melanggar Peraturan Perundang-undangan, dan juga telah menerbitkan objek sengketa tersebut di atas, maka objek sengketa tersebut diatas adalah cacat secara yuridis atau tidak prosedural maka harus dinyatakan tidak sah atau dibatalkan.

Menurut penulis bahwa benar kalau risalah lelang merupakan suatu pencatatan

atas suatu peristiwa lelang itu sendiri. Jadi terhadap risalah lelang tersebut benar adanya bukan merupakan produk pejabat negara yang bisa digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam hal pemeriksaan ditingkat kasasi harusnya berdasarkan adanya tidak dilaksanakannya atau terjadinya kesalahan dalam penerapan hukum yang dilakukan majelis hakim dalam peradilan di tingkat sebelumnya.

Akan tetapi dalam putusan ini alasan dari diajukannya permohonan kasasi adalah hasil pembuktian, yang mana terhadap hal tersebut tidak dapat diajukan dalam permohonan kasasi. Selain itu risalah lelang diterbitkan berdasarkan perbuatan hukum perdata sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf a Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga penggugat seharusnya melakukan gugatan perdata ke pengadilan negeri.

Berdasarkan alasan diatas maka dapat dilihat putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang sehingga sudah seharusnya permohonan kasasi yang diajukan pemohon kasasi harus ditolak.

Jika dilihat dari kompetensi absolute atau kewenangan dari suatu pengadilan dalam mengadili suatu perkara, maka dalam hal ini dapat dilihat dari perjanjian yang dibuat atau disetujui oleh para pihak, apakah sudah ditentukan jika terjadi sengketa kedepannya akan di selesaikan melalui peradilan umum atau peradilan tata usaha negara.

Jika, terhadap suatu perjanjian tidak ditentukan peradilan mana yang akan

menyelesaikan jika terjadi sengketa, maka dilihat dari segi perjanjiannya lebih dekat kemanakah perjanjian yang dibuat para pihak tersebut apakah ke umum atau ke tata usaha negara.

Terhadap produk risalah lelang yang digugat dalam perkara ini bukan merupakan produk dari pejabat negara atau lembaga negara, jadi seharusnya perkara ini diajukan ke peradilan umum melalui Pengadilan Negeri.

Dalam hal pengajuan suatu perkara yang hendak diselesaikan melalui lembaga peradilan kita harus benar-benar paham bahwa perkara kita itu merupakan kewenangan peradilan mana. Jikalau tidak ada keterlibatan produk negara atau keputusan pejabat negara maka perkara tersebut tidak benar jika kita ajukan ke peradilan tata usaha negara.

Jadi penulis sangat setuju jika mahkamah agung mengabulkan permohonan ini karena jelas peradilan dalam tingkat pertama atau dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara telah melakukan kesalahan karena menerima dan memeriksa perkara yang diajukan ini yang mana seharusnya menjadi kewenangan peradilan umum.

### III. Kesimpulan

#### A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum penetapan keputusan risalah lelang yang berlaku sesuai ketentuan undang-undang yakni pelaksanaan diawali dengan adanya permohonan oleh penjual yang diajukan secara tertulis kepada KPKNL tempat barang berada, disertai dengan dokumen-dokumen

persyaratan yang bersifat umum dan khusus. Penetapan hari dan tanggal lelang melihat jadwal KPKNL dan keinginan penjual. Pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja, apabila di luar jam atau hari kerja maka harus mendapat ijin dari superintenden (pengawas Pejabat Lelang).

2. Bentuk pembatalan dari keputusan tata usaha negara yang dapat merugikan kepentingan pihak lain yaitu : batal mutlak, artinya semua perbuatan yang pernah dilakukan dianggap belum pernah ada. Aparat yang berhak untuk menyatakan adalah hakim berdasarkan putusannya. Dapat di batalkan, artinya semua perbuatan yang dilakukan dianggap sah, pembatalan berlaku semenjak dinyatakan batal. Alasan menggugat (*beropsgronden*), berdasarkan alasan-alasan yang di tentukan secara *alternative* dalam pasal 53 ayat 2 huruf (a), (b) dan (c) dan UU No. 5 Tahun 1986 yang kini di amandemen menjadi UU No. 9 Tahun 2004.
3. Pertimbangan hakim dalam keabsahan tentang pembatalan risalah lelang dalam putusan Mahkamah Agung No 486 K/TUN/2017 bahwa terhadap alasan-alasan kasasi Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum. Alasan-alasan kasasi pada hakekatnya mengenai penilaian hasil

pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan kasasi, serta pemeriksaan pada kasasi berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan pelaksanaan hukum, berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak.

#### B. Saran

1. Diharapkan pengaturan tata cara dan aturan dalam pelaksanaan lelang lebih diperjelas lagi kepada semua pihak yang terlibat dalam eksekusi lelang supaya dapat meminimalkan kesalahan.
2. Diharapkan dalam hal pengajuan pembatalan keputusan tata usaha negara para pihak sudah paham masalah bentuk atau alasan atas pembatalan yang dibenarkan.
3. Diharapkan hakim dalam menangani gugatan dapat memberikan pertimbangan yang terbaik supaya para pihak tidak merasa dirugikan.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Abdullah, Rozali, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Akademik, Naskah, Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, (Jakarta: 18 Februari 2005).
- Artadi, I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Bali. 2014.
- Atmosudirdjo, Prajudi, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.1984
- Azhary, Muhammad Tahir. *Negara Hukum Suatu Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*. Jakarta. Prenada Media, 1992
- Budiarjo, Mariam, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, PT. Gramedia Indonesia, Jakarta, 2007
- Djoni, Gazali S. dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta. 2010.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1998
- \_\_\_\_\_. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta. 2005
- Kansil, C.S.T. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, cet. 5, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008



- Kebudayaan, Departemen Pendidikan dan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Balai Pustaka, Jakarta. 1988
- Koesoemahatmadja, Djenal Hoesen, *Pokok-pokok Hukum Tata Usaha Negara I*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 1990.
- Latif, Abdul. *Fungsi Mahkamah Konstitusi (Upaya Mewujudkan Negara Hukum Demokrasi)*. Yogyakarta. Kreasi Total Media, 2009.
- Martitah dan Hery Abduh. *Negara dan Negara Hukum*. Materi Kuliah yang disampaikan pada perkuliahan *Hukum Tata Negara*. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2010
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana Media Group
- Mas, Marwan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001
- Moerad, Pontang, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Bandung, Alumni, 2005
- Muhadjir, Noeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta : Rakesarasin, 1996).
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004
- ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Rahadjo, Satjipto, "Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah" *Masalah-masalah Hukum*, No. 1-6 Tahun X/10/2007.
- Rasyidi, Lilik dan Ira Thania Rasyidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 2004
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laskbang Pressindo, 2010.
- Sadjijono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, Cet. II, Edisi II, LaksBang, Yogyakarta, 2011
- Setiadi, Wicipto. *Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara*. (jakarta, Raja Grafindo Persada)