

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perbankan atau Lembaga Keuangan non Bank (koperasi) merupakan salah satu penghimpun dana dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan antara lain Giro, Tabungan, Deposito kemudian dana tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. Kegiatan ini dikenal dengan istilah Alokasi dana. Pengalokasian dana dapat diwujudkan dalam bentuk pinjaman atau dikenal dengan istilah kredit.

Kredit diartikan sebagai kepercayaan, Begitu pula dalam bahasa latin, Kredit "*Credere*" artinya Percaya, maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah ia percaya pada si penerima kredit bahwa kredit yang disalurkan nya pasti akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian.<sup>1</sup>

Prinsip-prinsip pemberian kredit dalam perbankan atau lembaga keuangan non Bank tetap mengacu kepada aturan Perbankan didalam analisa tim analisis memberikan istilah Analisis 5 C ; (1) *Charakter*, (2).*Capacity*, (3) *Capital* (4) *Collateral* (5) *Condition*.<sup>2</sup>

Berkaitan dengan *Collateral* yaitu Jaminan yang di agunkan, hak tanggungan Merupakan salah satu dari jenis-jenis pengikatan jaminan kebendaan dalam jaminan kredit Bank yang dijaminan dengan perjanjian kredit terlebih dahulu sebagai syarat kredit antara kreditor dan debitor Hak

---

<sup>1</sup> Kasmir, 1999. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Halaman 85

<sup>2</sup> Ibid Halaman 86

tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan Pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –pokok Agraria , berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang dijaminan.

Untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Pasal 14 ayat (1),(2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun1996 tentang Hak Tanggungan intinya menegaskan,<sup>3</sup> Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah Dengan kata-kata “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai Kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan hokum tetap.

Ketentuan eksekusi jaminan melalui parate eksekusi ini dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari bunyinya :

“Apabila Debitor cedera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas keabsahan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”<sup>4</sup>

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang telah diperbaharui Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian lelang adalah :

---

<sup>3</sup> pasal 14 ayat (1),(2) dan (3) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan*.

<sup>4</sup> Ibid, UUHT pasal 6.

“Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan / atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”<sup>5</sup>

Dalam setiap kegiatan lelang akan dibuat berita acara lelang Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatur Risalah lelang sama artinya dengan berita acara lelang yang menjadi landasan otentik penjualan lelang sehingga artinya tanpa berita acara lelang, maka penjualan lelang dianggap tidak sah.

Risalah Lelang akan diberikan setelah proses dan kewajiban lelang dipenuhi maka pemegang lelang/pembeli segera dapat mengajukan balik nama atas objek eksekusi lelang ke Kantor Pertanahan.<sup>6</sup>

Namun demikian tidak sedikit Pemenang lelang belum bisa balik nama atau menguasai hasil lelang yang dimenangkannya, atau tanah yang dilelang karena :

1. Masih dikuasai oleh pemilik jaminan atau pemilik barang (belum Dikosongkan).
2. Adanya indikasi perlawanan dari pemilik atau pemilik barang

Menghadapi kasus seperti ini proses lelang harus melalui penetapan pengadilan. Seperti pada kasus yang penulias tulis, kasus di kospin jasa pekalongan dengan nomor putusan pengadilan nomor :

---

<sup>5</sup> Pasal 1 ayat 1 Peraturan menteri Keuangan Nomor 40/PMK 07/2006 *tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*

<sup>6</sup> loc.Cit

49/Pdt.G/2011/PN/PKL yang mengadili perkara perkara Perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut terhadap perkaranya para pihak antara :

- R.Sutarya Arga Wijaya (debitor) melawan
- Koperasi Simpan Pinjam”JASA” (Kreditor)
- H.Agus Hartanto,SH (pemenang lelang

Saudara R.Sutarya Arga Wijaya merasa keberatan atas lelang tanahnya tersebut dan mengajukan gugatan pada Kospin Jasa Pekalongan dengan Keputusannya dimenangkan pihak tergugat Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor: 49/Pdt.G/2011/PN.PKL Koperasi simpan pinjam jasa (Kreditor) dan H.Agus Hartanto,SH (pemenang Lelang)

Pembahasan dapat disimpulkan bahwa pemenang lelang yang telah melaksanakan semua kewajibannya, ternyata belum tentu bisa melakukan balik nama atas obyek lelang yang telah dimenangkan. Karena adanya perlawanan dari pemilik jaminan. Dan Pemilik Jaminan Belum Puas

Dengan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Tuan R.Sutarya Arga Wijaya Banding Ke Pengadilan Tinggi (PT) dengan adanya gugatan tersebut BPN tetap tidak bisa membuka blokir atas balik nama dengan alasan karena masih Sengketa maka BPN tidak mau menanggung Resiko meskipun sudah lebih dari 30 hari dari Permintaan Pemblokiran.<sup>7</sup>

Berdasarkan paparan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang

---

<sup>7</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Terhadap Eksekusi Lelang Hak Tanggungan. (Studi Kasus di KOSPIN JASA PEKALONGAN Nomor: 49/Pdt.G/2011/PN.PKL)

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan. Adapun rumusan masalah yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Mengapa Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak bersedia melaksanakan Proses balik Nama Terhadap Risalah Lelang Bagi Pemenang Lelang. ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam hal objek lelang diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)?
3. Bagaimana Tanggung jawab Pejabat Lelang ( KPKNL ) atas pemblokiran obyek Lelang oleh Badan Pertanahan (BPN) ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini meliputi dua hal yaitu tujuan objektif dan tujuan subyektif adalah untuk :

1. Mengetahui dan Menganalisa pertimbangan yang menyebabkan BPN melakukan pemblokiran atas objek lelang .
2. Mengetahui dan menganalisa Perlindungan hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam hal objek lelang diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) .

3. Mengetahui dan menganalisa Tanggung jawab pejabat lelang atas pemblokiran obyek lelang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Tujuan penelitian ini bersifat deskriptif dimana penulis memeriksa masalah hukum yang menjadi focus penelitian terarah pada pemaparan pemaparan dan penyajian secara lengkap hal ikhwal yang berkaitan dengan masalah hukum yang terjadi, jadi untuk mememnuhi syarat memperoleh Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang..

#### **D. Manfaat Penelitian**

Mengenai Manfaat Penelitian, manfaat yang diharapkan dari peneliatian ini adalah :

1. Secara teoritis hasil analisa penelitian ini akan memperluas wacana dan mendorog Perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang Lelang dan Hak Tanggungan.
2. Secara Praktis. Analisis penelitian ini dapat dijadikan pedoman bagi Notaris dan Masyarakat dalam menghadapi permasalahan apabila terjadi eksekusi Hak Tanggungan.

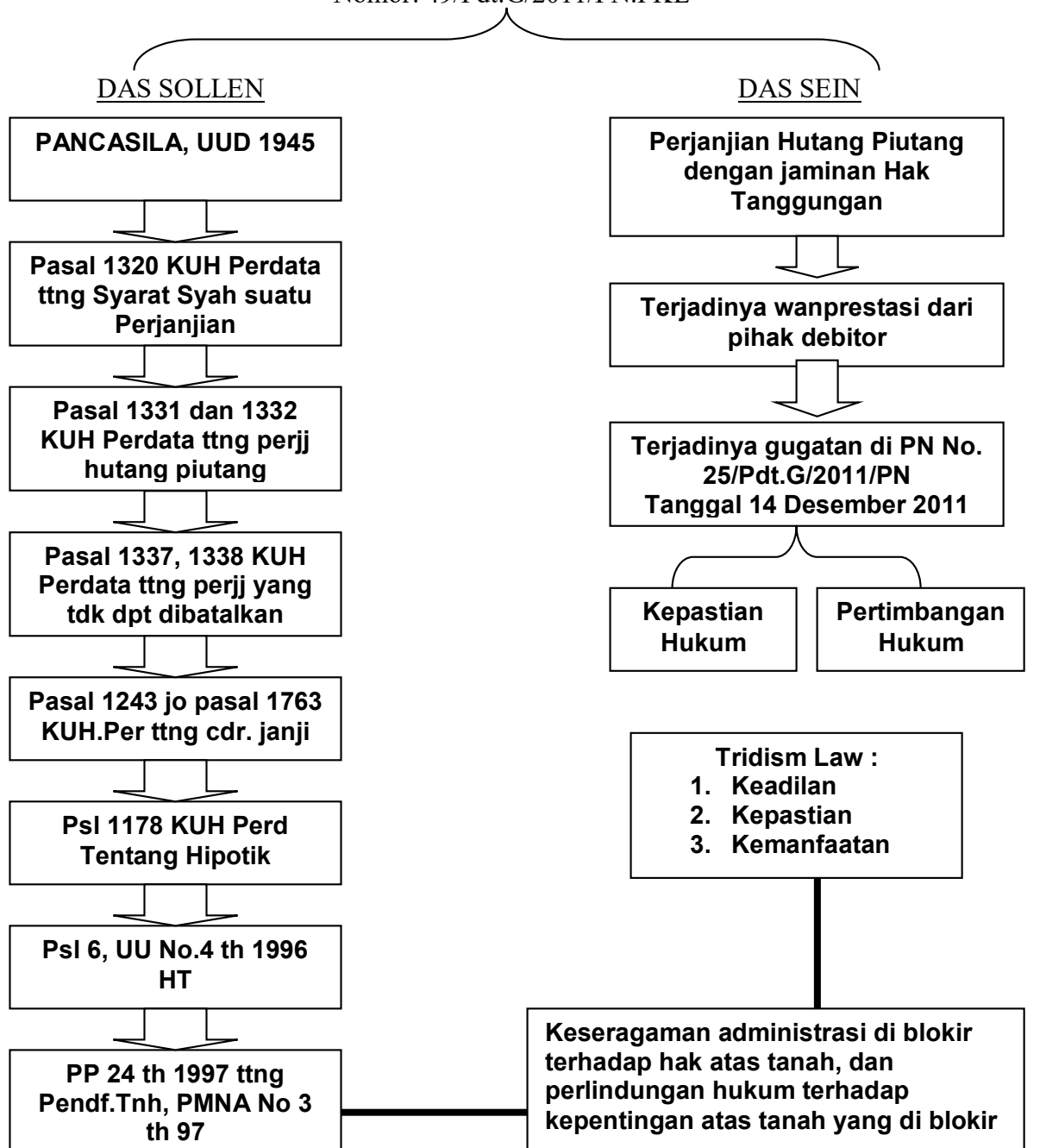
## E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis

### a. Kerangka Pemikiran

#### PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN

(studi kasus di Kospin Jasa Pekalongan)

Nomor: 49/Pdt.G/2011/PN.PKL



1. Kejelasan Alasan dan Dasar hukum yang kuat, tepat dan benar dari BPN untuk dapat memblokir balik nama.
2. Kejelasan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan yang terlambat mendapatkan haknya untuk balik nama karena ada proses pemblokiran oleh BPN.

## **Keterangan**

### ***Das Sollen ;***

Kaidah Norma yang mengatur Tata aturan Hukum di masyarakat Indonesia dimulai dari yang tertinggi adalah Pancasila, UUD'45, KUH Perdata, UU Pertanahan dan PP (Peraturan Pemerintah)<sup>8</sup>

### ***Das Sein;***

Segala Sesuatu yang merupakan Implementasi dari segala kejadian atau yang terjadi yang kejadiannya diatur oleh Das Sollen, dalam hal ini Timbulnya

Eksekusi Lelang diawali dengan Perjanjian Hutang dengan Jaminan Hak Tanggungan, didalam Perjalanan Hutang terjadinya Kredit Macet timbulnya Wan Prestasi dari Pihak Debitor, kemudian Terjadinya Gugatan di Pengadilan Negeri Pekalongan. Semua adalah Implementasi dari *Das Sollen*.

#### **b. Tinjauan umum tentang lelang**

Lelang di Indonesia secara resmi diberlakukan oleh Pemerintah Hindia belanda dengan diberlakukanya *ven Reglement* (Stblt tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl.1940 nomor 56) pada tanggal 1 april 1908 yang sampai saat ini masih berlaku sebagai peraturan tertinggi yang mengatur pokok- pokok lelang berdasarkan pasal II aturan peralihan Undang-undang Dasar 1945.

---

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



Lelang berdasarkan *Vendu Reglement* (Stbl.tahun 1908 nomor; 189 diubah Dengan Stbl.1940 nomor 56) pengertiannya adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum.

Pengertian tersebut diperjelas oleh ayat 1 angka 1 Peraturan menteri Keuangan Nomor 93/PMK.6/2006 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang pengertian lelang adalah :

“lelang adalah penjualan yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui Media elektronik dengan cara penawaran secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”<sup>9</sup>

Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang petunjuk lelang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor; 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku bunyi pasal 99 PMK 27/PMK.06/2016 sebagai ketentuan penutup.

Sesuai yang tertera PMK baru ini disusun dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif transparan, akuntabel, adil dan menjamin kepastian hukum.

---

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.7/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Namun pada kasus yang penulis tulis yang terjadi di koperasi simpan pinjam “JASA” Pekalongan kejadian di tahun 2011 untuk itu menganut aturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk lelang Nomor 93/PMK.06/2016 yang telah diperbarharui dengan Nomor 27/PMK.06/2016.

Secara normative, sebenarnya tidak menyalahi peraturan perundang – undangan yang mengatur tentang azas lelang namun apabila dicermati klausula – klausula dalam peraturan perundang – undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya azas-azas lelang yaitu :<sup>10</sup>

Keterbukaan, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang, hal ini untk mencegah terjadinya praktik persaingan usaha yang tidak sehat. Adil. Karena lelang bersifat terbuka (transparan) dan objektif sehingga tidak ada keberpihakan Pejabat Lelang terhadap peserta lelang, pemohon lelang, maupun termohon lelang. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang bersifat independent

*Vendu Reglement* dan *Vendu Instuclie* masih dijadikan dasar dari peraturan lelang di Indonesia yang merupakan peraturan yang telah ada sejak zaman Hindia Belanda, Namun pengaturan pelaksanaannya terus mengalami perubahan seiring dengan perkembangan zaman berupa adanya keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh menteri keuangan Republik Indonesia. Dasar hukum pelaksanaan lelang yang berlaku di Indonesia dan berkaitan dengan permasalahan pelaksanaan lelang di antaranya yaitu;

---

<sup>10</sup> M, Yahya Harahap, SH, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata*, Sinar Grafika, 1987, Jakarta Timur. Halaman 85

1. Peraturan Lelang (*Vendu Reglement staatsblad* 1908,189) sebagaimana yang telah diubah dengan staatsblad 1940;56)
2. Instruksi lelang (*Vendu staatblad* 1908, 190) sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1930; 85)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 tentang tariff atas jenis Penerimaan Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen keuangan.
4. Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor (174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas 1(satu).
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang
8. Peraturan Direktur Jendral Piutang dan lelang Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
9. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor Per-01/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Pejabat Lelang Kelas II .
10. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negarav No.PER.02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.7/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

12. Peraturan Menteri Negara Agraris /kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jenis – jenisnya, lelang dapat dibedakan berdasarkan sebab barang dilelang dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang.

Jenis lelang berdasarkan sebab barang dilelang dibedakan menjadi :

1.) Lelang Eksekusi, Pengertian dari lelang eksekusi berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 93/PMK.06/2010 yang telah diperbaharui dengan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah :

“Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan / penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain. Yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dipersamakan dengan itu dalam rangka membantu penegakan hukum. antara lain; Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi pajak, lelang eksekusi dikuasai atau tidak dikuasai bea cukai lelang eksekusi barang sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP). Lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang rampasan lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi fidusi. Lelang eksekusi gadai<sup>11</sup>

Jadi khusus lelang barang sitaan berdasarkan putusan pengadilan disebut “Lelang Eksekusi” termasuk juga ke dalamnya dokumen yang disarankan

---

<sup>11</sup> Pasal 1 (8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.07/2016 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hokum tetap. Seperti Sertipikat Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.

2.) Lelang Non Eksekusi wajib, pengertiannya dapat dilihat dalam peraturan petunjuk Pelaksanaan lelang menteri keuangan yaitu :

“Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik Negara/daerah sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang Milik badan usaha milik Negara daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya Dari tangan pertama.

3.) Lelang Non Eksekusi Sukarela, berdasarkan Peraturan Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengertiannya adalah:

Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya termasuk BUMN/D berbentuk persero.<sup>12</sup> Buku Hukum Lelang Negara Indonesia karangan Mantayborbir dan Imam Jauhari dijelaskan bahwa fungsi lelang dibedakan menjadi dua fungsi yaitu :

1. Fungsi Privat

Lelang dikatakan mempunyai fungsi privat karena lelang merupakan institusi Pasar yang mempertemukan antara penjual dan pembeli, sehingga berfungsi untuk memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Fungsi privat itu dimanfaatkan untuk

---

<sup>12</sup> pasal 1(10)Peraturan Menteri Nomor; 40/PMK.07/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Memberikan pelayanan penjualan barang kepada masyarakat/pengusaha yang menginginkan barangnya dilelang.

2. Fungsi Publik yaitu :

- a. Memberikan pelayanan penjualan dalam rangka pengamanan terhadap asser yang dimiliki/dikuasai oleh Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaannya.
- b. Memberikan pelayanan penjualan barang yang bersifat cepat, aman, tertib dan mewujudkan harga yang wajar.
- c. Mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk Bea lelang dan Uang Miskin.

Prosedur Pelaksanaan lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan. Prosedur tersebut terdiri dari persiapan lelang atau pra lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan.

Setelah proses penawaran lelang selesai, Risalah lelang ditutup dengan ditandatangani Oleh pejabat lelang dan pejabat penjual. Pembeli turut menandatangani Risalah Lelang jika barang yang dilelang adalah barang tetap tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani Risalah Lelang.

Kewajiban Penjual (pemilik barang) serta pembeli lelang dalam pasal 6 peraturan Menteri Keuangan nomor 27PMK.06/2016, tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang dikatakan Penjual yang ingin melakukan penjualan secara lelang mengajukan N0.27 PMK.06/2016

surat permohonan Lelang secara tertulis kepada Kepala KPKLN atau pemimpin Balai Lelang dengan menyertakan dokumen persyaratan lelang. Surat permohonan tersebut oleh pemimpin Balai lelang diteruskan kepada Pejabat Lelang Kelas II atau kepada Kepala KPKLN untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya KPKLN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subyek dan obyek lelang.

Pasal 7 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa penjual atau pemilik barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang. Dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh Balai lelang dan dalam ayat 2 menyebutkan Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap ganti kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang dari Balai lelang.

Dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dikatakan penjual/pemilik barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang kecuali lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai penjual.

Di dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang dikatakan<sup>13</sup> bahwa pelaksanaan lelang atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT (Surat Keterangan Tanah ) dari Kantor Pertanahan setempat<sup>14</sup>.

Peserta lelang dalam hal ini pembeli yang akan mengikuti suatu lelang diharuskan membayar uang jaminan seperti yang tertera dalam pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Balai lelang disebutkan bahwa peserta yang wajib menyetorkan uang jaminan penawaran lelang kecuali lelang Non sukarela Barang Bergerak yang menjual lelangnya tidak mengisyaratkan uang jaminan penawaran lelang.

Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan<sup>15</sup> dalam hal peserta lelang tidak ditunjuk sebagai pembeli, akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan dan apabila ditunjuk sebagai pembeli berlaku ketentuan dalam pasal 20 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Balai Lelang disebutkan uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang ditunjuk sebagai pembeli akan diperhitungkan dengan pelunasan<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Ibid hlm 154

<sup>14</sup> Ibid PMK *Petunjuk Pelaksanaan Lelang hal.154*

<sup>15</sup> Usman Rachmadi, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm 20.



Hak Penjual (pemilik Barang) dan Pembeli Lelang.

Diatur dalam Pasal 61 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Baik pembeli dan penjual berhak mendapatkan Kutipan dan penjual berhak mendapatkan Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari minuta Risalah Lelang dengan dibebankan bea materi dan pembeli berhak mendapatkan Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan mendapatkan grosse risalah lelang sesuai dengan kebutuhannya.

Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang petunjuk juga Pelaksanaan Lelang juga disebutkan pembeli berhak mendapat asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang lambat 1(satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan pelunasan kewajibannya. Selain itu penjual berhak dari barang yang laku dalam jual beli melalui lelang.

### **Wewenang dan Kewajiban Pejabat Lelang Kelas 1**

Wewenang Pejabat Lelang Kelas 1, pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 adalah:

- a. Melakukan analisa yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang.
- b. Menegur dan/atau mengeluarkan peserta atau pengunjung lelang, apabila melanggar tata
- c. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila diperlukan dalam ketertiban pelaksanaan lelang. Menolak melaksanakan

lelang apabila tidak yakin akan kebenaran formal berkas Berkas persyaratan lelang.

- d. Melihat barang yang akan dilelang.
- e. Meminta bantuan aparat keamanan apabila diperlukan dan/atau
- f. Membatalkan Pembeli Lelang yang Wanprestasi.

Kewajiban Pejabat Lelang Kelas 1 pasal 9 peraturan Menteri Keuangan Nomor no: 93/PMK.06/2010 tentang, yang harus dilakukan yaitu ;

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan yang terkait.
- b. Meneliti dokumen persyaratan lelang.
- c. Membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum lelang dimulai.
- d. Membacakan bagian Kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang sebelum lelang dimulai, kecuali dalam lelang yang dilakukan melalui media elektronik.
- e. Memimpin pelaksanaan lelang
- f. Mengesahkan pembeli lelang.
- g. Membuat minuta Risalah lelang dan menyimpannya.
- h. Membuat Salinan dan Kutipan Risalah Lelang menyerahkan kepada yang berhak.
- i. Meminta dari pembeli bukti pelunasan Harga lelang, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan. Dan pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan dan meneliti keabsahannya.
- j. Membuat administrasi pelaksanaan lelang

- k. Memberikan pelayanan jasa lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
- l. Mematuhi peraturan perundang undangan di bidang lelang. Pasal 35 Vendu Reglement, diatur bahwa Risalah Lelang mempunyai arti sama dengan Berita Acara Lelang <sup>16</sup>

Berita Acara Lelang merupakan landasan otensifikasi penjualan lelang, berita acara lelang merupakan landasan otensifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.

Risalah lelang merupakan jenis perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah karena isinya ditentukan oleh pemerintah tentang perbuatan tertentu yaitu perbuatan lelang Blangko perjanjian jual beli lelang disediakan oleh kantor lelang, diserahkan kepada pembeli lelang dan penjual untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasannya sama sekali untuk pembeli mempertimbangkan klausul-klausul Risalah lelang sebagai syarat-syarat berlaku <sup>17</sup> Penjual lelang yang tidak tercatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan dengan fungsi pelayanan penegakan hukum. Berita acara lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> M.Yahya Harahap,SH,*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, Halaman 98

<sup>17</sup> M.Yahya Harahap,*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Sinar Grafika, Jakarta Timur, Halaman 110

<sup>18</sup> Ibid, hlm.111

## **Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

Pasal 1131 kitab Undang-Undang Hukum perdata menyatakan ;

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk Perikatan perseorangan.”

Rumusan pasal 1131 KUHAP ditarik dua pengertian pertama setiap subyek hukum adalah penyanggah hak dan kewajibannya sendiri, yang dalam hal ini terwujud dalam kepemilikan harta kekayaan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang dimiliki oleh subyek hukum tersebut, kedua ketentuan tersebut menentukan bahwa sewaktu harta kekayaan seseorang dapat berubah dari waktu, karena perikatan yang dibuat, dilakukan, maupun dari peristiwa hukum yang terjadi, atas diri tersebut dari waktu ke waktu.

Dengan demikian jelaslah terdapat suatu hubungan yang erat antara kebendaan yang merupakan harta kekayaan seseorang dengan perikatan yang dibuat, dilakukan, maupun yang dibebankan kepada perorangan tersebut.

Secara umum dapat dikatakan bahwa dalam setiap perikatan, pemenuhan prestasi berhubungan erat dengan prestasi yang berhubungan dengan kedua unsur tersebut dalam perikatan, terletak disalah satu pihak dalam perikatan yang disebut “Debitor”.

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 undang-undang nomor 4 tahun 1996 Hak Tanggungan adalah;

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar

pokok-pokok agama, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu terhadap kreditur-kreditur tertentu.<sup>19</sup>

Pada pengertian diatas, maka dapat dikatakan bahwa Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain, sehingga jika debitur cidera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada.

Lahirnya Hak Tanggungan karena perjanjian dimana perjanjian menjadikan perikatan yang didalamnya selalu terdapat dua unsure perikatan yaitu Schulf dan Haftung. Schulf mewakili kewajiban pada debitor untuk memenuhi, prestasi atau utang yang ada Pada dirinya tersebut, dengan tanpa memperhatikan ada tidaknya harta benda miliknya yang dapat disita kreditor tersebut.

Syarat syah perjanjian pada P asal 1320 KUH Perdata menyatakan untuk sahnya perjanjian diperlukan empat Syarat. Sepakat Mereka yang mengikatkan dirinya.

Kecakapan untuk membuat satu perikatan.

1. Suatu hal tertentu
2. Suatu sebab yang halal.

Ilmu Hukum selanjutnya membedakan 4(empat) hal tersebut menjadi syarat subyektif dan obyektif. Peraturan tentang subyek Hak Tanggungan

---

<sup>19</sup> Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

tercantum dalam pasal 8 sampai dengan pasal 9 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kedua pasal tersebut menentukan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak tanggungan. Di dalam praktik, pemberi Hak Tanggungan disebut dengan Debitor, yaitu orang atau badan hukum yang meminjam uang, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Hak atas Tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan yaitu :

“Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan, Hak pakai atas tanah Negara, Hak pakai atas tanah milik.”

Untuk memenuhi syarat publisitas, maka Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor pertanahan dan hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bentuk dan isi buku Tanah Hak Tanggungan ditetapkan oleh menteri Negara Agraria. Kepala BPN NO.3 tahun 1996, Hak Tanggungan lahir dengan dibuatnya Hak Tanggungan, Ini berarti bahwa sejak tanggal itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yang dikenal sebagai “*Droit de preference*”.

Selama Kurang lebih 3 bulan, kantor pertanahan akan mengeluarkan sertipikat yang sudah dibalik nama ke nama Pembeli, Beserta Setipikat Hak Tanggungan yang diserahkan kepada Bank (lembaga keuangan Non Bank) melalui PPAT.

Sertipikat ini akan disimpan oleh Bank (lembaga keuangan non Bank ) dalam Hal ini Koperasi Simpan Pinjam JASA.sampai debitor melunasi pinjamannya. Setelah akad selesai Dilakukan maka langkah selanjutnya adalah proses balik nama atas nama Debitor melalui Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akan diberikan pada Debitor jika sudah lunas.

1. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan (pasal 13 Undang-undang nomor 4 tahun 1999).
2. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata” Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang maha
3. Esa,Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan Sertipikat Hak Tanggungan

Dalam eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi pelaksanaan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan tidak memerlukan penetapan pengadilan tetapi dapat Dilakukan langsung oleh kantor Lelang Negara. Parate eksekusi artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantaraan hukum.

Jadi dengan hak Parate eksekusi, Kreditor dengan kekuasaan sendiri dapat menjual sendiri Hak Tanggungan (jaminan) tersebut. Menjual atas kekuasaan sendiri tersebut Diartikan bahwa penjualan dilakukan menurut cara yang diatur pasal 1211 KUHPdata yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh kantor lelang Negara tanpa memerlukan Pihak pengadilan, Eksekusi staf title eksekutorial (irah-irah) yang terdapat pada Sertipikat.

Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) dan tercantum pada Setipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat. Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur Cedera Janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum Tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate execute sesuai dengan hukum acara perdata.

### **Dasar Hukum Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala dinas.

Visi dari BPN adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk Kemakmuran Rakyat. Serta Keadilan dan berkelanjutan system kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Dan Misi BPN adalah mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan.

BPN Mempunyai Fungsi BPN.

1. Merumuskan Kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Merumuskan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan di bidang Pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.



7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agrarian dan penataan wilayah-wilayah Khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara /daerah bekerja Sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan,perencanaan dan program di bidang Pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang Pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hokum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Melakukan latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan Fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hokum antara orang, dan / atau bahan hokum Dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang – undangan yang Berlaku.

Peraturan yang mengatur secara spesifik tentang blokir tidak ada, tetapi BPN membagi blokir menjadi dua macam yaitu blokir sementara dan blokir tetap. Blokir sementara dan blokir tetap. Blokir yang dilakukan pada saat ada pihak yang mengajukan Permohonan pada BPN untuk memblokir dengan adanya salinan surat gugatan maka blokir tersebut adalah blokir sementara dengan jangka waktu selama 30 hari.

Sesuai dalam Pasal 126 Peraturan Menteri Agraria/kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan.

1. Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas Tanah atau hak milik atas satuan Rumah susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.
2. Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal Pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaanya Sebelum waktu tersebut berakhir.
3. Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, maka perinta tersebut dicatat dalam buku tanah.

4. Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita secara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Blokir tersebut akan hapus dengan sendirinya jika sudah lewat dari 30 hari, tetapi apabila tanah dalam sengketa maka blokir tetap dilakukan sesuai pasal 126 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Tentang Pendaftaran tanah. BPN menyebutkan bahwa BPN akan melakukan Blokir terhadap tanah yang merupakan obyek sengketa demi kehati hatian Sehingga pemenang lelang belum bisa menikmati dari eksekusi lelang tersebut.

Selain Penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam system hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga diluar peradilan/non litigasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. salah satu alternative penyelesaian sengketa diselesaikan melalui proses mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan prinsip win-win solution yang diharapkan penyelesaiannya secara memuaskan dan diterima semua pihak.

Disini penulis membahas apabila Debitor menggugat yang mempunyai kepemilikan atas Objek lelang , pembeli lelang Pihak tergugat dan Kospin Jasa turut tergugat sebagai kreditur. Debitor mengajukan gugatan padahal semua lelang

dan keluar Risalah lelang sudah memenuhi prosedur hukum terjadinya Hak tanggungan dan sampai terjadinya lelang.

“Karena dalam Asas hukum acara perdata kita adalah asas point D’internet point d’action Yang berarti bahwa barang siapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.”

## 2. Kerangka Teoritik

### a. Teori Perlindungan Hukum,

Pancasila merupakan sekumpulan nilai nilai luhur yang diyakini kebenarannya, yang kemudian dijabarkan dalam pedoman manusia, kesaamaan Kedudukanya terhadap hukum dan HAM tercemin dari pengamalan nilai Pancasila yakni sila ke 5 yang berbunyi Keadilan bagi seluruh Rakyat Indonesia fungsi dari nilai yang terkandung dalam Pancasila ke 5 ini berfungsi sebagai tujuan Negara. Dimata Hukum adil terhadap sesama yaitu memperlakukan manusia sama dengan yang lain tanpa membedakan suku, ras, agama dan jenis kelamin.

Perlindungan Hukum menurut kamus Bahasa Indonesia berarti hal (Perbuatan) Pada dasarnya setiap manusia terlahir sebagai ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang secara Kodrati Mendapatkan hak dasar yaitu kebebasan, Hak Hidup, Hak untuk dilindungi dan Hak lainnya. Ini senada dengan prinsip hukum alam pada abad ke 18 yaitu kebebasan Individu dan Keutamaan Rasio, salah satu Penganutnya adalah Locke, Menurut Locke teori hukum beranjak dari dua hal di atas yaitu kebebasan indiividu dan keutamaan rasio, ia juga mengajarkan pada kontrak sosial, Menurutnya

Manusia yang melakukan kontrak sosial adalah Manusia yang tertib dan menghargai kebebasan, masyarakat yang ideal adalah Masyarakat yang tidak melanggar hak hak dasar Manusia, menurut Locke Hak hak tersebut tidak ikut diserahkan kepada Penguasa ketika Kontrak sosial dilakukan, dengan sendirinya tidak bersifat mutlak, kalau begitu adanya Kekuasaan tersebut Justru untuk melindungi hak kodrati dari bahaya bahaya yang mengancam tanpa perbedaan antara manusia yang satu dengan yang lainnya.

b. Teori Perlindungan Hukum Menurut Sudikno Martokusumo;

adalah Keseluruhan kumpulan peraturan peraturan atau kaedah-kaedah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu saksi.<sup>20</sup>

Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang, Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang diwujudkan dalam 3 bentuk yaitu;

1. Risalah Lelang

Risalah Lelang atau berita acara lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang dan harus dibuat dalam setiap kegiatan lelang, Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan;

1. Terhadap setiap Pelaksanaan Lelang Pejabat Lelang Membuat Risalah
2. Lelang

---

<sup>20</sup> Mertokusumo Sudikno, 1986, *Mengenai Hukum (Suatu Pengantar Hidup Manusia)*, Liberty, Yogyakarta, Halaman 35.

3. Risalah Lelang terdiri Bagian Kepala, Bagian Badan, dan Bagian kaki
  4. Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia
  5. Setiap Risalah Lelang diberi nomor.
2. Petunjuk Teknis tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi.

Selain Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan/litigasi di dalam Sistem Hukum Nasional dikenal Penyelesaian Sengketa melalui lembaga di luar Peradilan/Non litigasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, salah satu Penyelesaian sengketa melalui proses Mediasi yang merupakan proses Penyelesaian berdasarkan Prinsip *win-win solution* yang diharapkan penyelesaiannya secara memuaskan dan diterima semua Pihak.

3. Gugatan

Penggugat adalah orang /badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya debitor bisa mengajukan Gugatan ke Pengadilan.<sup>21</sup>

## **F. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative dimana pelaksanaan metode ini merupakan penelitian terhadap azas-azas hukum, keputusan hakim, Keputusan BPN memblokir balik nama bagi pemenang lelang.

---

<sup>21</sup> Usman Rachmadi, 2008 *Hukum Jaminan Keperdataan, Ctk, Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, Halaman 40*

### 1. Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif, Meneliti bahan kepustakaan (data Sekunder) yang mencakup penelitian, Asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi vertikal dan horisontal, Perbandingan hukum dan sejarah hukum, peneliti berhenti pada lingkup Konsepsi hukum, asas hukum dan kaidah peraturan saja, tidak sampai Perilaku manusia untuk data pendukung dalam menemukan dalam menemukan permasalahan yang akan diteliti yang berkaitan dengan kedudukan BPN yang memutuskan pemblokiran proses balik, pada kasus perdata Nomor:49/Pdt.G/2011/PN.PKL.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan bersifat Yuridis Normatif yaitu akan terarah pada upaya pemaparan dan penyajian secara lengkap hal ikhwal yang berkaitan dengan masalah hukum yang terjadi bagaimana Permasalahan Bagi pemenang lelang terhadap Eksekusi Lelang studi kasus Perkara Perdata Nomor : 49/Pdt.G/2011/PN/PKL. Sebagai tambahan Penelitian Penulis mengadakan Wawancara Pada–Kepala Legal Kospin Jasa Pekalongan dan BPN Pekalongan.

### 3. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini jenis data meliputi :

*Data Primer, Data Sekunder dan Data Tersier*, yaitu sumber data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka yang ada, yang mencakup literatur-

literatur, tulisan ilmiah dari para ahli, dan lain-lain yang dapat penulis kumpulkan dalam menyelesaikan tesis ini.

Penelitian hukum normatif, bahan pustaka bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi tiga golongan, yakni bahan hukum primer, sekunder dan tersier (yang juga dinamakan bahan penunjang).<sup>22</sup>

Bahan pustaka pada penelitian ini terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer :

1. Pancasila & UUD 1945
2. KUH Perdata
3. UU No.5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria
4. Undang Undang No.4 Tahun 1996
5. Peraturan Lelang (*Vendu Regiement, Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 tentang Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* Tahun 1940 Nomor 56)
6. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* Tahun 1908 Tahun 1960 tentang Instruksi Lelang sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* Tahun 1930 Nomor 85)
7. Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1997.

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada;2011)



b. Bahan Hukum Sekunder

- Jurnal
- Artikel Ilmiah
- Skripsi, Tesis Desertasi

c. Bahan Hukum Tersier

- Kamus-kamus Hukum
- Kamus Bahasa Indonesia Modern
- Kamus Lengkap Inggris – Indonesia

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam proposal ini, yaitu :

- a. Penelitian Kepustakaan, dilakukan untuk memperoleh data sekunder guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli atau pihak-pihak yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data, melalui naskah resmi yang ada atau pun bahan hukum yang berupa Peraturan Perundang undangan yang berlaku, buku-buku hasil penelitian, dokumentasi, majalah, jurnal, surat kabar, internet dan sumber lainnya dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam tesis ini.
- b. Penelitian Lapangan, untuk mendapatkan data primer dengan cara melakukan wawancara secara mendalam dengan berpedoman yang terkait dalam permasalahan ini.

## 5. Teknik Analisis Data

Analisis adalah suatu metode atau cara untuk memecahkan suatu masalah atau menguji suatu hipotesis, berdasarkan data yang telah dikumpulkan dan pada akhirnya diinterpretasikan untuk menjawab suatu masalah.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan analisis kualitatif adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yg dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi obyek kajian.<sup>23</sup>

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen setelah terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis (dikelompokkan, digolongkan sesuai dengan karakteristiknya) untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam tesis ini. Kemudian ditarik kesimpulan secara induktif yaitu proses berawal dari proposisi-proposisi khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum.

---

<sup>23</sup> Ibid hlm 107

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

Dalam penulisan tesis ini, penulis akan memberikan secara garis besar tentang apa yang peneliti kemukakan pada tiap-tiap BAB dari tesis ini dengan sistematika sebagai berikut:

**BAB I : Pendahuluan.**

Pada Bab ini berisikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II : Tinjauan Pustaka,** yang berisi tentang Tinjauan tentang Perlindungan Hukum, Tinjauan tentang Lelang, Tinjauan Lelang dipandang dari Hukum Islam, Tinjauan tentang Eksekusi, Tinjauan Tentang Hak Tanggungan, SKMHT, tinjauan umum kepastian hukum terhadap eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU Hak Tanggungan Pasal 6 No.4 Tahun 1996.

**BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan,** yang berisi tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai proses Balik Nama terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam hal objek lelang yang diblokir oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN), Tanggung jawab Pejabat lelang

**BAB IV : Penutup,** yang berisi kesimpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.