

**EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN HUKUM  
BAGI PEMENANG LELANG  
DALAM SENGKETA TANAH DENGAN OBYEK JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN DI BPN BANJARNEGARA**

**TESIS**



**Oleh:**

**Nama : HERTANTO ADI PRABOWO  
NIM : 21302000038  
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2022**

**EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN HUKUM  
BAGI PEMENANG LELANG  
DALAM SENGKETA TANAH DENGAN OBYEK JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN DI BPN BANJARNEGARA**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan  
(M.Kn.)**



**Oleh:**

**Nama : HERTANTO ADI PRABOWO**

**NIM : 21302000038**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2022**


**EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG  
DALAM SENGKETA TANAH DENGAN OBYEK JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN DI BPN BANJARNEGARA**

**TESIS**

Oleh:

Nama : Hertanto Adi Prabowo  
NIM : 21302000038  
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:  
Pembimbing  
Tanggal,

  
**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

NIDK : 8954100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG  
DALAM SENGKETA TANAH DENGAN OBYEK JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN DI BPN BANJARNEGARA**

**TESIS**

Oleh:


Nama : HERTANTO ADI PRABOWO

NIM : 21302000038

Program Studi : Kenotariatan


Telah Dipertahankan di Depan Dewan  
Penguji Pada Tanggal **30 Agustus 2022**  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji Ketua,



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN. 0620046701

Anggota



**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**  
NIDK. 8954100020

Anggota



**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**  
NIDN. 0611066805

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **HERTANTO ADI PRABOWO**  
NIM : 21302000038  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG DALAM SENGKETA TANAH DENGAN OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPN BANJARNEGARA” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.



HERTANTO ADI PRABOWO NIM:  
21302000038

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Hertanto Adi Prabowo  
NIM : 21302000038  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul: **“EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG DALAM SENGKETA TANAH DENGAN OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPN BANJARNEGARA”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Banjarnegara,

Juli 2022

Yang Menyatakan,



Hertanto Adi Prabowo

## ABSTRAK

*Studi ini bertujuan untuk mengetahui Efektivitas Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Sengketa Tanah Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan di BPN Banjarnegara. Rumusan masalah yang diajukan yaitu mengenai Bagaimana keabsahan proses pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang telah dimenangkan melalui proses lelang, dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik ? Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum normatif. Data penelitian ini dikumpulkan dengan cara studi pustaka, studi dokumen dan wawancara kepada Direksi BPR Surya Yudha Kencana Banjarnegara, KPKNL Kota Purwokerto dan BPN Kabupaten Banjarnegara, kemudian hasilnya disajikan dalam bentuk narasi beberapa paragraf. Analisis dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dengan menguraikan data-data yang diperoleh oleh penulis tersebut digambarkan dan ditata secara sistematis dalam wujud uraian-uraian kalimat yang diambil maknanya sebagai pernyataan atau kesimpulan. Hasil studi ini menunjukkan bahwa keabsahan proses pemblokiran sertifikat hak milik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 13 Tahun 2017 tentang Cara Blokir dan Sita tidak sah secara hukum karena pemblokiran sertifikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan dilakukan oleh BPN dengan debitor sebagai pemohon pemblokiran tidak tepat karena kepemilikan hak milik tersebut telah beralih kepada kreditor dalam hal ini yaitu pihak bank, sehingga yang dapat memohonkan pemblokiran yaitu kreditor. Selain itu perlindungan hukum bagi pemenang lelang terdapat dalam KUHPerdara, vendu reglement, HIR, PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Yurisprudensi Putusan MA. Perlindungan hukum itu berupa memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya, meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk memintakan pengosongan objek lelang tersebut serta menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon.*

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG DALAM SENGKETA TANAH DENGAN OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPN BANJARNEGARA”** dapat terselesaikan walaupun dalam prosesnya penulis terkendala oleh beberapa hal, diantaranya kondisi pandemi virus Covid-19 yang terjadi di negeri kita tercinta ini. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan,



kritik dan saran yang diberikan selama ini;

7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Orang tua penulis, ibu yang tidak terhitung dan ternilai jasanya dalam kehidupan penulis, serta Almarhum Bapak semoga amal dan ibadah diterima di sisiNya.
9. Istri dan Anak tecinta penulis yang selalu support dan memotivasi penulis.
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Banjarnegara,.....

.....

Penulis,

Hertanto Adi Prabowo

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian .....	14
D. Manfaat Penelitian .....	14
E. Kerangka Konseptual .....	14
F. Kerangka Teori .....	17
G. Metode Penelitian.....	19
H. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	27
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	27
B. Hukum Jaminan .....	33
C. Hukum Hak Tanggungan .....	34
D. Tinjauan Umum Hak atas tanah .....	40
E. Ketentuan Umum Tentang Lelang .....	47
F. Jual Beli Dalam Perpektif Hukum Islam .....	75
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	82
A. Keabsahan Proses Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Yang Sudah Dimenangkan Melalui Proses lelang .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik.....	117
BAB IV PENUTUP .....	137
A. Kesimpulan .....	137
B. Saran .....	139
DAFTAR PUSTAKA .....	141

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga kebutuhan tersedianya dana modal yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dana modal merupakan faktor yang paling penting dalam kegiatan usaha khususnya di bidang kewiraswastaan. Banyak pengusaha yang dihadapkan dengan masalah persediaan modal yang kurang, dan dalam keadaan demikian, pengusaha-pengusaha tersebut akan sangat membutuhkan pihak lain yang dapat memberikan pinjaman modal atau kredit. Disini pihak lain yang dapat diandalkan untuk pemberian kredit dalam jumlah besar adalah Bank, Prakteknya pihak Bank selaku kreditur dalam memberikan fasilitas berupa kredit, meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan berdasarkan persyaratan- persyaratan yang sebelumnya telah disepakati antara pihak Bank selaku kreditur.

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria<sup>1</sup>, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat

---

<sup>1</sup> Undang-undang Replublik Indonesia nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Pasal 51

dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hypoyheek dan creditverband.

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Menurut 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 Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Yang kemudian akan dilakukan proses lelang oleh pihak kreditur, sebagaimana kita ketahui secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor

19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah “setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”<sup>2</sup>. Dan pada prakteknya ditemukan beberapa kasus penjejalan terhadap proses lelang yang tindakan tersebut dilakukan oleh pihak debitur.

Sehingga penulis melakukan Penelitian ini mengkaji tentang pendaftaran akta jual beli (balik nama) yang ditolak oleh kantor pertanahan karena adanya catatan pada buku tanah (blokir) pada saat Kreditur dalam hal ini Perbankan yang akan atau telah melakukan proses penjualan agunan terhadap Debitur atau nasabah kredit yang bermasalah dan atau wanprestasi terhadap akad kredit yang telah disepakatinya, sehingga dilakukan penjualan agunan secara terbuka melalui Kantor Lelang. Namun masalah terjadi ketika pemenang lelang hendak melakukan balik nama pada objek hak tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang. Pihak debitur tersebut memohon kepada BPN untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak milik tersebut. Dengan modus adanya hutang dengan pihak ketiga yang dikuatkan dengan Akta Pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris, yang kemudian hutang piutang tersebut seakan-akan terjadi sebuah permasalahan sehingga terjadi sebuah tindakan hukum perdata yang berujung sebuah gugatan perdata di Kantor Pengadilan dimana pihak debitur tersebut membuat Akta Pengakuan Hutang. Pertama, adanya perikatan perdata antara 2 (dua) belah pihak, kreditur dan debitur yang terlahir semenjak Surat Perjanjian Kredit ditandatangani kedua belah pihak dan telah sepakat bahwa agunan yang digunakan dilakukan pengikatan APHT, namun dalam perjalanan kreditnya debitur tersebut wanprestasi, sehingga dalam proses penyelesaian

---

<sup>2</sup> Undang-undang Replublik Indonesia nomor No. 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Pasal 1

kredit bermasalah dilakukan proses lelang atas asset debitur. Namun diketahui pada saat proses SKPT di BPN Banjarnegara, bahwa SHM yang tertera dalam daftar agunan yang dilelang tersebut telah dilakukan pemblokiran berdasarkan Akta Perdamaian yang telah ditetapkan di Pengadilan kabupaten Banjarnegara Nomor Perkara 8/Pdt.G/2014/PN Bnr dan Nomor Perkara 16/Pdt.G/2014/PN.Bnr Proses perdamaian yang menghasilkan kesepakatan para pihak dan dituangkan dalam akta perdamaian pada dasarnya mengandung materi mengenai penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan yang seharusnya menjadi konsekuensi dari wanprestasi debitur. Akta perdamaian tersebut disamakan kedudukannya dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan mempunyai kekuatan eksekutorial dan terhadapnya tidak bisa diajukan banding.

Sehingga hal tersebut banyak dijumpai pada saat proses balik nama ke pemenang lelang terkendala pemblokiran sertifikat di BPN. Prosedur dan syarat untuk melakukan pencatatan pada buku tanah (atau dikenal dengan istilah populer pemblokiran sertifikat) ini telah diatur dalam PP 24/1997 juga di PMNA/KBPN No. 3/1997. Dalam peraturan tersebut disebutkan untuk dapat memblokir sertifikat tanah orang lain, pihak lain/penggugat mengajukan surat permohonan pemblokiran itu kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai alasan yang bukan hanya masuk akal namun juga masuk logika hukum. Jika pihak tersebut menggugat orang yang wanprestasi dan ingin menuntut ganti rugi kepada tergugat, maka penggugat dapat memblokir tanah itu dan menjadikannya jaminan ganti rugi jika penggugat dapat memenangkan sidang. Pemblokiran itu berguna, misalnya untuk menghindari tergugat menyelundupkan tanahnya. Untuk itu surat permohonan harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang relevan, misalnya fotocopy surat gugatan atau laporan Polisi. Catatan pemblokiran tersebut menjadi hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari, kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan. Selanjutnya atas penolakan pendaftaran akta jual

beli (balik nama) masih menurut peraturan tersebut harus dilakukan secara tertulis disertai alasan penolakannya. Didalam prakteknya sering didapati penolakan balik nama tersebut hanya dilakukan secara lisan oleh petugas loket yang ada di kantor pertanahan, dengan alasan pada buku tanah telah tercatat pemblokiran. Jangka waktu pemblokiran tersebut juga akan tetap berlangsung selama si pemblokir belum mencabut surat pemblokirannya. Akibat penolakan pendaftaran balik nama tersebut pihak yang paling di rugikan adalah kreditur dan pemenang lelang. Dan sebagaimana dikenal dalam asas hukum pembeli dalam hal ini pemenang lelang yang beritikad baik wajib dilindungi. Permasalahan dalam penelitian ini adalah apa alasan-alasan yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah akibat jual beli hak milik atas tanah dan apa upaya hukum para pihak atas pemblokiran sertifikat akibat jual beli hak milik atas tanah. Kantor Pertanahan sebagai instansi tata usaha negara wajib menjalankan tugas dan fungsi pelayanan kepada masyarakat dengan berpedoman pada peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Oleh karena setiap kebijakan atau keputusan Kantor Pertanahan adalah merupakan keputusan tata usaha negara, termasuk keputusan untuk menolak permohonan peralihan hak atas tanah.

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*. Di Indonesia lelang mulai dikenal sejak 1908 dengan diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu dalam *Vendu Reglement* (Staatsblad Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Staatsblad 1940 No. 56).<sup>3</sup>

Secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah “setiap penjualan barang di muka

---

<sup>3</sup> *Vendu Reglement* (Staatsblad Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Staatsblad 1940 No. 56).

umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”<sup>4</sup>.

Pengertian lelang juga dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yang menyatakan: Lelang adalah 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>

Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang memiliki dua fungsi, yaitu fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat, sedangkan fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara.<sup>6</sup>

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan karena penjualan secara lelang bersifat objektif, aman, proses cepat dan efisien, kompetitif, built in control, adanya uang setoran jaminan, pembayaran secara tunai, memberikan kepastian hukum/otentik.<sup>7</sup> Dikatakan objektif karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. Dikatakan Aman karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Pejabat Lelang harus meneliti dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual. Dikatakan proses cepat dan efisien karena waktu dari penyerahan berkas lengkap kurang

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000.

<sup>5</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2016, hlm. 27.

<sup>7</sup> Lihat [balailelang.co.id](https://www.balailelang.co.id). “Kelebihan Penjualan Melalui Lelang”, dalam <https://www.balailelang.co.id/>, diakses pada tanggal 22 November 2021.



lebih 5 minggu (lelang eksekusi) dan 2 minggu (lelang non eksekusi/sukarela). Dikatakan kompetitif karena cara penawaran lelang yang khas, didukung dengan hak dan kewajiban peserta lelang yang sama, tidak ada prioritas dan pembatasan peserta lelang, serta didukung dengan jaringan pemasaran yang luas akan menciptakan kompetisi penawaran dengan persaingan bebas diantara para peserta lelang, sehingga akan menjamin tercapainya harga yang optimal. Dikatakan *built in control* karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Dikatakan kompetitif karena pada dasarnya lelang menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Dikatakan adanya uang setoran jaminan karena uang jaminan ditetapkan oleh penjual, dengan ketentuan paling sedikit 20% dan paling banyak 50% dari perkiraan Harga Limit. Harus disetor selambat-lambatnya 1 (satu) hari sebelum lelang harus sudah efektif masuk ke rekening yang dicantumkan di pengumuman lelang. Hal ini untuk mengetahui keseriusan peserta lelang. Dikatakan Pembayaran secara tunai karena pembayaran paling lambat 3 hari kerja. Pembayaran dapat dilakukan dengan uang kartal maupun uang giral. Pembayaran dengan uang giral dengan ketentuan harus dapat diuangkan paling lambat 3 hari kerja sejak pelaksanaan lelang. Namun pelunasan Harga Lelang oleh pembeli lelang dapat diberikan dispensasi dari Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) atas nama Menteri Keuangan terutama untuk obyek lelang yang harganya sangat tinggi dan ketentuan dispensasi jangka waktu pembayaran tersebut harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Pembeli yang tidak memenuhi kewajiban melunasi Harga Lelang dan pungutan sah lainnya sesuai waktu yang telah ditentukan, dianggap wanprestasi dan status sebagai pembeli lelang dibatalkan oleh pejabat lelang, hal ini berakibat uang jaminan

yang telah disetor hangus/tidak dapat ditarik kembali.<sup>8</sup> Kemudian dikatakan memberikan kepastian hukum / otentik karena setiap pelaksanaan lelang dibuat berita acara disebut Risalah Lelang (RL) yang merupakan akta otentik, sebagai alat bukti yang sempurna. Berdasarkan Minut RL dapat dikeluarkan Kutipan RL, sebagai Akta Jual Beli (*acte van transport*), yang dipergunakan untuk balik nama, tidak diperlukan lagi adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT.<sup>9</sup> Dilaksanakan penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

Merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan Staatsblad 1941 Nomor 3, dapat diketahui berbagai jenis lelang, yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi. Lelang Noneksekusi dibagi dua yaitu Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela.<sup>10</sup>

Lelang Eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Eksekusi hak tanggungan melalui lelang dilakukan dengan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>11</sup>

Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan (pelelangan) objek hak tanggungan tersebut dapat dihindari dengan cara melunasi semua utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya- biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Setelah dilakukan eksekusi, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk

---

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> *Ibid*

<sup>10</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 206.

<sup>11</sup> *Ibid*

mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Jika hasil penjualan dari eksekusi tersebut lebih besar daripada piutang yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.<sup>12</sup>

Selain itu, dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Para pihak diberi kemungkinan untuk melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan harus memenuhi syarat hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat (pengumuman dapat dilakukan melalui media massa atau surat kabar, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut) serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Tujuan dilakukannya pemberitahuan melalui media massa yaitu untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.<sup>13</sup>

Pembeli lelang atau pemenang lelang adalah orang atau badan hukum/ badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.<sup>14</sup> Setiap orang perorangan atau badan hukum atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang. Namun terdapat subjek hukum yang dikecualikan sebagai peserta lelang, yaitu mereka yang terkait langsung dengan proses pelelangan dan oleh peraturan perundang-undangan dilarang menjadi peserta lelang.

Adapun hak peserta lelang atau pembeli lelang yaitu sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 206-207.

<sup>14</sup> F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktik, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Deputyemen Keuangan*, Jakarta, 2009, hlm. 94.

1. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum dilikasakan lelang.
2. Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
3. Meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
4. Meminta kembali uang jaminan lelang atau kelebihan uang jaminan.
5. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.<sup>15</sup>

Peserta lelang atau pembeli lelang mempunyai kewajiban sebagai berikut:

1. Menyetor uang jaminan lelang kepada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II apabila disyaratkan untuk itu.
2. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
3. Mengisi surat penawaran di atas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan ( dalam hal penawaran lelang secara tertutup atau tertulis).
4. Membayar pokok lelang, bea lelang dan uang miskin secara tunai dalam hal menjadi pemenang lelang.
5. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang.<sup>16</sup>

Peserta lelang dapat dikatakan sebagai pemenang lelang apabila:

1. Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi;
2. Pembeli lelang ditetapkan dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang;
3. Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pemabayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai dengan peraturan

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 24.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 25.

perundang-undangan;

4. Pembeli harus melunasi kewajiabn pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya;
5. Pembeli yang bersangkutan tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli;
6. Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.<sup>17</sup>

Pada dasarnya hubungan hukum para pihak dalam lelang adalah jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar barang tersebut<sup>18</sup>. Sementara itu, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan<sup>19</sup>, maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual-beli itu selesai. Dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru dengan didahului balik nama atas sertifikat tanah tersebut.

Dengan demikian, pemenang lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik dan sudah berhak untuk menguasai dan menikmati barangnya, serta sejak itu pembeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibelinya atau untuk dibalik nama. Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk

---

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *loc. Cit*, hlm. 62.

<sup>18</sup> Ridwan Khairandy, *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 467.

<sup>19</sup> Budi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah*, paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung, 1983.

mendaftarkan hak tanahnya pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru.<sup>20</sup>

Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya dengan adanya risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.<sup>21</sup> Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada BPN dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang.<sup>22</sup>

Meskipun demikian, berdasarkan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata cara Blokir dan Sita menyebutkan:<sup>23</sup>

1. Perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b, wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran.
2. Pemohon yang mempunyai hubungan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas :
  - a. Pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum Pihak dalam perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan atau kepemilikan harta bersama bukan dalam perkawinan
  - b. Ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan
  - c. Pembuat perjanjian baik notariil maupun di

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm. 187.

<sup>22</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata cara Blokir dan Sita.

<sup>23</sup> *Ibid.*

bawah tangan berdasarkan kuasa, atau

- d. Bank, dalam hal dimuat dalam akta notariil para pihak.

Berdasarkan peraturan tersebut, pemasalahan yang terjadi dalam proses eksekusi melalui lelang tersebut adalah ketika seorang debitor yang mempunyai utang kepada kreditor dengan memberikan jaminannya berupa sertifikat hak milik. Setelah perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak tersebut dengan jangka waktu yang ditentukan ternyata debitor tersebut cidera janji dan tidak dapat melakukan prestasinya untuk membayar utangnya tersebut kepada kreditor, sehingga kreditor berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan.

Setelah objek hak tanggungan berupa sertifikat hak milik dilakukan penjualan di hadapan pegawai umum yaitu pegawai Kantor Lelang Negara dan menghasilkan risalah lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang yang berupa berita acara lelang yang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang, setelah jual beli lelang dilaksanakan maka munculah pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik.

Dengan demikian, pemilik tanah dapat melakukan pemblokiran sertifikat atas tanah melalui pengadilan karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Pemblokiran sertifikat hak tanggungan artinya pemohon meminta agar BPN tidak mengizinkan dilakukannya tindakan hukum apapun terhadap sertifikat tersebut. Dengan demikian, sertifikat hak tanggungan tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun sehingga pemenang lelang tidak dapat melakukan balik nama maupun menguasai objek lelang.

Dari uraian di atas mendorong penulis untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut tentang “**EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN**

## **HUKUM BAGI PEMENANG LELANG DALAM SENGKETA TANAH DENGAN OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPN BANJARNEGARA”**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana keabsahan proses pemblokiran sertifikat hak milik yang sudah dimenangkan melalui lelang dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana efektivitas perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam sengketa dengan objek Hak Tanggungan, beserta contoh Hak Tanggungannya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dari Tesis ini yaitu:

1. Untuk mengetahui keabsahan proses pemblokiran sertifikat hak milik yang sudah dimenangkan melalui lelang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini ialah diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum jaminan khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur dan pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik yang telah dimenangkan melalui lelang.

### **E. Kerangka Konseptual**

1. 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 Agraria, berikut atau



tidak berikot benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor;<sup>24</sup>

2. Bank

Pada Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank disebutkan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

3. Kreditor

Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;

4. Debitur

adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor

---

<sup>2424</sup> Undang-undang Replubik Indonesia nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1.

tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;

7. Kantor Pertanahan

Adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

8. Notaris

adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004

9. Akta Pengakuan Hutang

Surat yang dibuat oleh Notaris antara Orang Alamiah/ Badan Hukum yang dengan kata-kata sederhana yang bersangkutan mengaku, berhutang uang sejumlah tertentu dan ia berjanji akan mengembalikan uang itu dalam waktu tertentu, Grosse akta akta pengakuan hutang yang diatur dalam pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg.

10. Akta Perdamaian

Akta Perdamaian adalah akta yang memuat isi naskah perdamaian dan putusan Hakim yang menguatkan Kesepakatan Perdamaian<sup>25</sup>.

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan

---

<sup>25</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1 ayat 10.

dibantu oleh Mediator<sup>26</sup>. Mediator adalah Hakim atau pihak lain yang memiliki Sertifikat Mediator sebagai pihak netral yang membantu Para Pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian<sup>27</sup>.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:

- a. Hukum positif yaitu undang-undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

### 2. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum bersumber dari Teori Hukum alam yang dipelopori oleh plato, Ariestoteles (murid plato) dan Zeno (pendiri aliran stonic). Menurut aliran hokum alam, hokum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hokum dan moral tidak bisa dipisahkan.<sup>28</sup>

Immanuel Kant juga berpendapat bahwa hokum merupakan

<sup>26</sup> <https://www.pn-subang.go.id/index.php?id=1327> tentang prosedur mediasi di Pengadilan berdasarkan PERMA NO 1 Tahun 2016, diakses pada tanggal 25 Desember 2021

<sup>27</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1 ayat 2.

<sup>28</sup> Marwan Mas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 116.

perlindungan hak-hak asasi dan kebebasan warga. Teori Perlindungan hukum menurut Fitzgerald mempunyai tujuan melindungi kepentingan tertentu dan hal ini hanya dapat dilakukan dengan membatasi berbagai kepentingan pihak lain.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>29</sup>

Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang bersifat adaptif, fleksibel, prediktif dan atisipatif.<sup>30</sup> Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk individu yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan social.<sup>31</sup>

Indonesia adalah negara kesejahteraan yang berdasarkan Pancasila memiliki ciri-ciri tersendiri, yaitu:

- a. Adanya pengakuan terhadap jaminan Hak Asasi Manusia dan warga negara;
- b. Adanya pembagian kekuasaan;

---

<sup>29</sup> *Ibid*, Hal. 54.

<sup>30</sup> Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 118.

<sup>31</sup> Sunaryati Hartono, 2001, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, hlm. 55.

- c. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan kewajiban, pemerintah harus selalu berdasarkan atas hukum yang berlaku, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis;
- d. Adanya kekuasaan kehakiman yang dalam menjalankan kekuasaannya merdeka, artinya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah, sedangkan khusus untuk Mahkamah Agung harus juga merdeka dari pengaruh-pengaruh lainnya.

#### **G. Metode Penelitian**

Metodologi merupakan cara untuk menyelidiki atau meneliti suatu masalah dan merupakan cara untuk mengumpulkan data dari masalah yang akan diteliti agar dapat digunakan untuk memecahkan masalah tersebut. Soerjono Soekanto mengemukakan pengertian penelitian sebagai berikut :

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuh - pengasuhnya. Hal ini terutama disebabkan oleh karena penggunaan ilmu pengetahuan-ilmu pengetahuan agar manusia lebih mengetahui dan lebih mendalami.<sup>32</sup>

Metode penelitian hukum membahas tentang metode-metode yang merupakan pendekatan praktis dalam setiap penelitian ilmiah. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan bagi setiap peneliti mengetahui setiap peristiwa atau keadaan yang diinginkannya. Untuk menerapkan

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 1986, hlm. 3.

suatu teori terhadap suatu permasalahan memerlukan metode khusus yang relevan dan membantu memecahkan permasalahan. Metode merupakan jalan yang berkaitan dengan cara kerja dalam mencapai suatu sasaran yang diperlukan bagi penggunanya, sehingga dapat memahami obyek sasaran yang dikehendaki dalam upaya mencapai sasaran atau tujuan pemecahan masalah.<sup>33</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penelitian adalah suatu proses, yaitu suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara sistematis guna mendapatkan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan tertentu. Dari definisi metodologi dan definisi penelitian diatas, maka dapat menjelaskan bahwa metodologi penelitian adalah suatu cara atau jalan yang dipergunakan untuk mencapai suatu tujuan.<sup>34</sup>

Didalam penulisan suatu tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan hal tersebut, langkah-langkah yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode

---

<sup>33</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian*, cetakan kelima, (Jakarta : PT Rineka Cipta, 2006), hlm.1.

<sup>34</sup> Winarno Surachmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, Bandung: Tarsito, 1990, hlm. 5.

berpikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran secara koresponden adalah fakta yang mutakhir.<sup>35</sup> Cara kerja dari metode yuridis sosiologis dalam penelitian tesis ini, yaitu dari hasil pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi kepustakaan terhadap asumsi atau anggapan dasar yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan pada penelitian tesis ini. Kemudian dilakukan pengujian secara induktif-verifikatif pada fakta mutakhir yang terdapat di dalam masyarakat. Dengan demikian kebenaran dalam suatu penelitian telah dinyatakan reliable tanpa harus melalui proses rasionalisasi.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penyusunan penulisan tesis ini, penulis menggunakan penelitian deskriptif analitis. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksud untuk memberikan data-data yang setepat mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya.<sup>36</sup>

Deskriptif Analitis yaitu suatu jenis penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan atau melukiskan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampil atau sebagaimana adanya dan penulis akan menganalisa berdasarkan peraturan-peraturan yang ada.

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamuji, *Op. Cit.*, hlm. 14.

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 80.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini akan digunakan jenis data berupa data primer dan data sekunder. Data primer didapat dari wawancara dengan notaris, sedangkan data sekunder yaitu data yang berasal dari bahan pustaka yang tersedia yang dikumpulkan melalui studi dokumen atau studi kepustakaan.<sup>37</sup> Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang. Dalam penulisan tesis ini, bahan hukum primer yang penulis gunakan adalah sebagai berikut :

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (BW)
- 2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996
- 3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

---

<sup>37</sup> Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 28.



## Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

7) Yurisprudensi Mahkamah Agung, SEMA Nomor 589/PAN.2/541/P/09/SK. Perd.

### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu semua dokumen yang merupakan bacaan yang relevan seperti buku, seminar, jurnal hukum, majalah, koran karya tulis ilmiah, beberapa sumber internet yang berkaitan dengan materi yang diteliti.

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu semua dokumen yang berisi tentang konsep-konsep dan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia dan sebagainya.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library reseacrh*). Hasil dari kegiatan pengkajian tersebut kemudian dibuat ringkasan secara sistematis sebagai inti sari hasil pengkajian studi dokumen. Tujuan dari teknik dokumentasi ini adalah untuk mencari konsepsikonsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan- penemuan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.<sup>38</sup>

## 5. Metode Analisa Data

---

<sup>38</sup> Edy Ikhsan, Mahmul Siregar, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum Sebagai Bahan Ajar*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara), 2009, hlm. 24.

Analisa data adalah proses mengorganisasikan dan mengurut data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>39</sup>

Tekhnik analisa data ada dua macam, yaitu :

- a. Analisa Data Kualitatif
- b. Analisa Data Kuantitatif

Berdasarkan dua teknik analisa data tersebut, maka penelitian yang penulis lakukan menggunakan analisa data kualitatif. Yaitu analisa terhadap data yang diperoleh, dipilih, disusun untuk mendapatkan data yang diperlukan dan selanjutnya diuraikan dalam suatu karya ilmiah yang deskripsi.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Dalam sistematika penulisan tesis ini mengacu pada buku pedoman penulisan tesis Program Magister (S.2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), untuk memudahkan dalam mengikuti penulisan dan pembahasan pada penulisan tesis yang berjudul “Efektivitas Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Sengketa Tanah Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Di BPN Banjarnegara” maka penulisan tesis ini dibagi menjadi empat bab, dimana antara satu bab dengan bab yang lain saling berhubungan, yaitu :

---

<sup>39</sup> J. Moeleong Lexy, *Metodologi penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1994), hlm. 103.

## BAB I PENDAHULUAN

Bab I merupakan penyajian latar belakang pemikiran sehingga timbul suatu permasalahan. Bab ini terdiri dari : latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritik, metode penelitian, sistematika penulisan serta jadwal penelitian.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II berisi tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari : pengertian perjanjian, klasifikasi perjanjian, perjanjian pinjam-meminjam, pengertian dan dasar-dasar hukum hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, hukum jaminan, pengertian dan dasar hukum lelang, proses lelang, jual beli dalam lelang, pemenang lelang, risalah lelang, pengertian hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, pemblokiran sertifikat hak atas tanah, sebab-sebab terjadinya pemblokiran hak atas tanah di kantor BPN, pengertian dan kedudukan serta fungsi dari akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris.

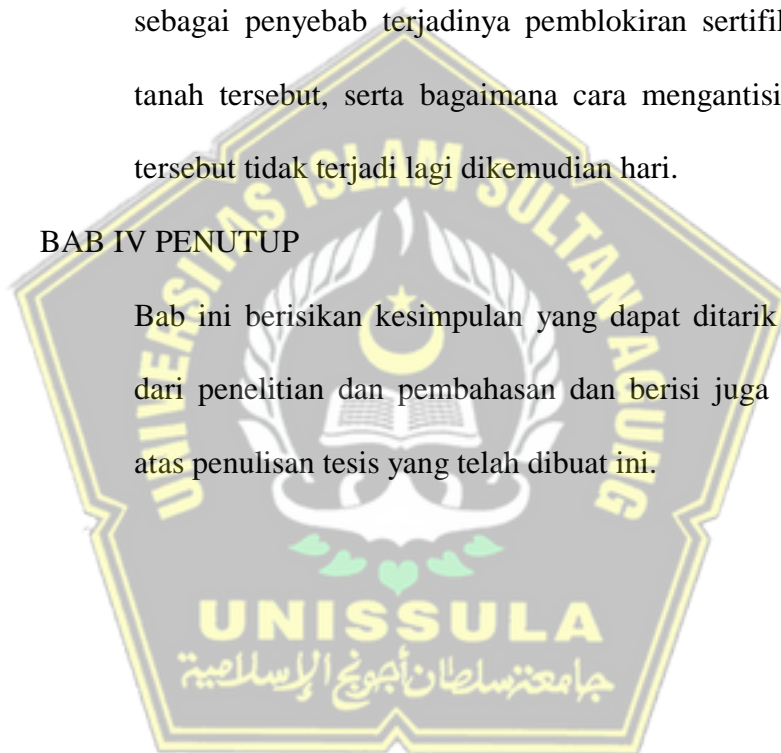
## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan tentang rumusan masalah yang ada pada penulisan tesis ini, yang terdiri dari : Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Sengketa Tanah Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Di BPN Banjarnegara, dalam penelitian tersebut

terdapat dua rumusan masalah. *Pertama*, bagaimana keabsahan proses pemblokiran sertifikat hak milik yang sudah dimenangkan melalui lelang dalam konsepsi kepastian hukum. *Kedua*, Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dan pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik, tanggung jawab notaris sebagai pembuat akta pengakuan hutang sebagai penyebab terjadinya pemblokiran sertifikat hak katas tanah tersebut, serta bagaimana cara mengantisipasi agar hal tersebut tidak terjadi lagi dikemudian hari.

#### BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan yang dapat ditarik sebagai hasil dari penelitian dan pembahasan dan berisi juga tentang saran atas penulisan tesis yang telah dibuat ini.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Tetapi ketentuan pasal ini terdapat beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut diantaranya:<sup>40</sup>

- a. Hanya menyangkut sepihak saja
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas
- d. Tanpa menyebut tujuan

Adanya alasan tersebut, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud perjanjian. Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka yang dimaksud Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam ranah hukum kekayaan/harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus memberikan kewajiban pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 78.

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 79.

Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan unsur dari perjanjian antara lain adanya hubungan hukum yang menyangkut harta kekayaan yang dilakukan antara dua orang atau lebih, yang memberikan hak dan kewajiban pada kedua pihak tentang suatu prestasi. Dengan demikian, setelah adanya hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain barulah perjanjian tersebut timbul dan perjanjian tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan tersebut timbul karena adanya “tindakan hukum” atau *rechtshandeling*.<sup>42</sup>

Menurut Subekti “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal”, sedangkan menurut R. Setiawan “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya yang menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>43</sup>

## 2. Klasifikasi Perjanjian

Klasifikasi perjanjian dibedakan sebagai berikut:<sup>44</sup>

### a. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Ukuran pembeda yang digunakan yaitu berkaitan dengan

---

<sup>42</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Offset Alumni, Bandung, 1980, hlm. 6.

<sup>43</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 1.

<sup>44</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 35- 40.

diatur atau tidak diatur perjanjian tersebut secara khusus dalam Undang- Undang.

b. Perjanjian campuran

Contohnya adalah perjanjian *build on transfer* (BOT), yakni perjanjian antara pemilik tanah dan pemborong. Pihak pendorong berdasarkan BOT berhak untuk melakukan tindakan pengurusan untuk masa tertentu atas tanah dan bangunan yang telah dibangun pemborong dan setelah masa perjanjian berakhir maka bangunan akan menjadi milik dari pemilik tanah.

c. Perjanjian Konsensuil, Riil, dan Formil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang menyatakan bahwa terbentuknya suatu perikatan cukup dengan adanya kata sepakat. Perjanjian Riil adalah perjanjian yang tidak saja terbentuk dengan kata sepakat, tetapi juga sekaligus penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Perjanjian formil adalah perjanjian yang membutuhkan formalitas bagi pembentukan beberapa jenis perjanjian tertentu. Dalam hal ini wajib dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta otentik.<sup>45</sup>

d. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban timbal balik diantara para pihak.

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang membebankan prestasi pada satu pihak saja.

e. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya (Pasal 1314 ayat (1) KUHPerdara). Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan suatu prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak yang lain.<sup>46</sup>

f. Perjanjian dengan Imbalan/Penggantian (*Comutatief*) dan Perjanjian Untung-Untungan

Perjanjian imbalan atau *comutatief* adalah perjanjian yang prestasinya tidak ada hubungan dengan peristiwa kebetulan atau kejadian yang tak terduga. Perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun sebagian pihak.

g. Perjanjian Pokok dan Perjanjian Tambahan

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mempunyai alasan (mandiri) bagi adanya perjanjian tersebut. Perjanjian

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 59.



tambahan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya perjanjian bantuan tersebut sepenuhnya tergantung pada perjanjian lain.<sup>47</sup>

### 3. Perjanjian Pinjam Meminjam

Pengertian perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang- barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang lain akan mengembalikan sejumlah barang yang sama dari keadaan yang sama pula.”<sup>48</sup>

Perjanjian pinjam meminjam menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditor dan debitor yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditor memberikan pinjaman uang kepada debitor, dan debitor wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya.<sup>49</sup> Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang maka peminjam sebagai pemilik uang yang dikemudian hari peminjam harus mengembalikan dengan jenis yang sama (uang) disertai bunga atau imbalan kepada pihak yang meminjamkan.

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 64.

<sup>48</sup> R.Subekti Dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, hlm. 451

<sup>49</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm. 9.

Dalam dunia perbankan, perjanjian pinjam meminjam dikenal dengan istilah perjanjian kredit bank, istilah kredit dalam bahasa latin disebut “*credere*” yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kreditor yang disalurkanannya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian, sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga, mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Kredit didasari oleh kepercayaan atau keyakinan dan kreditor bahwa pihak lain sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan pada masa yang akan datang.<sup>50</sup>

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima peminjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya. Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua belah pihak atau lebih dimana perjanjian kredit menggunakan uang sebagai obyek dari perjanjian.<sup>51</sup>

R. Subekti mengatakan bahwa:<sup>52</sup>

“Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah

---

<sup>50</sup> Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Harvaindo, Jakarta, 2003, hlm. 8.

<sup>51</sup> Mariam Daruz Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 23.

<sup>52</sup> R.Subekti Dan R. Tjitrosudibyo, *Op. Cit*, hlm. 455.

suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur KUHPerdota Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769, di mana pinjam meminjam di sini adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada suatu jumlah tertentu, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis mutu yang sama pula.”

Berdasarkan pendapat di atas, dapat diketahui bahwa sifat riil dari perjanjian kredit bank yaitu perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor, dimana dengan perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang telah disepakati akan dikembalikan (dibayar) lunas.<sup>53</sup>

## **B. Hukum Jaminan**

### **1. Pengertian Hukum Jaminan**

Jaminan diartikan sebagai tanggungan, jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggung<sup>54</sup>. Pasal 1131 KUHPerdota menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.<sup>55</sup>

Menurut J. Satrio, hukum jaminan merupakan peraturan hukum mengenai jaminan-jaminan piutang seorang debitor terhadap seorang kreditor yang menimbulkan hak dan kewajiban antara

---

<sup>53</sup> *Ibid*

<sup>54</sup> Abdul R. Saliman, et, al, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 19.

<sup>55</sup> Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 41.

kedua pihak. Lebih singkatnya hukum jaminan yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.<sup>56</sup>

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan adalah:<sup>57</sup>

- h. Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.
- i. Adanya pemberian dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan.
- j. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditor.
- k. Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank.

### **C. Hukum Hak Tanggungan**

#### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan**

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 Agraria. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

---

<sup>56</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 3

<sup>57</sup> Riky Rustam *Op. Cit*, hlm. 43.

Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan) yang berbunyi:

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut 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 Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tepat merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan sekaligus dijaminan.<sup>58</sup>

Perjanjian merupakan dasar lahirnya hak tanggungan, perjanjian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga bertujuan untuk menanggung atau menjamin pelaksanaan pembayaran suatu kewajiban atas utang seorang debitor kepada kreditor. Pihak ketiga yang memberikan persetujuan pemberian jaminan kebendaan maka pihak ketiga tersebut telah meletakkan kebendaannya, dan benda tersebut dapat disita setiap saat kemudian dapat dijual oleh kreditor untuk mengambil pelunasan dari piutangnya kepada debitor. Dari

---

<sup>58</sup> Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2005, hlm. 52.

penjelasan tersebut maka hak tanggungan termasuk salah satu jenis jaminan kebendaan meskipun tidak dinyatakan dengan tegas.<sup>59</sup>

Hak tanggungan mempunyai empat macam ciri seperti yang dikehendaki oleh undang-undang. Keempat ciri tersebut adalah:<sup>60</sup>

- a. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pada prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditor pemegang Hak Jaminan terhadap kreditor lainnya. Prinsip *droit de preference* selain berdasarkan pada Buku II KUHPerdara yang mengatur tentang jaminan juga berdasarkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Tentang kedudukan yang diutamakan dalam KUHPerdara dapat dilihat pada Pasal 1133 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa :”Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, gadai dan dari hipotik”.<sup>61</sup>

Kedudukan kreditor yang diutamakan dalam hal ini adalah “Bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah

---

<sup>59</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 16.

<sup>60</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 206-208

<sup>61</sup> Herowati Paesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 72

yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Dengan demikian, *droit de preference* adalah kreditor pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun dan obyek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan. Artinya hak tersebut selalu mengikuti bendanya dimanapun barang berada (dalam tangan siapapun juga). Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyai bendanya.<sup>62</sup> Prinsip *droit de suite* yang menyatakan sifat hak tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji dalam berprestasi.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas hingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

---

<sup>62</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 25.

Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti, berhubung menyangkut pelaksanaan eksekusi, berarti pihak debitor telah melakukan wanprestasi atas utangnya. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dikatakan mudah, karena dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemungkinan eksekusinya dapat dilaksanakan di bawah tangan.

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*. keberadaannya karena adanya dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Sehingga, hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

## 2. Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 14 Ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.



Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:<sup>63</sup>

- 1) Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
- 2) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Irah-Irah (Kepala Putusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate *execute* sesuai dengan Hukum Acara Perdata sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi;
- 3) Eksekusi di bawah tangan, yaitu pemberi Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

---

<sup>63</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 190-191.

Untuk melaksanakan eksekusi tidak hanya diperlukan adanya ingkar janji dari debitor, tetapi juga diperlukan satu syarat lain, yaitu utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah dapat ditagih. Sifat dapat ditagihnya utang dapat terjadi tidak semata-mata karena jangka waktu perjanjian utang yang dijamin dengan pemberian hak tanggungan sudah jatuh tempo dan debitor tidak melunasi utangnya. Hal ini didasarkan pada Pasal 1271 KUHPerdata dan dapat juga diperjanjikan di dalam Akta Hak Tanggungan.<sup>64</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Hak atas tanah**

##### **1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah**

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertifikat telah ditegaskan Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), yakni sertifikat merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak

---

<sup>64</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 101.

mempunyai hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>65</sup>

Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas, dan batas tanah yang bersangkutan. Sertifikat sementara merupakan sertifikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur. Sebagai ganti dari surat ukur, maka dimuat gambar situasi dalam sertifikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertifikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik. Gambar situasi merupakan kutipan dari peta situasi, sedangkan, peta situasi merupakan hasil pengukuran dan pemetaan tanah di desa yang belum lengkap yang sudah dipersiapkan sebagai daerah persiapan.<sup>66</sup>

Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang

---

<sup>65</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 30.

<sup>66</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lihat juga penjelasan Pasal 31 ayat (2).

tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.<sup>67</sup>

Nilai sertifikat yang begitu tinggi dalam masyarakat, tidak mengherankan apabila begitu banyak sengketa sertifikat yang diperkarakan di pengadilan. Dalam hal terjadinya sengketa tanah yang telah bersertifikat, maka untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sebenarnya, maka pengadilan harus memutuskan. Putusan pengadilan mempunyai kekuatan berlaku untuk dilaksanakan sejak putusan itu mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan merupakan hasil akhir untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sebenarnya dari para pihak yang berperkara.<sup>68</sup>

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum dengan sendirinya tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini karena pewarisan. Meninggalnya pemilik tanah maka dengan sendirinya menurut hukum, tanah tersebut akan berpindah kepada ahli warisnya, sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena ada perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah pada pihak lain seperti jual beli, hibah, tukar menukar dan perbuatan hukum

---

<sup>67</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 31

<sup>68</sup> *Ibid.*

lainnya.<sup>69</sup>

Sebagaimana diatur dalam PP Tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, harus dilakukan dengan dibuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di BPN Kabupaten/ Kota di wilayah tanah terletak. Pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah merupakan tugas pokok PPAT. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”<sup>70</sup>

Dalam pembuatan akta tersebut PPAT mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dilengkapi dengan persyaratan yang nantinya juga digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan ke BPN Kabupaten/ Kota dimana tanah terletak. Disamping itu sebelum penandatanganan akta ada kewajiban yang berhubungan dengan pajak, yaitu adanya kewajiban pajak pembeli, yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), dan pajak penjual sebagai

---

<sup>69</sup> Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 119.

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm. 145.

pajak penjual karena memperoleh penghasilan dari menjual tanah.<sup>71</sup>

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah

Pada dasarnya pembuatan akta peralihan oleh dan dihadapan PPAT dapat dilakukan untuk sebagian luas bidang tanah dari luas seluruhnya dalam sertifikat, sehingga pada saat pendaftaran peralihan sekaligus mengajukan permohonan pemecahan sesuai dengan bagian yang dialihkan, atau dapat juga pembuatan akta peralihan untuk tanah yang masih belum terdaftar (belum bersertifikat), sehingga pada saat pendaftaran peralihan, sekaligus mengajukan permohonan pendaftaran pertama kali (konversi). Demikian pula pembuatan akta peralihan untuk tanah yang pemiliknya sudah meninggal dunia, dan harus dilakukan pendaftaran waris, sehingga pada saat pendaftaran peralihan sekaligus mengajukan permohonan pendaftaran waris.<sup>72</sup>

Jadi, peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.<sup>73</sup> Peralihan hak yang akan dibahas adalah peralihan hak atas tanah yang

---

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm. 146.

<sup>72</sup> Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Penyusunan UUPA Dan Pelaksanaannya, Jambatan, Jakarta, 2007, hlm. 270-271.

<sup>73</sup> *Ibid*.

banyak dilakukan oleh masyarakat yaitu: pewarisan, peralihan hak karena jual beli, tukar menukar dan hibah.

1) Pewarisan

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan atau waris yaitu dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah tersebut akan beralih dengan sendirinya (karena hukum) pada ahli warisnya. Beralihnya hak atas tanah itu tanpa ada perbuatan hukum yang sengaja, akan tetapi dengan sendirinya atau secara otomatis karena hukum beralih kepada ahli warisnya.<sup>74</sup>

2) Jual Beli

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendakinya. Dalam jual beli ada dua pihak yaitu pihak pertama sebagai penjual yang mempunyai barang untuk diserahkan dan pihak kedua sebagai pembeli yang membayar sejumlah uang untuk memperoleh barang dari penjual.<sup>75</sup>

Pada saat kedua pihak telah tercapai kata sepakat maka jual beli telah terjadi, meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Jual beli telah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Untuk

---

<sup>74</sup> *Ibid.*

<sup>75</sup> *Ibid.*

melakukan pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balik nama. Jadi sebelum dilakukan balik nama hak atas tanah tersebut belum beralih atau pindah kepada pembeli.<sup>76</sup>

### 3) Hibah

Hibah merupakan tindakan pengalihan hak milik atas suatu harta yang dilakukan semasa hidup kepada orang yang dikehendaki oleh si pemberi hibah dan dilakukan pada saat itu (tanpa menunggu si pemberi hibah meninggal).

### 4) Tukar Menukar

Peralihan hak atas tanah karena tukar menukar secara umum diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa pengalihan pemilikan dan/penguasaan tanah milik satu pihak kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk tanah, jadi tanah ditukar dengan tanah.<sup>77</sup>

### 3. Pemblokiran Sertifikat Hak Milik

Pemblokiran sertifikat hak milik adalah tindakan administrasi Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan

---

<sup>76</sup> Wntjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indah, Jakarta, 1997, hlm. 31.

<sup>77</sup> *Ibid.*



blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemblokiran tanah dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.<sup>78</sup>

## E. Ketentuan Umum Tentang Lelang

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Menurut M. Marwan dan Jimmy P. dalam Kamus *Dictionary of Law Complete Edition* mengartikan lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang-barang yang dilaksanakan di depan orang banyak dan dipimpin oleh pejabat lelang dengan berdasarkan penawaran yang tertinggi sebagai pembeli barang lelang, cara penawaran harga tersebut dilakukan secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.<sup>79</sup>

Pada kamus hukum yang sama dijelaskan pengertian lelang umum sebagai berikut, lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang dilakukakan pada tempat dan waktu tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.<sup>80</sup> M. Yahya Harahap menyatakan bahwa penjualan di

---

<sup>78</sup> <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah>.

<sup>79</sup> M. Marwan dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, hlm. 403.

<sup>80</sup> *Ibid*, hlm. 404

muka umum (lelang) adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga dan persetujuan harga yang makin meningkat di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang adanya pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau calon pembeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.<sup>81</sup>

Pada dasarnya pelelangan di Indonesia dilaksanakan oleh pemerintah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pelelangan yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL) dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>82</sup>

1) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan penjualan barang-barang yang berkaitan dengan masalah kredit macet, perkara pidana, perkara perdata, maupun piutang pajak negara.

2) Lelang non eksekusi:

- a. Yang bersifat *captive*, misalnya lelang terhadap barang milik pemerintah pusat atau pemda, BUMN/BUMD, Bea dan cukai
- b. Yang bersifat sukarela, misalnya lelang terhadap

---

<sup>81</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta 1989, hlm. 115.

<sup>82</sup> Bernadette M. Waluyo, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan, Kumpulan Karangan Ilmiah alumni FH. Unair, Lustrum ke VIII, Mandar Maju, Bandung, 1998*, hlm. 97.

barang-barang milik swasta, masyarakat, kedutaan dan sebagainya.

Berkaitan dengan lelang eksekusi yang dimaksudkan di sini adalah penjualan lelang yang berkaitan dengan fungsi pengadilan. Hal tersebut sebagaimana yang tertuang Pasal 200 ayat (1) HIR/ Pasal 215 ayat (1) Rbg dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang, akan ditemukan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut:

- 1) Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitor)
- 2) Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan cara perantara maupun bantuan kantor lelang (juru lelang)
- 3) Cara penjualannya dengan harga penawaran semakin meningkat, atau mungkin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftarannya).<sup>83</sup>

Dari pengertian di atas, penjualan lelang dihubungkan dengan fungsi pengadilan, Pasal 200 ayat (1) H.I.R atau Pasal 215 ayat (1) R.Bg melekatkan satu syarat “penyitaan”. Pelelangan menurut pasal

---

<sup>83</sup> M. Yahya Harahap IV, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, hlm. 190. (selanjutnya disebut M. Yahya Harahap IV).

ini ialah penjualan barang harta kekayaan tergugat atau debitor yang telah disita “lebih dulu”. Penyitaan berbentuk sita jaminan atau sita eksekusi. Sebab sita jaminan, dengan sendirinya langsung menjadi eksekutorial beslag. Oleh karena itu barang sitaan yang dapat dijual oleh lelang ialah barang yang telah disita baik berupa sita jaminan maupun sita eksekusi.<sup>84</sup>

Menurut Pasal 200 ayat (1) H.I.R atau Pasal 215 ayat (1) R.Bg penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan “perantaraan” atau “bantuan” kantor lelang. Jika pasal ini dihubungkan dengan Pasal 1 a Peraturan Lelang, semakin jelas diketahui pejabat yang berwenang melakukan penjualan lelang. Jadi, untuk mengetahui pejabat yang berwenang melakukan penjualan lelang, Pasal 200 ayat (1) H.I.R atau Pasal 215 ayat (1) R.Bg harus dihubungkan dengan Pasal 1 a Peraturan Lelang. Berdasarkan Pasal 1 huruf a Peraturan Lelang, lelang adalah Penjualan umum (penjualan lelang) hanya boleh dilakukan oleh juru lelang.<sup>85</sup>

Pasal 1178 ayat (2) menetapkan syarat “penjualan di depan umum”, maka dengan menunjuk kepada ketentuan Pasal 1211 KUHPerdara yang harus memenuhi ketentuan:

- 1) Penjualan harus dilakukan di muka umum
- 2) Berdasarkan kebiasaan setempat
- 3) Penjualan dilakukan di hadapan pegawai umum yaitu

---

<sup>84</sup> *Ibid*

<sup>85</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit*, hlm. 190.

Pegawai Kantor Lelang Negara.<sup>86</sup>

Undang-Undang menegaskan syarat “penjualan dimuka umum”, yang harus dilakukan dimuka seorang pejabat umum, yang dimaksud pejabat umum disini adalah notaris.<sup>87</sup> Namun sekarang notaris tidak lagi ditunjuk sebagai juru lelang, maka semua pelaksanaan harus di depan juru lelang yang ditunjuk oleh negara. Penjualan di muka umum artinya bahwa penjualan harus melalui lelang. Menurut pasal 1 huruf a Peraturan Lelang (*Vendu Reglemen*) S. 1908 : 189, semua penjualan umum harus dilakukan di hadapan juru sita.

Unsur-unsur dari lelang atau penjualan umum yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu, dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang.

Secara khusus yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang adalah:

- a. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan *Staatsblad* 1941:3);
- b. Peraturan Pemerintah Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad*

---

<sup>86</sup> Djuhaendah Hasan, *Perjanjian Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisah Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 320-321. Selanjutnya disebut Djuhaendah Hasan III).

<sup>87</sup> Stein, dalam J. Satrio, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 25 (selanjutnya disingkat J. Satrio II).

1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85);

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan;
- d. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.<sup>88</sup>

## 2. Proses lelang

Proses lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yaitu:

### a. Kegiatan Pra Lelang (Persiapan Lelang)

- 1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat

---

<sup>88</sup> Ngadijarno, F.X. *Badan Lelang, Teori dan Praktek*, Departemen Keuangan Republik Indonesia. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008, hlm. 8.

Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang

- 2) Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
  - 3) Dalam hal Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Umum KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
  - 4) Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL, melalui faksimil atau surat elektronik.
  - 5) Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.
- b. Kegiatan Pelaksanaan Lelang Oleh Pejabat Lelang.

- 1) Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT / SKPT dari BPN setempat
  - 2) Permintaan penerbitan SKT / SKPT kepada Kepala BPN setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II
  - 3) Dalam hal Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di BPN setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan barang
  - 4) Berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT / SKPT ke BPN setempat.
- c. Biaya pengurusan SKT /SKPT atau Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual Kegiatan Pasca Lelang
- 1) Peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang.
  - 2) Pemenang lelang membayar harga lelang ke Kantor Lelang
  - 3) Kantor Lelang menyetor bea lelang dan uang miskin ke dalam kas negara



- 4) Kantor Lelang menyetor uang hasil pelaksanaan lelang ke penjual
- 5) Kantor Lelang menyerahkan barang, dokumen, dan petikan risalah lelang kepada pemenang

Pelaksanaan lelang diawali dengan adanya permohonan lelang oleh penjual yang diajukan secara tertulis kepada KPKNL tempat barang berada, disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. Permohonan lelang didaftarkan dalam suatu daftar atas permintaan dari yang berkepentingan dengan mengindahkan peraturan-peraturan khusus yang ditentukan mengenai itu oleh Menteri Keuangan.<sup>89</sup>

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:<sup>90</sup>

- a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan penunjukan penjual.
- b. Syarat lelang dari penjual (apabila ada).
- c. Daftar barang yang akan dilelang.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Salinan atau fotokopi perjanjian kredit.
- b. Salinan atau fotokopi sertipikat Hak Tanggungan dan APHT.
- c. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi yang

---

<sup>89</sup> G.H.S.L Tobing, *Peraturan Lelang*, Esa Study Club, Jakarta, 1979, hlm. 26

<sup>90</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 129.

- dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor.
- d. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
  - e. Asli atau fotokopi bukti kepemilikan hak.

Permohonan lelang dan dokumen lelang setelah diteliti keabsahannya, maka ditetapkan waktu lelang. Penetapan hari atau tanggal pelaksanaan lelang memperhatikan jadwal dari KPKNL dan keinginan penjual. Pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja, apabila pelaksanaan lelang dilakukan di luar jam atau hari kerja maka harus mendapatkan ijin dari superintenden (pengawas Pejabat Lelang).

Penjualan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang oleh penjual. Pengumuman lelang diatur dalam Pasal 51 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

- a. Prinsipnya pengumuman lelang dilakukan melalui surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat barang berada yang akan dilelang.
- b. Bila tidak ada, maka pada surat kabar harian di kota atau kabupaten yang terdekat atau di ibukota propinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II.
- c. Pejabat Lelang harus meminta bukti bahwa pengumuman lelang telah dilaksanakan oleh penjual.

- d. Pengumuman dilakukan di halaman utama atau regular, bukan pada suplemen atau tambahan.
  - e. Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.
  - f. Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHP.
3. Jual beli dalam lelang

Pada dasarnya hubungan hukum dalam lelang adalah jual beli. Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama begitupun sebaliknya serta pembeli melakukan pembayaran harga barang yang disetujui bersama.

Terjadinya perjanjian jual beli berdasarkan ketentuan

KUHPerdata dapat digambarkan sebagai berikut. Terjadinya jual beli berawal dari adanya penawaran. Penawaran tersebut dapat berasal dari penjual dan pembeli. Misalnya penjual melakukan penawaran suatu barang tertentu dengan harga tertentu. Penawaran dapat dilaksanakan baik dengan tertulis maupun lisan. Penawaran tersebut disampaikan oleh pembeli, apabila penawaran tersebut diterima maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat tersebut dituangkan dalam bentuk pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak dapat dituangkan secara eksplisit maupun implisit. Dengan adanya kata sepakat tersebut, pada saat itu juga lahir perjanjian jual beli.<sup>91</sup>

Apabila penawaran yang diajukan oleh penjual tidak langsung diterima, misalnya pembeli melakukan penawaran ulang, maka akan dilakukan negosiasi atau tawar menawar. Apabila di dalam negosiasi sudah ada kesesuaian kehendak antara para pihak mengenai harga dan barang. Maka pada saat itu penerimaan diterima. Adanya penerimaan tersebut, maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat itulah yang melahirkan perjanjian jual beli.<sup>92</sup>

Pada saat terjadi kata sepakat itu, maka perjanjian jual beli sudah mengikat kedua belah pihak. Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli memiliki karakter *konsensual obligatoir*. Perjanjian sudah melahirkan kewajiban dan

---

<sup>91</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 31.

<sup>92</sup> *Ibid.*

hak bagi para pihak. Penjual wajib dan terikat untuk melakukan pembayaran. Walaupun sudah terjadi perjanjian jual beli, tetapi tidak berarti bahwa pembeli telah menjadi pemilik barang yang bersangkutan karena terjadi kata sepakat yang melahirkan perjanjian harus diikuti dengan proses penyerahan (*levering*).<sup>93</sup> Dalam proses lelang terjadi jual beli karena penjual menawarkan barangnya ditengah keramaian lalu para pembeli saling melakukan penawaran dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga tertinggi dan setelah terjadi kesesuaian harga antara penjual dan pembeli maka terjadilah proses jual beli.

#### 4. Pemenang Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 22 PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang.<sup>94</sup>

Dalam Pasal 22 *Vendu Reglement* dan Pasal 71 ayat (1) PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang sebagai

---

<sup>93</sup> *Ibid.*

<sup>94</sup> PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, maka pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek.<sup>95</sup> Jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan pemenang tersebut tidak diperbolehkan untuk mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.<sup>96</sup>

#### 5. Risalah Lelang

Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang yang dinamakan dengan risalah lelang. Pasal 77 ayat (1) PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur mengenai kewajiban membuat risalah lelang yang menyatakan bahwa “pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang”.<sup>97</sup>

Sebelumnya Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan, bahwa “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau

---

<sup>95</sup> Pasal 67 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: “Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.”

<sup>96</sup> PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa : “Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, pada hari kerja berikutnya pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.”

<sup>97</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 155.

kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”. Dari ketentuan ini, maka Pejabat Lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan untuk membuat berita acara lelang, yang kemudian dinamakan dengan istilah “risalah lelang”.

Ketentuan Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatur “risalah lelang” sama artinya dengan “berita acara lelang”, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.<sup>98</sup> Sementara itu menurut ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah “berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”. Dalam berita acara lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang.<sup>99</sup>

Dalam hal ini risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:<sup>100</sup>

- a. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta

---

<sup>98</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 187.

<sup>99</sup> Rachmadi Usman, *Loc. Cit*.

<sup>100</sup> F.X. Ngadijarno, Nunung Laksito, dan isti Indri Listiani, *Op. Cit*, hlm. 158.

dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya

- b. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang
- c. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang tersebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Dari ketentuan tersebut di atas, suatu akta dikatakan sebagai akta autentik (mempunyai autentisitas) bila memenuhi hal atau syarat-syarat berikut:<sup>101</sup>

- a. Bentuk atau susunan aktanya dibuat sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang
- b. Akta itu dibuat “oleh” atau “di hadapan” pejabat umum
- c. Pejabat umum yang membuat akta tersebut haruslah pejabat yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu sesuai dengan wilayah kerjanya.

Jadi suatu akta adalah autentik, bukan karena penetapan undang- undang akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.<sup>102</sup> Di sini jelas, bahwa yang berhak membuat akta autentik adalah seseorang yang mempunyai

---

<sup>101</sup> *Ibid.*

<sup>102</sup> G.H.S Lumban Tobing , *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglemen)*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 50.



kedudukan sebagai pejabat umum. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan, pejabat lelang merupakan pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang, karena itu pejabat lelang diwajibkan untuk membuat risalah sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta autentik.

## **F. Akta Pengakuan Hutang**

### **1. Pengertian Akta Pengakuan Hutang**

Surat yang dibuat oleh Notaris antara Orang Alamiah/ Badan Hukum yang dengan kata-kata sederhana yang bersangkutan mengaku, berhutang uang sejumlah tertentu dan ia berjanji akan mengembalikan uang itu dalam waktu tertentu, Grosse akta akta pengakuan hutang yang diatur dalam pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg.

Akta pengakuan hutang adalah suatu akta yang berisikan pernyataan sepihak yang ditanda-tangani oleh debitur, berisikan pengakuan hutang dengan jumlah uang yang dinyatakan dalam akta tersebut, dimana akta tersebut dibuat dengan syarat- syarat yang dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di bidang utang piutang dengan menggunakan akta notaris. Akta pengakuan hutang harus memenuhi syarat-syarat, dan berisi pengakuan murni, pernyataan sepihak dan besar utang pasti dari debitur.

### **2. Dasar Hukum Akta Pengakuan Hutang**

Akta pengakuan hutang menurut Pasal 224 HIR yang dibuat secara notarial dapat dikeluarkan grosse nya yang mempunyai

kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Fatwa MARI No. 213/229/85/Um-TU/Pdt, tanggal 16 April 1985, menyebutkan, pengertian Akta Grosse seperti yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR/258 RBg ialah suatu akta autentik yang berisi pengakuan hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/melunaskan sejumlah uang tertentu. Hal ini berarti bahwa dalam Akta Grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain, terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian.<sup>103</sup>

Akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris merupakan suatu akta autentik yang berisi pernyataan debitur secara sepihak yang memberikan pengakuan bahwa debitur memiliki hutang kepada kreditur dengan nilai utang yang disebutkan secara jelas dan pasti dalam akta pengakuan hutang tersebut. Akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris merupakan bukti autentik bagi para pihak baik kreditur maupun debitur, bahwa telah terjadi perbuatan hukum hutang piutang dimana kreditur telah memberikan sejumlah uang kepada debitur dengan janji debitur akan mengembalikan pinjaman uang tersebut sesuai kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak baik dalam hal cara pembayaran maupun jangka waktu pembayarannya. Akta pengakuan hutang dibuat dalam akta tersendiri dan tidak boleh dicampur dengan perbuatan hukum lainnya atau

---

<sup>103</sup> Habib Adjie, *Undang - Undang Jabatan Notaris (UUJN) sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 38

klausul-klausul lainnya diluar pernyataan pengakuan hutang debitur tersebut. Akta pengakuan hutang merupakan suatu akta yang dibuat karena adanya suatu perjanjian kredit pada bank sebelumnya yang ditandatangani oleh kreditur dan debitur sebelumnya. Perjanjian kredit pada bank tersebut dilaksanakan dengan pemberian jaminan baik jaminan benda bergerak (fidusia) maupun benda tidak bergerak (Hak Tanggungan) berdasarkan Undang- Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia dan UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Apabila debitur wanprestasi dalam pelaksanaan pembayaran utangnya maka akta pengakuan hutang yang telah dibuat sebelumnya oleh notaris tersebut dapat dijadikan dasar untuk melaksanakan eksekusi atas objek jaminan yang diberikan debitur dengan adanya Grosse akta. Namun akta pengakuan hutang yang dibuat secara autentik oleh notaris dapat juga dilakukan terhadap perjanjian hutang piutang perorangan dengan objek jaminan. Yang dimaksud dengan utang piutang secara perorangan adalah bahwa pihak pemberi piutang membuat suatu perjanjian dengan pihak yang berhutang bahwa telah terjadi suatu perjanjian hutang piutang secara perorangan antara kedua belah pihak dan dilakukan dengan adanya jaminan hutang dari pihak yang berhutang. Dalam pelaksanaan perjanjian hutang piutang perorangan tersebut, maka pihak pemilik piutang atau yang mengutangkan sejumlah uang dan pihak yang berhutang membuat

kesepakatan dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian hutang piutang, yang dapat dilakukan dengan menggunakan akta di bawah tangan maupun akta autentik notaris. Apabila perjanjian hutang piutang perorangan tersebut dibuat dengan menggunakan akta di bawah tangan maka apabila debitur wanprestasi terhadap pelaksanaan pembayaran hutangnya kepada kreditur maka perjanjian hutang piutang tersebut tidak dapat diikuti dengan diterbitkannya grosse akta yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Akan tetapi apabila perjanjian hutang piutang secara perorangan tersebut dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris maka apabila debitur wanprestasi maka notaris atas permintaan kreditur dapat menerbitkan grosse akta yang merupakan salinan pertama dari perjanjian hutang piutang perorangan tersebut.

Terbitnya grosse akta yang dikeluarkan oleh notaris menjadi dasar hukum bagi kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hutang milik debitur dalam upaya mengambil kembali piutangnya kepada debitur tersebut. Kekuatan hukum grosse akta adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap disebabkan karena di dalam grosse akta tersebut termuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang pada intinya memiliki kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Namun

demikian eksekusi terhadap jaminan hutang yang merupakan milik dari debitur tetap mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Prosedur pelaksanaan eksekusi harus terlebih dahulu diawali dengan teguran dari kreditur kepada debitur agar melaksanakan prestasinya yaitu membayar hutang-hutangnya sesuai ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Teguran dapat berupa teguran lisan maupun teguran tertulis. Apabila teguran lisan diabaikan oleh debitur maka diikuti dengan teguran tertulis yang disebut dengan somasi yang dikirimkan oleh kreditur kepada debitur sebagai peringatan agar debitur melaksanakan kewajibannya. Apabila debitur juga tetap mengabaikan teguran tertulis yang dikirim oleh kreditur sebanyak tiga kali maka kreditur dengan dasar hukum grosse akta yang dikeluarkan oleh notaris sebagai salinan pertama dapat melakukan eksekusi sendiri terhadap objek jaminan hutang milik debitur tersebut.

Secara umum Grosse akta pengakuan utang diatur pada Pasal 224 HIR/258 RBg. Grosse akta sendiri merupakan salah satu akta notaris yang mempunyai sifat dan karakteristik yang khusus bila dibandingkan dengan akta autentik lainnya. Adapun pengertian dari Grosse akta sendiri adalah suatu salinan atau kutipan (secara pengecualian) dari minuta akta (naskah asli) yang di atasnya (di atas judul akta) memuat kalimat berikut ini: Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan dibawahnya dicantumkan kalimat

berikut ini: Diberikan sebagai Grosse Pertama dengan menyebut nama dari orang, yang atas permintaannya, Grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya.

Dan dalam kaitannya dengan perjanjian kredit bahwa dalam praktek pemberian kredit Grosse akta tersebut merupakan alat bukti adanya utang, adapun alasan dibuatnya Grosse akta pengakuan utang adalah sebagai berikut:

- 1) Perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur tidak dapat melakukan eksekusi langsung terhadap jaminan yang ada tetapi harus melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri terlebih dahulu kepada debitur;
- 2) Akta pengakuan utang merupakan perjanjian sepihak, didalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar utang sejumlah uang tertentu. Akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RGB memiliki kekuatan hukum yang sama seperti keputusan hakim yang bersifat tetap atau dengan kata lain dapat diartikan bahwa akta pengakuan hutang memiliki kekuatan eksekutorial;
- 3) Mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada debitur. Terhadap kekuatan eksekutorial tersebut, dalam kenyataannya tidaklah

mudah bahkan bisa jadi tidak dapat dilaksanakan, mengingat untuk melakukan suatu eksekusi jaminan terkadang debitur mengajukan bantahan melalui pengadilan agar membatalkan eksekusi berdasarkan Grosse akta pengakuan hutang yang sudah dibuat tersebut.

Suatu grosse akta yang pada bagian kepala aktanya dicantumkan irah-irah; “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana apabila pihak debitur wanprestasi, pihak kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui proses gugatan perdata. Mengenai grosse akta ini diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg Berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg di atas, suatu grosse akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Syarat Formil:

a. Berbentuk Notariil;

b. Memuat titel eksekutorial:

1) Kepala akta dituliskan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;

2) Pada bagian akhir akta tersebut tercantum kalimat “Sebagai Grosse pertama diberikan atas permintaan kreditur”.

2. Syarat Materiil:

Memuat rumusan pernyataan sepihak dari Debitur:

- a. Pengakuan berhutang kepada kreditur
- b. pengakuan kewajiban membayar pada waktu yang ditentukan
- c. Tidak memuat ketentuan perjanjian jaminan;
- d. Jumlah hutang sudah pasti (*fix loan*),
- e. hutang yang pasti meliputi hutang pokok + bunga (ganti rugi)  
(vide Putusan MA No.3917K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988 dan Putusan No.1313K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987).

Apabila grosse akta memenuhi ketentuan/syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg maka grosse akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pihak Kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, tanpa melalui proses gugatan perdata terhadap harta kekayaan Debitur.

Namun apabila grosse akta tidak memenuhi ketentuan/syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR maka grosse akta tersebut cacat yuridis, akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga apabila Debitur wanprestasi atau lalai atas kewajibannya maka kreditur harus mengajukan gugatan perdata biasa melalui pengadilan.

#### **G. Akta Perdamaian**

Akta Perdamaian adalah akta yang memuat isi naskah



perdamaian dan putusan Hakim yang menguatkan Kesepakatan Perdamaian<sup>104</sup>. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator<sup>105</sup>. Mediator adalah Hakim atau pihak lain yang memiliki Sertifikat Mediator sebagai pihak netral yang membantu Para Pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian<sup>106</sup>.

Mengenai perdamaian diatur Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Pengertian perdamaian, Pasal 1851 merumuskan: “Perdamaian yaitu suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara.”<sup>107</sup> Berdasarkan Pasal 1851-1864 KUH Perdata, Pasal 130 HIR dan Pasal 154 R.Bg kesepakatan perdamaian atau akta perdamaian akan memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi beberapa syarat meliputi:

1. Kesepakatan/akta perdamaian mengakhiri perkara

Kesepakatan/akta perdamaian harus mengakhiri perkara secara tuntas dan keseluruhan. Tidak ada lagi yang disengketakan karena

---

<sup>104</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1 ayat 10.

<sup>105</sup> <https://www.pn-subang.go.id/index.php?id=1327> tentang prosedur mediasi di Pengadilan berdasarkan PERMA NO 1 Tahun 2016, diakses pada tanggal 25 Desember 2021

<sup>106</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1 ayat 2.

<sup>107</sup> Undang-undang Negara Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pasal 1851

semuanya telah diatur dan dirumuskan penyelesaiannya dalam akta tersebut. Selama masih ada yang belum diselesaikan dalam kesepakatan maka akta perdamaian tersebut mengandung cacat formil.

2. Kesepakatan/akta perdamaian dibuat dalam bentuk tertulis

Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1851 KUH Perdata dan Pasal 11 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 “Persetujuan tidak sah melainkan jika dibuat secara tertulis”. Berdasarkan Pasal tersebut tidak dibenarkan kesepakatan perdamaian yang disampaikan secara lisan.

3. Pihak yang membuat kesepakatan perjanjian adalah orang yang memiliki kekuasaan.

Hal ini didasarkan pada Pasal 1852 “Untuk dapat mengadakan suatu perdamaian, seseorang harus berwenang untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaktub dalam perdamaian itu”. Berdasarkan Pasal tersebut seseorang yang dapat membuat kesepakatan perdamaian adalah orang yang mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai *persona standi in judicio*.<sup>108</sup>

Kesepakatan perdamaian/akta perdamaian yang dilakukan oleh para pihak mempunyai kekuatan mengikat sama dengan putusan hakim pada tingkat akhir, baik itu putusan kasasi maupun peninjauan kembali. Perdamaian itu tidak dapat dijadikan dengan alasan

---

<sup>108</sup> Prof. Dr. Drs. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016, hal. 162

pembatalan bahwa kekeliruan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan. Kekuatan hukum pada akta perdamaian diatur dalam Pasal 1858 KUH Perdata dan Pasal 130 ayat (2) dan (3) HIR. Menurut Pasal 1858 KUH Perdata dijelaskan bahwa, perdamaian di antara pihak, sama kekuatannya seperti putusan hakim yang penghabisan. Hal ini pun ditegaskan pada kalimat terakhir Pasal 130 ayat (2) HIR, bahwa akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga terhadapnya sudah tertutup upaya hukum. Lebih lanjut kekuatan dalam akta perdamaian dilekatkan langsung oleh undang-undang, segera setelah diucapkan langsung secara *inheren* pada dirinya berkekuatan hukum tetap, sehingga akta perdamaian itu mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.<sup>109</sup>

Adapun selain mempunyai kekuatan hukum tetap, akta perdamaian juga mempunyai kekuatan eksekutorial. Penegasan ini disebut dalam Pasal 130 ayat (2) HIR. Kalimat terakhir pada Pasal tersebut menjelaskan bahwa akta perdamaian:

- a. berkekuatan sebagai putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. juga berkekuatan eksekutorial (*executorial kracht*) sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

---

<sup>109</sup> Mahkamah Agung, Buku II mengenai Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama, Jakarta: Mahkamah Agung, 2014, hal. 123

Akta perdamaian yang didasarkan atas putusan majelis hakim di pengadilan sudah mempunyai kekuatan *eksekutorial*. Apabila salah satu pihak tidak menaati atau melaksanakan pemenuhan yang ditentukan dalam perjanjian secara sukarela, pihak yang dirugikan dapat meminta eksekusi pada Pengadilan, atas permintaan itu ketua pengadilan menjalankan eksekusi sesuai dengan ketentuan Pasal 195 HIR. Hal tersebut sesuai dengan amar akta perdamaian yang menghukum para pihak untuk menaati perjanjian perdamaian yang mereka sepakati. Jadi dalam putusan tercantum amar *condemnatoir*, sehingga apabila putusan tidak ditaati dan dipenuhi secara sukarela dapat dipaksakan pemenuhannya melalui ekekusi oleh Pengadilan.

Kekuatan hukum putusan perdamaian yang selanjutnya terhadap putusan tersebut tidak dapat dimintakan banding. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 130 ayat (3) HIR yang menjelaskan bahwa akta perdamaian tidak dapat dibanding dengan kata lain tertutup upaya hukum (banding dan kasasi) terhadap putusan akta perdamaian. Hal ini pun ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1038/K/Sip/1973, bahwa terhadap putusan perdamaian tidak mungkin diajukan permohonan banding. Adapun alasannya dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 975/K/Sip/1973 yang menerangkan, berdasarkan Pasal 154 RBG/130 HIR, putusan perdamaian atau *acte van vergelijk* merupakan suatu putusan yang tertinggi tidak ada upaya banding dan kasasi terhadapnya. Menurut

PERMA Nomor 1 Tahun 2016, akta perdamaian tidak tunduk pada upaya hukum biasa maupun luar biasa.<sup>110</sup>

## H. Jual Beli Dalam Perpektif Hukum Islam

Al-Ba'i (Jual-Beli)

### 1. Pengertian Al-Ba'i

Menurut etimologi, jual beli diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain. Kata lain dari *al-ba'i* adalah *asy-syira'*, *al-mubadah*, dan *at-tijarah*. Berkenaan dengan kata *at-tijarah* dalam Al-Qur'an surat Fathir ayat 29 dinyatakan:

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورَ

Innallażīna yatıluna kitāballāhi wa aqāmuş-şalāta wa anfaqu mimma razaqnāhum sirraw wa 'alāniyatay yarjuna tijāratal lan tabur

Artinya : “Mereka mengharapkaḡan tijaḡarah (perdagangan) yang tidak akan rugi” (QS. Fathir : 29).

Jual beli menurut terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan, antara lain:

1) Menurut ulama Hanafiyah, *Al-Bai'* artinya pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus yang dibolehkan.<sup>111</sup>

2) Menurut Imam Nawawi dalam Al-Majmu'.

*Al-bai'* artinya pertukaran harta dengan harta untuk

<sup>110</sup> *Ibid*, hal. 281

<sup>111</sup> Alaudin Al-Kasyani, *Badai' Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syarai*, juz v, hlm. 133.

kepemilikan.<sup>112</sup>

3) Menurut Ibnu Qudamah dalam kitab *Al-Mugni*. *Al-bai'* artinya pertukaran harta dengan harta untuk saling menjadikan milik.<sup>113</sup> Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak-pihak yang lain yang menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

Jual beli menurut ulama Malikiyah ada dua macam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti umum adalah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan, sedangkan yang dimaksud jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan pula perak.<sup>114</sup>

## 2. Landasan Syara'

Jual beli disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, sunnah, dan ijma', yakni:<sup>115</sup>

### 1) Al-Qur'an, diantaranya:

<sup>112</sup> Muhammad Asy-Syarbini, *Mugni Al-Muhtaj*, juz II, hlm. 2.

<sup>113</sup> Ibnu Qudamah, *Al-Mugni*, juz III, hlm. 559.

<sup>114</sup> *Ibid.*

<sup>115</sup> H. Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 75.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَاتَّقِهَا ۚ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. Al-Baqarah : 275)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تُكْتَبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشُّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَلَّوْا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli.” (QS. Al-Baqarah : 282)

## 2) As-sunnah, diantaranya:

Nabi Muhammad SAW. ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. Beliau menjawab, ‘seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur. Maksud mabrur adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu menipu dan merugikan orang lain.

## 3) Ijma’

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya

itu, harus diganti dengan barang yang sesuai.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun jual beli ada tiga yaitu:

- 1) Akad (ijab kabul)
- 2) Orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli)
- 3) *Ma'kud alaih* (obyek akad).

Akad ialah ikatan antara penjual dan pembeli, jual beli belum dapat dikatakan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan, sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan (keridlaan), pada dasarnya ijab kabul dilakukan dengan lisan, tapi jika tidak memungkinkan, seperti bisu atau yang lainnya, maka boleh ijab kabul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab dan kabul.

Jual beli yang menjadi kebiasaan, seperti jual beli sesuatu yang menjadi kebutuhan sehari-hari tidak disyaratkan ijab dan kabul. Menurut fatwa Ulama Syafi'iyah berpendirian bahwa boleh jual beli barang-barang yang kecil dengan tidak ijab dan kabul seperti membeli sebungkus rokok.<sup>116</sup>

### 4. Syarat-syarat sah Ijab Kabul

Syarat-syarat sah ijab kabul ialah:<sup>117</sup>

- 1) Jangan ada yang memisahkan, pembeli tidak boleh diam saja

---

<sup>116</sup> H.Hendi Suhendi, *Op. Cit*, hlm. 70

<sup>117</sup> *Ibid.*



setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya.

- 2) Jangan diselangi dengan kata-kata lain antara ijab dan kabul.
- 3) Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli dalam benda- benda tertentu. Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.

Firman-Nya:

الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ بِكُمْ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ فِتْحٌ مِّنَ اللَّهِ قَالُوا أَلَمْ نَكُن مَّعَكُمْ وَإِنْ كَانَ لِلْكَافِرِينَ نَصِيبٌ قَالُوا أَلَمْ نَسْتَحْوِذْ عَلَيْكُمْ وَنَمْنَعُكُم مِّنَ الْمُؤْمِنِينَ ۚ فَاللَّهُ يَحْكُمُ بَيْنَكُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ ۗ وَلَنْ يَجْعَلَ اللَّهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلًا

Artinya: “Dan Allah sekali-kali tidak memberi jalan bagi orang kafir untuk menghina orang mukmin.” (An-Nisaa; 141).

Rukun jual beli yang kedua ialah benda-benda atau barang yang diperjualbelikan (ma’kud alaih). Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad adalah:<sup>118</sup>

- a. Suci, maka tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi dan yang lainnya.
- b. Memberi manfaat menurut syara’, maka dilarang jual beli benda- benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut syara’, seperti menjual babi, kala, cecak, dan

yang lainnya.

- c. Jangan ditaklikan, yaitu dikaitkan atau digantungkan kepada hal- hal lain, seperti jika ayahku pergi ku jual motor ini kepadamu.
- d. Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan ku jual motor ini kepada tuan selama satu tahun, maka penjualan tersebut tidak sah, sebab jual beli adalah salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak bisa dibatasi apapun kecuali ketentuan syara'.
- e. Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat, tidaklah sah menjual binatang yang sudah hilang atau barang yang sudah sulit diperoleh kembali, seperti seekor ikan jatuh ke kolam, maka tidak diketahui dengan pasti ikan tersebut.
- f. Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain dnegan tapa izin pemiliknya.
- g. Diketahui, barang yang akan dijaul harus diketahui banyaknya, beratnya, ukurannya, maka tidak sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.

Rukun jual beli ketiga ialah dua atau beberapa orang yang melakukan akad, adapun syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad ialah:<sup>119</sup>

---

<sup>119</sup> *Ibid.*

- a. Baligh berakal, anak kecil, orang gila, dan orang bodoh tidak boleh menjual harta sekalipun miliknya
- b. Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu. Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.



### **BAB III**

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Bagaimana Efektivitas Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Sengketa Tanah Dengan Obyek Hak Tanggungan**

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Yang kemudian akan dilakukan proses lelang oleh pihak kreditur, sebagaimana kita ketahui secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah “setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”<sup>120</sup>. Dan pada prakteknya ditemukan beberapa kasus penjejalan terhadap proses lelang yang tindakan tersebut dilakukan oleh pihak debitur.

Sehingga penulis melakukan Penelitian ini mengkaji tentang

---

<sup>120</sup> Undang-undang Replublik Indonesia nomor No. 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Pasal 1

pendaftaran akta jual beli (balik nama) yang ditolak oleh kantor pertanahan karena adanya catatan pada buku tanah (blokir) pada saat Kreditur dalam hal ini Perbankan yang akan atau telah melakukan proses penjualan agunan terhadap Debitur atau nasabah kredit yang bermasalah dan atau wanprestasi terhadap akad kredit yang telah disepakatinya, sehingga dilakukan penjualan agunan secara terbuka melalui Kantor Lelang. Namun masalah terjadi ketika pemenang lelang hendak melakukan balik nama pada objek hak tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang. Pihak debitor tersebut memohon kepada BPN untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak milik tersebut. Dengan modus adanya hutang dengan pihak ketiga yang dikuatkan dengan Akta Pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris, yang kemudian hutang piutang tersebut seakan-akan terjadi sebuah permasalahan sehingga terjadi sebuah tindakan hukum perdata yang berujung sebuah gugatan perdata di Kantor Pengadilan dimana pihak debitor tersebut membuat Akta Pengakuan Hutang. Pertama, adanya perikatan perdata antara 2 (dua) belah pihak, kreditur dan debitor yang terlahir semenjak Surat Perjanjian Kredit ditandatangani kedua belah pihak dan telah sepakat bahwa agunan yang digunakan dilakukan pengikatan APHT, namun dalam perjalanan kreditnya debitor tersebut wanprestasi, sehingga dalam proses penyelesaian kredit bermasalah dilakukan proses lelang atas asset debitor. Namun diketahui pada saat proses SKPT di BPN Banjarnegara, bahwa SHM

yang tertera dalam daftar agunan yang dilelang tersebut telah dilakukan pemblokiran berdasarkan Akta Perdamaian yang telah ditetapkan di Pengadilan kabupaten Banjarnegara Nomor Perkara 8/Pdt.G/2014/PN Bnr dan Nomor Perkara 16/Pdt.G/2014/PN.Bnr Proses perdamaian yang menghasilkan kesepakatan para pihak dan dituangkan dalam akta perdamaian pada dasarnya mengandung materi mengenai penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan yang seharusnya menjadi konsekuensi dari wanprestasi debitur.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah 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 yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Definisi tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak kebendaan sebagai jaminan pelunasan utang, yang diberikan kepada debitor dengan hak yang didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lain dengan objek jaminannya berupa hak-hak

atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>121</sup>

Pasal 499 KUHPerdara menyatakan bahwa menurut undang-undang, kebendaan adalah tiap-tiap benda dan tiap-tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik". Ketentuan Pasal 499 KUHPerdara ini menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan benda adalah segala sesuatu yang dapat dikuasai oleh subjek hukum dengan hak milik, baik berupa benda berwujud (barang) maupun benda tidak berwujud yaitu hak.<sup>122</sup>

Pasal 499 KUHPerdara menunjukkan bahwa kata *zaak* (benda) memiliki makna yang lebih luas daripada pengertian *goed* (barang), *zaak* (benda) tidak hanya bermakna barang yang berwujud (*goed*), akan tetapi juga mencakup kepada benda yang tidak berwujud berupa hak-hak tertentu dari seseorang. Benda dalam hal ini adalah segala sesuatu yang dapat dibebani dengan hak. Dengan demikian, objek dari suatu benda itu dapat berupa hak milik (kepemilikan) atau bahkan hak atas kekayaan intelektual.<sup>123</sup>

Berdasarkan sifatnya, hak kebendaan dalam buku kedua KUHPerdara terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan (*zakelijkgenotsrecht*)

KUHPerdara membagi hak kebendaan yang memberikan

---

<sup>121</sup> Riky Rustam, Loc. Cit, hlm. 184.

<sup>122</sup> *Ibid.*

<sup>123</sup> *Ibid.*

kenikmatan menjadi tiga, yaitu:<sup>124</sup>

a. Hak milik

Pasal 570 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan bebas berbuat terhadap kebendaan itu asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Ketentuan Pasal 570 KUHPerdara tersebut menunjukkan bahwa hak milik atas suatu kebendaan merupakan hak yang paling kuat atau paling penuh diantara hak-hak kebendaan lainnya. Akan tetapi, hak milik tetap memiliki sifat terbatas yaitu dibatasi oleh undang-undang, peraturan umum, tidak mengganggu hak-hak orang lain, dan hak ini dapat dicabut untuk kepentingan umum.

b. *Bezit*

Pasal 529 KUHPerdara menyatakan bahwa yang dimaksud dengan *bezit* adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu kebendaan yang ada dalam kekuasaan

---

<sup>124</sup> *Ibid.*



seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri”. Istilah *bezit* berasal dari kata *zitten* yang artinya menduduki. *Bezit* dapat terjadi dengan terpenuhinya dua syarat yaitu adanya penguasaan atas benda tertentu dan adanya niat untuk memilik benda tersebut.

2. Hak kebendaan yang memberikan jaminan  
(*zakelijzekenheidsrecht*)

Hak kebendaan yang memberikan jaminan terbagi menjadi dua, yaitu:

a. Hak Gadai

Hak gadai adalah suatu hak yang memberikan kekuasaan atas suatu benda tidak untuk dipakai, tetapi untuk dijadikan jaminan yang dibebankan atas suatu benda bergerak milik debitur dan diletakkan di bawah kekuasaan kreditor.

Berdasarkan Pasal 1152 KUHPerdara menentukan bahwa jika benda yang digadaikan tersebut lepas atau hilang dari

kekuasaan kreditor, maka hak gadai tersebut hapus, kecuali jika benda itu diambil dari kekuasaan kreditor atau karena dicuri, maka kreditor berhak menuntut kembali benda yang dijadikan objek gadai sesuai ketentuan Pasal 1997 KUHPerdara.

b. Hak Hipotek

Pasal 1662 KUHPerdara menyebutkan bahwa hipotek

adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Definisi ini memberikan penjelasan bahwa hipotek adalah hak jaminan atas benda tidak bergerak milik debitor yang kekuatan jaminan (eksekusinya) baru lahir setelah dilakukannya pendaftaran dalam register umum sebagaimana diatur Pasal 1179 KUHPerduta.

c. Hak Tanggungan

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 Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.<sup>125</sup>

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah hak milik, tanah hak guna bangunan dan/atau hak guna usaha untuk memberikan

---

<sup>125</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm. 52.

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain apabila debitor cidera janji. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila debitor cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil hasil penjualan tersebut untuk pelunasan piutangnya.

d. Fidusia

Berdasarkan Pasal 1 sub 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Pengertian jaminan fidusia menurut Pasal 1 angka 2 Undang- undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah:

“Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-

undang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.”

Hak kebendaan yang memberikan jaminan, sama seperti halnya Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang dilandaskan kepada beberapa asas yang diatur diberbagai pasal dalam Undang- undang Hak Tanggungan, sebagai berikut:<sup>126</sup>

- a Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.<sup>127</sup> Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak

---

<sup>126</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Pustaka Utama Grafiti, Yogyakarta, 2002, hlm. 15-48.

<sup>127</sup> Gatot Supramono, *Op. Cit.*

mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>128</sup>

Sebagaimana dikatakan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dalam hal jual beli lelang yaitu pihak Bank sebagai kreditor.<sup>129</sup>

- b. Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi pihak lain, kreditor

---

<sup>128</sup> *Ibid.*

<sup>129</sup> *Ibid.*

masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.

Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

- c. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang yang terdapat dalam penjelasan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, namun hak tanggungan tersebut tidak dapat untuk dibagi-bagi sebagaimana Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan. Maksud dari hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yaitu hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya. Dengan demikian, pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban hak tanggungan. Hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi.<sup>130</sup>

Berdasarkan asas-asas tersebut terlihat bahwa kedudukan kreditor

---

<sup>130</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 420

selaku pemegang hak tanggungan mendapatkan perlindungan hukum yang sangat tinggi seperti yang diatur oleh undang-undang. Perlindungan itu didapatkan setelah hak tanggungan itu lahir karena berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Menurut hukum yuridis mengenai syarat-syarat kriteria barang jaminan adalah sebagai berikut:

1. Benar-Benar Milik Calon Debitur  
Benar-benar milik calon debitur atau orang atau pihak ketiga yang bersedia menjaminkan kepada Bank.
2. Tidak Dalam Kondisi Dijaminkan  
Tidak dalam kondisi dijaminkan kepada pihak lain, tidak dalam sengketa, atau disita dalam suatu kasus perkara di pengadilan.
3. Memiliki Bukti Kepemilikan yang Sah  
Memiliki bukti kepemilikan yang sah dan masih berlaku serta mempunyai kekuatan hukum
4. Dapat dilakukan pengikatan secara nyata  
Dapat dilakukan pengikatan secara nyata dengan menggunakan lembaga jaminan sesuai ketentuan yang berlaku
5. Tidak terhutang pajak

Setelah berkas syarat-syarat kriteria barang jaminan yang akan dijaminan di bank telah terpenuhi dengan lengkap, masih ada tahap berikutnya untuk terpenuhinya syarat sah dari kriteria jaminan, yaitu Mitigasi Resiko. Mitigasi Resiko adalah pengambilan langkah-langkah untuk mengurangi kerugian yang dapat ditimbulkan dari dampak atas resiko. Tahap-tahap mitigasi resiko dari syarat sah kriteria barang jaminan, yaitu:

1. Wawancara pertama

Tahap ini dilakukan dengan berhadapan langsung dengan calon debitur. Tujuannya adalah untuk mendapatkan keyakinan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang bank inginkan. Wawancara ini dilakukan serileks mungkin sehingga mendapatkan hasil wawancara ini dilakukan dengan selileks mungkin sehingga mendapatkan hasil wawancara yang sesuai dengan tujuan yang diharapkan bank. Pertanyaan yang diajukan dengan wawancara terstruktur, tidak terstruktur.

2. Peninjauan ke Lokasi (on the spot)

Setelah memperoleh keabsahan dokumen dari hasil wawancara maka langkah selanjutnya adalah melakukan peninjauan ke lokasi yang menjadi obyek kredit. Kemudian hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan hasil wawancara pertama. Pada saat melakukan peninjauan ke lapangan tidak dilakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada calon debitur agar apa yang dilihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Tujuan peninjauan ke lapangan adalah untuk



memastikan bahwa objek yang dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam proposal.

### 3. Wawancara kedua

Hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan dokumen yang ada serta hasil wawancara satu dalam wawancara kedua. Wawancara kedua ini merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan- kekurangan pada saat dilakukan peninjauan ke lokasi di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat peninjauan ke lokasi apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

### 4. Keputusan Kredit

Setelah melalui berbagai penilaian mulai dari kelengkapan dokumen keabsahan dan keaslian dokumen serta penilaian yang meliputi seluruh aspek studi kelayakan kredit maka langkah selanjutnya adalah keputusan kredit adalah untuk menentukan apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, juga layak maka disiapkan administrasinya. Keputusan kredit biasanya untuk jumlah tertentu merupakan keputusan tim. Begitu pula bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasan masing-masing.

### 5. Penandatanganan Akad Kredit atau Perjanjian Lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon debitur menandatangani akad kredit atau perjanjian kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan hak tanggungan atau fidusia tergantung dari jenis jaminan yang

dijaminkan. Atau menandatangani perjanjian lain yang dianggap perlu. Penandatanganan akda kredit dilakukan antara bank dengan debitur dilakukan secara langsung atau melalui Notaris.

#### 6. Realisasi Kredit

Setelah penandatanganan akad kredit maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan pada BPR Bank Surya Yudha dengan demikian penarikan dana kredit dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai dengan tujuan kredit. Pencairan dana kredit tergantung dari kesepakatan bank dengan calon debitur, biasanya dilakukan secara sekaligus atau bertahap.

Bapak Doel Choir sebagai Direktur Kredit BPR Bank Surya Yudha, Tahapan Sesuai Praktis Teknis Operasional BPR Bank Surya Yudha dari penagihan secara kekeluargaan, dan kemudian akan keluarlah surat peringatan bila lebih dari 30 hari akan dikeluarkan surat peringatan pertama, lebih dari 60 hari akan keluar surat peringatan kedua, dan apabila lebih dari 90 hari akan dikeluarkan surat peringatan ketiga, lalu tahapan berikutnya Debitur tersebut akan di kelola oleh Unit Collection atau Penagihan dengan cara pemanggilan. Jika Debitur masih belum membayar juga nanti akan recovery di wilayah BPR Bank Surya Yudha setelah itu dilanjutkan ke eksekusi.

Setelah melakukan penagihan secara kekeluargaan, dan surat peringatan 1, 2, 3. Karena surat peringatan merupakan dokumen pendukung dalam proses lelang, salah satunya dengan Hak Tanggungan yang sudah dilakukan oleh notaris itu salah satunya syarat dalam permohonan atau pengajuan ke pelelangan.

Janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dimaksud disebutkan dalam pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak onjek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;

4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang mejadi objek hak tanggungan Karen tidak terpenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undan.
5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untntuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji;
6. Janji yang diberikan oleh oemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persrtujuan tertulis lebih dahulu dari prmrgang hak tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang. Asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan;

10. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada eksekusi hak tanggungan;
11. Janji bahwa sertifikat atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan tetap berada di tangan kreditor sampai seluruh kewajiban debitor dipenuhi sebagaimana mestinya.<sup>131</sup>

Setiap orang membutuhkan kepastian hukum serta alat bukti otentik atas perbuatannya. Oleh karena itu, perjanjian atau ikatan yang dibuat oleh pihak Bank secara yuridis memerlukan bantuan Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik. Perjanjian atau pengikatan secara otentik yang dibuat oleh Bank dengan nasabahnya tersebut, membutuhkan bantuan Notaris. Hal ini terjadi karena Notaris berwenang untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Pelaksanaan kredit, khususnya yang dilakukan dalam kegiatan usaha perbankan diperlukan adanya benda jaminan. Benda jaminan diperlukan untuk menjamin pelunasan hutang / kredit debitur dalam hal debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji tidak melunasi kreditnya. Pada kegiatan usaha perbankan jaminan kredit umumnya berupa tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Pemberian jaminan kepastian hukum pada perjanjian kredit bank dibutuhkan akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris.

---

<sup>131</sup> Usman Rachmad, 1998, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 110-112.

Pelaksanaan kredit di bank dengan jaminan hak tanggungan berlandaskan teori kepastian hukum dikarenakan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Kembali ke Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa pembebebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap yaitu pemberian Hak Tanggungan yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di BPN. Setelah melalui dua tahap tersebut, kreditor memiliki kedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan. Setelah itu, dilakukan pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan kini menjadi pemegang Hak Tanggungan.<sup>132</sup>

Akan tetapi, perlu diingat bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada BPN selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”). Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain

---

<sup>132</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 397.

yang diperlukan kepada BPN sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.<sup>133</sup> Setelah lahirnya Hak Tanggungan maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan akan mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, BPN menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan.<sup>134</sup>

Kekuatan eksekutorial tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari

---

<sup>133</sup> *Ibid.*

<sup>134</sup> Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1960 tentang Hak Tanggungan.

hasil penjualan tersebut.<sup>135</sup>

Salah satu cara pelunasan piutang debitor ketika debitor tidak mampu untuk memenuhi prestasinya terhadap kreditor maka yang dapat dilakukan oleh kreditor yaitu dengan melakukan penyitaan terhadap benda yang menjadi objek Hak Tanggungan untuk pelunasan utang debitor, setelah dari penyitaan itu maka langkah yang akan dilakukan adalah dengan melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang-barang yang dilaksanakan di depan orang banyak dan dipimpin oleh pejabat lelang dengan berdasarkan penawaran yang tertinggi sebagai pembeli barang lelang, cara penawaran harga tersebut dilakukan secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.<sup>136</sup>

Namun menurut penjelasan dari Bapak Doel Choir sebagai Direktur Kredit BPR Bank Surya Yudha Kencana Banjarnegara dalam proses eksekusi barang jaminan hak tanggungan untuk proses pertama akan dilakukan dengan proses kekeluargaan, jadi setiap proses penagihan selalu kita sampaikan pada debitur bahwa ketika penagihan debitur tidak bisa bayar akan melaju ke proses pelelangan dan kita sampaikan juga bahwa ketika nanti masuk proses pelelangan otomatis posisinya dari kita sebagai unit penyalur kredit tidak bisa membantu banyak karena tahapannya akan lebih susah, karena disana pastinya tahapannya sudah berbeda. Nah dari situ kita mengajak diskusi ke debitur, jadi memang salah satunya untuk penyelesaian kredit

---

<sup>135</sup> *Ibid*

<sup>136</sup> M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 403



adalah untuk pindah ke bank lain kedua untuk menjual objek jaminan hak tanggungan, objek jaminan hak tanggungan yang diagunkan di kita ataupun asset dipunya oleh debitur yang diluar yang objek jaminan hak tanggungan yang diagunkan di kita mungkin digunakan untuk sebagai salah satu untuk menutup sebelum adanya proses lelang dilakukan karena juga kadangkannya kita sampaikan debitur sisa utangnya sedikit tapi agunannya lebih besar, maka kita sampaikan untuk dilakukan diskusi jika memang ada penjual dari debitur silahkan untuk dijual jika tidak ada sebisa mungkin maksimal kita bantu untuk menjualkan dan kita juga mempromosikan objek jaminan hak tanggungan tersebut, jika tidak ada yang membeli atau titik temunya sudah tidak ada akan dilakukan pelelangan tapi jika dapat dieksekusi secara kekeluargaan akan lebih baik lagi. Dalam hal ini pihak Bank lebih mengutamakan penjualan di bawah tangan dengan pihak ketiga atau pihak pembeli dari debitur maupun dari pihak Bank.

Penjualan di bawah tangan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi dan menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan sendiri objek hak tanggungan secara di bawah tangan hanya dapat dilakukan:<sup>137</sup>

proses eksekusi penjualan di bawah tangan tidak berjalan mulus, diantaranya adalah adanya beberapa factor yaitu :

1. Tarik ulur harga kesepakatan penjualan antara kreditur dengan debitur.
2. Debitur terkesan mempersulit proses jual beli dibawah tangan dengan

---

<sup>137</sup> Usman Rachmadi. *Op. Cit.* hlm. 131.

merubah harga kesepakatan penjualan dengan alasan harga tanah naik tiap tahun.

3. Factor keluarga atau ahli waris yang tidak sepakat dengan penjualan agunan.
4. Objek hak tanggungan tersebut dijual, disewakan atau digadaikan kepada pihak ketiga.

Bila hal tersebut terjadi maka langkah yang akan dilakukan adalah dengan melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang-barang yang dilaksanakan di depan orang banyak dan dipimpin oleh pejabat lelang dengan berdasarkan penawaran yang tertinggi sebagai pembeli barang lelang, cara penawaran harga tersebut dilakukan secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.<sup>138</sup>

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali, ditentukan lain oleh undang-undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh pejabat lelang.<sup>139</sup> Selanjutnya membahas prosedur atas lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL.

Berikut adalah prosedur atas lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL:<sup>140</sup>

---

<sup>138</sup> M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 403.

<sup>139</sup> Rachmadi Usman, *Loc. Cit*

<sup>140</sup> Wawancara dengan Ibu Yuli, Staff Informasi KPKNL Kota Purwokerto, tanggal 26 Juni 2022 pukul

## 1. Pra Lelang

- a. Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”)<sup>141</sup> yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta.<sup>142</sup>
- b. KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk pada Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitor, bukti peringatan wanprestasi kepada debitor, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitor.
- c. Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank;
- d. Bank melakukan Pengumuman Lelang. Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang

---

10.00.

<sup>141</sup> Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016

<sup>142</sup> Pasal 16 [Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang](#)

dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.<sup>143</sup>

e. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitor.

## 2. Pelaksanaan Pelelangan

Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitor/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan *fiat eksekusi* dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitor agar debitor datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitor, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitor tersebut.<sup>144</sup>

Pasal 3 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Dari penjelasan pasal tersebut mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan, setiap pelaksanaan lelang akan dibuatkan berita acara (Risalah Lelang) yang merupakan akta autentik, sebagai alat bukti yang sempurna. Risalah lelang sebagai Akta Jual Beli (*acte van transport*), yang dipergunakan untuk balik nama, sehingga tidak diperlukan lagi adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh

<sup>143</sup> Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>144</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl7020/prosedur-lelang-jaminan-kredit>, dikases pada tanggal 25 Juni 2022, pukul 21.28.

Notaris/PPAT.<sup>145</sup> Sementara itu, menurut ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah “berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”. Dalam berita acara lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang ini merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka dengan adanya risalah lelang memberikan kekuasaan kepada pembeli/pemenang lelang untuk menguasai objek lelang tersebut karena ketika risalah lelang ini terbit maka sejak saat itulah peralihan hak milik dari pihak penjual dalam hal pihak bank beralih kepada pembeli lelang.<sup>146</sup>

Ketentuan Pasal 12 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara tidak langsung telah memberikan asas kepastian hukum terhadap pembeli/pemenang lelang. Sebelum melaksanakan lelang, pejabat lelang telah melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, sehingga proses lelang tersebut telah dilaksanakan dengan ketentuan perturan perundang-undangan. Terkait keabsahan objek lelang diatur sebagaimana Pasal 16 ayat (1) , Pasal 16 ayat (2), dan Pasal 16 ayat (3) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pembeli atau pemenang lelang.

---

<sup>145</sup> <https://www.balailelang.co.id/index.php/home/kelebihan-penjualan-melalui-lelang>, diakses pada tanggal 4 Juni 2022, pukul 10.00.

<sup>146</sup> Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sebagaimana prosedur yang telah ditetapkan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka proses pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak kreditor/bank telah memenuhi ketentuan. Hal ini dapat dilihat antara lain dari kegiatan pra lelang (persiapan lelang) di mana penjual yaitu pihak bank yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.<sup>147</sup>

Kemudian jika melihat dari kegiatan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang juga telah memenuhi antara lain, dalam pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah tersebut telah dilengkapi dengan SKT/SKPT (Surat Keterangan Tanah/ Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari BPN setempat, kemudian juga dalam hal barang berupa tanah yang akan dilelang belum terdaftar di BPN setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan Pertanahan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan barang, dalam hal ini objek tanah yang akan dilelang telah dilengkapi dengan SKT/SPKT dari BPN setempat maka dengan hal ini

---

<sup>147</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

pejabat lelang telah menjamin legalitas objek lelang tersebut karena telah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Setelah itu barulah dalam kegiatan pasca lelang terjadi dan telah ada pembeli dari barang lelang tersebut maka peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang. Berdasarkan hal tersebut menunjukkan bahwa objek yang dijual melalui lelang merupakan objek yang sah yang dapat dialihkan kepada pemenang lelang.

Pada dasarnya proses yg dilakukan dalam lelang adalah jual beli. Menurut R. Setiawan “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, sedangkan menurut Pasal 1313 KUHPerdara “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Jadi, pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat, sehingga berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara ini perjanjian jual-beli yang dilakukan antara kreditor dan pembeli lelang itu termasuk dalam kategori perjanjian karena di dalamnya terdapat hak dan kewajiban dari para pihak yang harus di penuhi.<sup>148</sup>

Mengingat begitu penting dan begitu kuatnya kekuatan mengikat suatu perjanjian maka tidak sembarangan membuat perjanjian, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak. Syarat-syarat tersebut dikenal dengan “syarat sahnya perjanjian” sebagaimana

---

<sup>148</sup> Subekti. *Loc. Cit.*

ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:<sup>149</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu, sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian tersebut. Syarat pertama “sepakat mereka yang mengikat kan diri” berarti, para pihak yang membuat perjanjian dalam hal ini adalah pihak bank selaku kreditor dan pembeli lelang harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan, hal tersebut terdapat pada ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata. Misalnya, sepakat untuk melakukan jual-beli tanah, harganya, cara pembayarannya, penyelesaian sengketanya.<sup>150</sup>

Syarat kedua, “kecakapan untuk membuat suatu perikatan.” Pasal 1330 KUHPerdata sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian, tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang yang belum dewasa

---

<sup>149</sup> M. Yahya Harahap, *Loc. Cit.*

<sup>150</sup> *Ibid.*



2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan (seperti cacat, gila, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, dan sebagainya).
3. Seorang istri. (Namun, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963, seorang isteri sekarang sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum)

Dengan kata lain, yang cakap atau yang dibolehkan oleh hukum untuk membuat perjanjian adalah orang yang sudah dewasa, yaitu sudah berumur genap 21 tahun berdasarkan Pasal 330 KUHPerduta, dan orang yang tidak sedang di bawah pengampuan, sedangkan berdasarkan Pasal 47 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa hakim berpendapat batasan umur yang digunakan sebagai parameter untuk menentukan kecakapan untuk berbuat dalam hukum adalah telah berumur 18 tahun.<sup>151</sup>

Syarat ketiga “suatu hal tertentu” maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Syarat keempat “suatu sebab yang halal” berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang Undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Misalnya melakukan perjanjian jual beli Narkoba. Jika sudah memenuhi keempat syarat di atas, maka perjanjian tersebut adalah sah mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>152</sup>

---

<sup>151</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4eec5db1d36b7/perbedaan-batasan-usia-cakap-hukum-dalam-peraturan-perundang-undangan>, diakses pada tanggal 26 Juni 2022, pukul 22.10

<sup>152</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian>, diakses pada tanggal 26 Juni 2022, pukul 22.30

Oleh karena itu, pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik dalam hal ini telah melakukan jual beli lelang atas objek tanah dan telah membayar lunas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan perundang-undangan, sehingga mendapatkan peralihan hak milik objek lelang tersebut. Dengan demikian, pemenang lelang sebagai pemilik yang baru memiliki hak tertinggi yaitu hak milik atas objek lelang yang dilindungi oleh undang-undang.

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya pemenang lelang sebagai pemilik yang baru yang dapat melakukan hak atas tanahnya karena proses jual beli lelang tersebut. Dengan demikian, segala bentuk perbuatan hukum atas objek lelang hanya dapat dilakukan oleh pemilik tanah saja yaitu pemenang lelang.<sup>153</sup>

Seperti yang telah dibahas sebelumnya bahwa yang dimaksud dengan pemblokiran sertifikat hak milik adalah tindakan administrasi Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut, maka dari itu kita harus mengetahui bagaimana proses pemblokiran yang sah menurut BPN.<sup>154</sup>

Proses pemblokiran sertifikat di BPN:<sup>155</sup>

---

<sup>153</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria.

<sup>154</sup> Peraturan Menteri Agraria tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

<sup>155</sup> Wawancara dengan Bp. Cholis Narjanto, A.Ptnh., Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran

1. Surat permohonan yang diisi dengan disertai alasan pemblokiran, diajukan secara tertulis untuk blokir sertifikat hak milik dengan melampirkan surat-surat yang mendukung untuk pemblokiran yaitu:
  - a. Surat Kuasa apabila dikuasakan
  - b. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
  - c. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
  - d. Dokumen pendukung pemblokiran (permintaan Peradilan dan/atau permintaan aparat penegak hukum, perorangan atau badan hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya).
2. Permohonan diajukan di loket surat masuk yaitu bagian informasi pelayanan, maka Seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan akan memperhatikan kelengkapan berkas dari pemohon dan sekaligus menyesuaikan antara berkas yang di fotocopy dengan aslinya.
3. Seksi hubungan hukum pertanahan menyampaikan jawaban kepada pemohon, jika dikabulkan dilanjutkan dengan pendaftaran melalui loket kemudian membayar biaya sesuai ketentuan yang berlaku.

4. Dalam waktu 1 hari maka pemblokiran akan dilakukan oleh BPN apabila menurut pihak BPN, permohonan dan berkas-berkas yang diajukan telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kepala BPN akan memerintahkan kepada seksi hubungan hukum pertanahan dan seksi infrastruktur pertanahan untuk dilakukan pencatatan blokir. Seksi hubungan hukum pertanahan mencatat pada buku tanah sedangkan seksi infrastruktur pertanahan mencatat pada surat ukur.
5. Setelah dicatat maka sertifikat akan dikembalikan pada pemohon.
6. Pemblokiran akan berlaku 30 hari terhitung sejak tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir atau apabila diikuti dengan putusan sita jaminan.
7. Status hak atas tanah yang telah di blokir menjadi tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dibebankan hak tanggungan
8. Jangka waktu blokir pada buku tanah tidak dapat diperpanjang.

Selain melalui permohonan, pencatatan blokir dapat dilakukan oleh Kepala BPN atas:<sup>156</sup>

1. Perintah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
2. Perintah Kepala Kantor Wilayah, atau
3. Pertimbangan dalam keadaan mendesak.

---

<sup>156</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah>, diakses pada tanggal 23 Juni 2022 pukul 23.08 WIB

Dalam proses pemblokiran, Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria tentang Tata Cara Blokir dan Sita mensyaratkan bahwa pemohon yang mengajukan pemblokiran yaitu pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam hal ini yaitu pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum. Oleh karena itu, hanya pemenang lelang selaku pemilik tanah yang sah yang dapat mengajukan pemblokiran tanah bukan pemilik semula.

Sebagaimana disebutkan di atas pemenang lelang yg telah menerima risalah lelang adalah pemilik objek lelang yang sah. Sebagaimana Ketentuan yang telah diatur Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatur “risalah lelang” yang merupakan bukti autentik bahwa telah terjadi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.<sup>157</sup> Risalah lelang ini merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka dengan adanya risalah lelang memberikan kekuasaan kepada pembeli/pemenang lelang untuk menguasai objek lelang tersebut karena ketika risalah lelang ini terbit maka sejak saat itulah peralihan hak milik dari pihak penjual dalam hal pihak bank beralih kepada pembeli lelang.<sup>158</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa permohonan pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan oleh debitur dalam hal ini pemilik tanah sebelumnya yang diajukan kepada BPN merupakan pemblokiran yang tidak sah secara hukum dan tidak dapat dilaksanakan karena kepemilikan sertifikat hak milik tersebut telah beralih

---

<sup>157</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 187.

<sup>158</sup> Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*

kepada kreditor dengan adanya janji untuk memberikan jaminannya berupa sertifikat hak milik tersebut kepada kreditor. Sementara itu, proses pemblokiran sertifikat hak milik yang dilaksanakan oleh BPN juga tidak sah secara hukum karena untuk mengajukan pemblokiran harus disertai dengan adanya sertifikat asli untuk bukti kepemilikan. Dalam hal ini sertifikat hak milik tersebut telah berada di tangan kreditor, sehingga dalam hal ini BPN telah melakukan kesalahan dalam menganalisis kelengkapan dokumen dari pemohon blokir tersebut. Dengan demikian, BPN telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyetujui permohonan pemblokiran tersebut dan mengakibatkan kerugian kepada pemenang lelang.

Berdasarkan SEMA No. 589/PAN.2/54/P?09/SK.Perd tanggal 28 Desember 2009 menyatakan bahwa blokir tidak dapat dilaksanakan apabila sertifikat hak milik masih dibebani hak tanggungan, apabila pemblokiran hendak dilakukan maka sertifikat tersebut harus di roya terlebih dahulu. SEMA tersebut memperkuat bahwa proses blokir yang dilaksanakan tidak sah secara hukum.

Sementara itu, jika pada saat lelang sedang dilaksanakan dan belum terdapat pemenang lelang kemudian ada permohonan blokir yang dilakukan oleh debitor (pemilik tanah sebelumnya) berdasarkan Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011, dengan kaidah hukum bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai

dasar lelang eksekusi dan memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), lelang tidak dapat dibatalkan.

Status kreditor pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditor preferen yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang. Itulah sebabnya, sekalipun terdapat gugatan lelang tetap dapat dilanjutkan karena hak kreditor preferen adalah didahulukan dan Surat Hak Tanggungan tersebut memiliki irah-irah yang bersifat eksekutorial.

## **B. Bagaimana Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Dalam Sengketa Tanah Dengan Objek Hak Tanggungan Dan Contoh Hak Tanggungannya**

Berdasarkan analisis di atas yang mengatakan bahwa proses pemblokiran tersebut tidak dapat dilaksanakan dan tidak sah secara hukum. Berdasarkan Yurisprudensi MA tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251K/Sip/1958, mengenai perlindungan hukum kepada pembeli yang bertikad baik yaitu menegaskan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah maka pembeli bertikad baik harus diberikan perlindungan hukum.

Satjipto Rahardjo mengemukakan pengertian dari perlindungan hukum adalah adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut.<sup>159</sup> Muchsin mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan

---

<sup>159</sup> Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 121

hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan antar sesama manusia.<sup>160</sup>

Itikad baik dalam hukum perjanjian mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam perjanjian, yaitu: *Pertama*, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya, *Kedua*, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak, *Ketiga*, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.<sup>161</sup>

Itikad baik diperlukan karena hukum tidak dapat menjangkau keadaan-keadaan di masa mendatang, tidak ada buah perbuatan orang-orang manusia yang sempurna. Peraturan-peraturan tersebut hanya dapat meliputi keadaan-keadaan yang pada waktu terbentuknya peraturan-peraturan itu telah diketahui akan kemungkinannya. Baru kemudian ternyata ada suatu keadaan-keadaan yang seandainya dulu juga sudah diketahui kemungkinannya, mungkin akan dimasukkan dalam suatu peraturan. Dalam hal keadaan-keadaan semacam inilah nampak penting faktor kejujuran dari pihak yang berkepentingan.<sup>162</sup>

Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang

---

<sup>160</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14-20.

<sup>161</sup> Ismijati Jenie, *Itikad Baik Sebagai Asas Hukum*, Pascasarjana UGM, Yogyakarta, 2009, hlm. 23.

<sup>162</sup> Syamsudin Qirom Meliala, *Pengertian Asas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2007, hlm. 38.



mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian. Pada akhirnya, asas ini sebenarnya mengajarkan bahwa dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik patut dilindungi, dan sebaliknya, pihak yang tidak jujur, patut merasakan pahit getir akibat ketidakjujuran tersebut.

Dalam hukum benda, itikad baik berarti kejujuran atau kebersihan. Pasal 531 KUHPerdara menyatakan bahwa "Kedudukan itu (*bezit*) beritikad baik, manakala si yang memegang memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tidak tahulah dia akan cacat-cela yang terkandung di dalamnya" Selanjutnya Pasal 548 KUHPerdara menyatakan bahwa "Tiap-tiap kedudukan berkuasa yang beritikad baik, memberi kepada yang memangkunya, hak-hak atas keberadaan yang dikuasai, sebagai berikut:

1. Bahwa ia sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali di muka hakim, sementara harus dianggap sebagai pemilik kebendaan
2. Bahwa ia karena daluwarsa dapat memperoleh hak milik atas kebendaan itu
3. Bahwa ia sampai pada saat penuntutan kembali akan kebendaan itu di muka hakim, berhak menikmati segala hasilnya
4. Bahwa ia harus dipertahankan dalam kedudukannya, bilamana diganggu dalam memangkunya, ataupun dipulihkan kembali dalam itu, bilamana kehilangan kedudukannya.

Pasal 1457 KUHPerdara yang menentukan Jual beli adalah suatu

persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri untuk membayar harga.<sup>163</sup> Dari pengertian Pasal 1457 KUHPerdara, persetujuan jual beli membebaskan dua kewajiban:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Oleh karena itu, perjanjian jual beli yang dilakukan antara bank selaku kreditor dan pembeli lelang dianggap sudah berlangsung, karena mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang “keadaan benda” dan “harga”. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya, jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.<sup>164</sup> Kemudian Pasal 1458 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa, "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar (asas *konsensuil/konsensus*)."

Pemenang lelang selaku pembeli yg bertiktikad baik, berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdara menyebutkan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat kedua

---

<sup>163</sup> M. Yahya harahap, *Op. Cit*, hlm. 181.

<sup>164</sup> *Ibid*

belah pihak dan setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan kata lain, bahwa kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum, sehingga dalam hal ini pembeli lelang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik terhadap pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli lelang yang terjadi dan peralihan hak telah terjadi dengan dibuatnya risalah lelang oleh pejabat lelang karena dalam proses jual beli lelang tersebut, pejabat lelang memiliki kewajiban untuk menjamin legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menentukan bahwa “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.”
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1976, dalam putusan No. 821 K/Sip/1974 menegaskan itikad baik memegang peran

penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beritikad baik. Pembeli yang beritikad yang dimaksud ialah apabila telah memenuhi syarat materiil dan syarat formal pada saat melakukan peralihan jual beli tanah terhadap perbuatan hukum jual beli tersebut, ia selalu mendapat perlindungan hukum karena dianggap telah memenuhi syarat sahnya jual beli.

3. Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 yang menyatakan bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun bokir, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang.

Seperti yang dijelaskan di atas bahwa ketika proses jual beli lelang itu terjadi memiliki akibat hukum bagi penjual untuk memenuhi kewajibannya antara lain dalam hal dimana ketika timbulnya pemblokiran ketika si pembeli lelang dan kreditor telah melakukan perjanjian jual beli lelang. Pasal 200 ayat 10 dan ayat 11 HIR juga menjelaskan bahwa hak seseorang atas barang tetapnya yang dijual, dengan diterimanya tawaran pembeli, pindah kepada si pembeli setelah ia memenuhi syarat-syarat pembelian. Yang pada intinya apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah demi hukum, maka pemenang lelang

dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk dimintakan pengosongan terhadap objek lelang tersebut.

Ketentuan Pasal 12 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara tidak langsung telah memberikan asas kepastian hukum terhadap pembeli atau pemenang lelang. Sebelum melaksanakan lelang, pejabat lelang telah melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, sehingga lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Terkait keabsahan diatur dalam Pasal 16 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pembeli atau pemenang lelang. Terkait penguasaan objek, Pasal 67 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga memberikan perlindungan hukum kepada pemilik objek. Pasal ini telah mencerminkan adanya kepastian hukum bagi pemilik objek atas pelunasan jual beli. Berdasarkan ketentuan ini maka pemenang lelang harus melaksanakan kewajibannya agar dapat menguasai objek. Pasal ini telah mencerminkan adanya kepastian hukum bagi pemilik objek dan penjual (kreditor) atas pelunasan jual beli dalam lelang oleh pemenang lelang.

*Vendu Reglement* juga mengatur hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang terkait dengan peralihan obyek lelang. Pasal 42 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan kutipan risalah lelang yang nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama objek lelang. Tetapi, risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi

hak tanggungan atas penguasaan objek lelang.

Dengan demikian, adanya perjanjian jual beli objek lelang mengakibatkan penjual/pemilik barang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan/ sertifikat hak milik kepada pejabat lelang sebelum dilaksanakannya lelang setelah lelang tersebut dimenangkan oleh pemenang lelang maka pemenang lelang menjadi pemilik yang sah atas barang yang dibelinya, sehingga perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik terdapat dalam KUHPerdara yang menyatakan bahwa jika adanya itikad baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum, sehingga dalam hal ini pembeli lelang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan tersebut berupa memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil.

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung menentukan bahwa pembeli yang beritikad yang dimaksud ialah apabila telah memenuhi syarat materiil dan syarat formal pada saat melakukan peralihan jual beli tanah terhadap perbuatan hukum jual beli tersebut, ia selalu mendapat perlindungan hukum karena dianggap telah memenuhi syarat sahnya jual beli, apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang

terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun bokir, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang. Pasal 200 ayat (10) dan ayat (11) HIR menentukan yang pada intinya apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk dimintakan pengosongan terhadap objek lelang tersebut.

Dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa pemenang lelang harus melaksanakan kewajibannya agar dapat menguasai objek jual beli yang dibelinya. *Vendu Reglement* juga mengatur hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang terkait dengan peralihan obyek lelang yang menyatakan bahwa pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan kutipan risalah lelang yang nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama objek lelang. Tetapi, risalah lelang tidak termasuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang karena terdapat klausula yang dapat meruugikan pemenang lelang, karena pemblokiran tidak sah secara hukum maka pemenang lelang juga dapat meminta dihapuskan blokirnya karena blokir tersebut tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan. Dalam hal ini pemenang lelang juga dapat menggugat pihak BPN untuk mendapatkan hak miliknya tersebut karena BPN telah melakukan pemblokiran sertifikat yang tidak sesuai dengan syarat yang telah ditetapkan.

Contoh Akta Hak Tanggungan

## PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(PPAT)

**HERTANTO ADI PRABOWO, SH.**

**Daerah Kerja: Kabupaten Banjarnegara**

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor : 803/KEP-17.3/X/2015

Tanggal 21 Oktober 2015

**Jl. Pemuda No. 53. KABUPATEN BANJARNEGARA**

**Telp/Fax (0286) 5963001 /085747058600**

---

### AKTA PEMBERIAN HAK

### TANGGUNGAN

Nomor : 121/XI/2017

#### *Lembar Pertama*

-Pada hari ini Jumat, tanggal tujuh November dua ribu tujuh belas (07-11-2017) ; -----

-Menghadap kepada saya **HERTANTO ADI PRABOWO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2015 Nomor 803/KEP-17.3/X/2015 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Banjarnegara dan berkantor di Jalan Pemuda Nomor 53 Kabupaten Banjarnegara dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini -----



I.-Tuan **ARYO RIZQIE ALFIAN**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal limabelas September seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan (15-09-1979), Warga Negara Indonesia, Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Kabupaten Banjarnegara, Kutabanjarnegara, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 332218537890004; yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang hadir dihadapan Saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu **Nyonya WINA DEVI ARLIANA**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh enam Maret seribu sembilanratus tujuh puluh lima (26-03-1975), Warga Negara Indonesia, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di sama dengan isterinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322132625650002. -----

-Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**. ----

II.-Tuan **PRIYO HENDRARDI**, Sarjana Ekonomi Magister **Management**, lahir di Banjarnegara, pada tanggal dua puluh Juli seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (20-07-1983), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Banjarnegara, Dusun Mijahan, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Desa Rejasa, Kecamatan Madukara, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3315123648130001, menurut keterangannya dalam hal ini bertindak menjalani jabatannya Sebagai Direktur Utama PT. BPR SURYA YUDHA KENCANA, berkedudukan di Banjarnegara, yang didirikan dengan akta tertanggal 12 April 1992 Nomor : 25, dibuat

dihadapan SOETEDJO RAHARDJO, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarnegara dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal 15 Mei 1992 Nomor : C2-7471.HT.01.01.TH.92, yang anggaran dasarnya telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir dirubah dengan akta tertanggal 14 Oktober 2016 Nomor : 98, dibuat dihadapan ARMAN WIDJAJA, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarnegara, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 11 Nopember 2016 Nomor : AHU- 55188.AH.01.02 Tahun 2016, yang untuk melakukan perbuatan hukum dibawah ini Direksi perseroan telah mendapat persetujuan sepenuhnya dari Komisaris Utama Perseroan, berdasarkan Surat Persetujuan, dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup tertanggal 14 Oktober 2016 selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan.-----

- Untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----
- Para penghadap dikenal oleh saya Pejabat PPAT dari identitasnya-----
- Para Pihak terlebih dahulu menerangkan : bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan **ARYO RIZQIE ALFIAN**, selaku Debitur Utama, Telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan aslinya diperlihatkan kepada Saya, Pejabat, selaku Notaris di Banjarnegara, yang aslinya diperlihatkan kepada Saya ;-----  
bahwa untuk menjamin pelunasan hutang/fasilitas

pembiayaan Debitur/Nasabah, sejumlah **Rp500.000.000,00-** (Lima Ratus Juta Rupiah), berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat 1 sebesar **Rp625.000.000,00-** (Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, Peringkat I (Pertama) atas objek berupa 01 (satu) hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini : -----

- Hak Milik Nomor : **278/Kutabanjarnegara**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal **19 Oktober 2016**, Nomor **00237/2016** seluas **3.555 M<sup>2</sup>** (tiga ribu lima ratus lima puluh lima) dengan Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) : **32.02.07.04.05633** dan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.130.025.009-00xx.0, terdaftar atas nama ;

**ARYO RIZQIE ALFIAN** terletak di :-----

-Propinsi : JawaTengah-----  
-Kota : Banjarnegara.-----  
-Kecamatan : Kutabanjarnegara-----  
-Kelurahan : Kutabanjarnegara.-----  
-Jalan : Jl. S. Parman Nomor : 01-----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT. untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ;-----

- Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : Segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya dan/atau peruntukannya dan/atau tujuannya dan/atau menurut ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, terutama atas 1 (satu) unit bangunan permanen yang dilengkapi dengan aliran listrik dan air.-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya-----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

**Pasal1**

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.-----

**Pasal2**

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui

disewakan atau sudah disewakan-----

- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-
  - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian; -----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi-----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.-----
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu

seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan-----

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut-----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan **Pertama**.-----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga.-----
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh

Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya. Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor. -----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan; dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan.-----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama

akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.-----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.-----
- Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan akta ini adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang dan merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan perjanjian utang piutang yang bersangkutan berikut segala perubahannya yang tidak akan dicabut tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut.-----

### **Pasal3**

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang



menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/ surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.-----

#### **Pasal4**

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Banjarnegara-----

#### **Pasal5**

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur (Pihak Pertama). -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya NUNUNG DIYAH WIDAYANTI, lahir di Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wanadadi, Kecamatan Wanadadi, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001.,-----
2. Nyonya SITI CHANIFAH, lahir di Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 08 Juni 1993, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Sitalang, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Susukan, Kecamatan Susukan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322184806930003.-----

Keduanya pegawai Kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

- Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan

yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----  
-Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua.-----

Pihak Pertama

ttd.

**ARYO RIZQIE ALFIAN**

**WINA DEVI ARLIANA**

Saksi

ttd.

Pihak Kedua

ttd.

**PRIYO HENDRARDI**

PT. BPR SURYA YUDHA KENCANA

Saksi

ttd.

**NUNUNG DIYAH WIDAYANTI.**

**SITI CHANIFAH.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd.

**HERTANTO ADI PRABOWO**

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Efektivitas perlindungan hukum pemenang lelang di BPN Kabupaten Banjarnegara tidak sesuai dengan analisis yuridis peraturan perundang-undangan, dikarenakan permohonan pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan oleh debitur dalam hal ini pemilik tanah sebelumnya yang diajukan kepada BPN merupakan pemblokiran yang tidak sah secara hukum dan tidak dapat dilaksanakan karena kepemilikan sertifikat hak milik tersebut telah beralih kepada kreditor dengan adanya janji untuk memberikan jaminannya berupa sertifikat hak milik tersebut kepada kreditor. Sementara itu, proses pemblokiran sertifikat hak milik yang dilaksanakan oleh BPN juga tidak sah secara hukum karena untuk mengajukan pemblokiran harus disertai dengan adanya sertifikat asli untuk bukti kepemilikan. Dalam hal ini sertifikat hak milik tersebut telah berada di tangan kreditor, sehingga dalam hal ini BPN telah melakukan kesalahan dalam menganalisis kelengkapan dokumen dari pemohon blokir tersebut. Dengan demikian, BPN telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyetujui permohonan pemblokiran tersebut dan mengakibatkan kerugian kepada pemenang lelang. Kemudian, berdasarkan SEMA No.589/PAN.2/54/P?09/SK.Perd tanggal 28 Desember 2009 menyatakan bahwa blokir tidak dapat

dilaksanakan apabila sertifikat hak milik masih dibebani hak tanggungan, apabila pemblokiran hendak dilakukan maka sertifikat tersebut harus di roya terlebih dahulu. SEMA tersebut memperkuat bahwa proses blokir yang dilaksanakan tidak sah secara hukum.

2. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik atas pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan oleh debitor terdapat dalam KUHPerdara, *Vendu Reglement*, HIR, PMK Nomor 27/PMK.06/2016, dan Yurisprudensi Putusan MA. Pasal 200 ayat 10 dan ayat 11 HIR menentukan bahwa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk dimintakan pengosongan terhadap objek lelang tersebut, *Vendu Reglement* juga mengatur hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang terkait dengan peralihan obyek lelang untuk memperoleh salinan kutipan risalah lelang yang nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama objek lelang. Tetapi, risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang, dalam KUHPerdara yang menyatakan bahwa jika adanya itikad baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum berupa memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya, Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, apabila dikemudian hari ada putusan yang

bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun bokir, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang, Dalam hal ini pemenang lelang juga dapat meminta dihapuskan blokirnya karena blokir tersebut tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan dan menggugat pihak BPN untuk mendapatkan hak miliknya tersebut karena BPN telah melakukan pemblokiran sertifikat yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dan telah merugikan pemenang lelang.

## **B. Saran**

1. Penelitian ini dilakukan dengan harapan BPN selaku pihak instansi yang berwenang melaksanakan pencatatan blokir hak atas tanah dapat melaksanakan tugasnya dengan lebih profesional serta terkait jangka waktu blokir di dalam peraturan jelas tertulis 30 hari, tetapi pada praktiknya bisa lebih dari waktu yang telah ditentukan karena adanya gugatan dari debitor. Oleh karena itu, diharapkan BPN dapat memperbaiki sistem pemblokiran dengan cara online sehingga ketikajangka waktu 30 hari tersebut tiba maka secara otomatis blokir tersebut hapus.
2. Kaidah hukum positif yang mengatur mengenai pemblokiran sertifikat hak milik menurut penulis masih kurang melindungi pemenang lelang karena mengenai jangka waktu blokir selama 30 hari masih sangat mungkin untuk diperpanjang sampai jangka waktu yang tidak disebutkan

dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, dimana sesuai Pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri tersebut pada intinya menyatakan bahwa blokir dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Dengan tidak jelasnya jangka waktu masa perpanjangan tersebut maka hal ini sangat merugikan pemenang lelang. Oleh karena itu, Peraturan Menteri tentang Tata Cara Blokir dan Sita menurut penulis perlu disempurnakan kembali.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

- QS. Fathir ayat 29
- QS. Al-Baqarah ayat 275
- QS. Al-Baqarah ayat 282
- QS. An-Nisaa ayat 141

### B. Buku

- Abdul R. Saliman, Et, Al,. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Prenanda Media Group. Jakarta. 2008.
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1990.
- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika. Jakarta, 2010.
- Adrian Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta. 2011.
- Alaudin Al-Kasyani. *Badai' Ash-Shanai' Fi Tartib Asy-Syarai*. Juz V.
- Bernadette M. Waluyo. *Beberapa Masalah Hak Tanggungan. Kumpulan Karangan Ilmiah Alumni Fh. Unair. Lustrum Ke Viii*. Mandar Maju. Bandung.1998.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi Dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Cetakan Kesebelas, Djambatan. Jakarta. 2007.
- Djuhaendah Hasan. *Perjanjian Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisah Horisontal*. Citra Aditya Bakti, Bandung. (Selanjutnya Disebut Djuhaendah Hasan Iii).
- Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto,. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Liberty.Yogyakarta. 2013.
- Eugenia Liliawati Muljono. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Harvaindo. Jakarta. 2003.
- F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, Dan Isti Indri Listiani,. *Lelang*:

- Teori Dan Praktik, Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan Deputyemen Keuangan.* Jakarta. 2009.
- G.H.S Lumban Tobing.. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglemen).* Erlangga. Jakarta. 1992.
- G.H.S Lumban Tobing. *Peraturan Lelang.* Esa Study Club. Jakarta. 1979.
- Gatot Supramono. *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis.* Rineka Cipta. Jakarta. 2009.
- Gatot Supramono.. *Perjanjian Utang Piutang.* Kencana Prenada Media Group. Jakarta.2013.
- H. Rachmat Syafei. *Fiqh Muamalah.* Pustaka Setia. Bandung. 2001.
- H.Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah.* Pt Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2005.
- Herlien Budiono. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan.* Pt. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2011.
- Herowati Paesoko. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan.* Aswaja Pressindo. Yogyakarta. 2013.
- Ibnu Qudamah. *Al-Mugni.* Juz III.
- Ismijati Jenie. *Itikad Baik Sebagai Asas Hukum.* Pascasarjana UGM. Yogyakarta. 2009.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan.* Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007.
- Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan.* Kencana Prenanda Mediagroup. Jakarta. 2005.
- M. Marwan dan Jimmy P. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition.* Reality Publisher. Surabaya. 2009.
- M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata.* Gramedia. Jakarta. 1994.
- M. Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian.* Offset Alumni. Bandung. 1980.
- Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Jaminan.* Mandar Maju. Bandung. 2004.
- Mariam Darus Badruzaman.. *Perjanjian Kredit Bank.* Pt. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1991.



- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta. 2003.
- Muhammad Asy-Syarbini. *Mugni Al-Muhtaj*. Juz II. Paramita. Jakarta. 1992.
- Purwahid Patrik. Kashadi. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Uuht*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang. 2005.
- Rachmadi Usman. *Hukum Lelang*. Sinar Grafika Offset. Jakarta. 2016.
- Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta. 2008.
- Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Fh Uii Press. Yogyakarta. 2016.
- Ridwan Khairandy. *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*. Uii Press. Yogyakarta. 2017.
- Riky Rustam. *Hukum Jaminan*. Uii Press. Yogyakarta. 2017.
- Salim Hs. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2014.
- Satjipto Rahardjo. *Permasalahan Hukum Di Indonesia*. Alumni. Bandung. 1983.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Liberty. Yogyakarta. 1981.
- Stein Dalam J. Satrio. *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1993. (Selanjutnya Disingkat J. Satrio II).
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta. 2007.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan*. Pustaka Utama Grafiti. Yogyakarta. 2002.
- Syamsudin Qirom Meliala. *Pengertian Asas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*. Mitra Ilmu. Surabaya. 2007.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan. Jakarta. 1998.
- Wntjik Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indah. Jakarta. 1997.

## **Makalah dan Jurnal**

Budi Harsono. *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah*. paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. Bandung. 1983.

Budi Harsono. *Hukum Jaminan*. Seminar tentang lembaga jaminan. Yogyakarta. 1971.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 19 Tahun 2000.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

*Vendu Reglement (Staatsblad Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Staatsblad 1940 No. 56).*

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata cara Blokir.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Data Elektronik**

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia. 22 Maret 2011. "Prosedur Lelang", dalam

<http://ww.dkjn.depkeu.go.id.>, diakses pada tanggal 12 Juni 2022.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5364e1d056468/perlukah-roya-hak-tanggung-jika-nasabah-mengajukan-kredit-lagi>, diakses pada tanggal 26 Juni 2022, pukul 20.00.

<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaanpemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah>, diakses pada tanggal 15 Juni 2022, pukul 11.00.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl7020/prosedur-lelang-jaminankredit>, dikases pada tanggal 25 Juni 2022, pukul 21.28.

<https://www.balailelang.co.id/index.php/home/kelebihan-penjualan-melalui-lelang>, diakses pada tanggal 6 Juni 2022, pukul 10.00.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4eec5db1d36b7/perbedaan-batasan-usia-cakap-hukum-dalam-peraturan-perundang-undangan>, diakses pada tanggal 26 Juni 2022, pukul 12.00.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c13520/batalnya-suatu-perjanjian>, diakses pada tanggal 26 Juni 2022, pukul 13.10.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah>, diakses pada tanggal 1 Juni 2022 pukul 17.00.

