PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh
Gelar Sarjana (Strata - 1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh:

FARAH EGA MAHARANI
No. Mahasiswa: 14410466

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
F A K U L T A S H U K U M
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan guna
Memperoleh Gelar Sarjana (Strata - 1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Oleh:

FARAH EGA MAHARANI
No. Mahasiswa: 14410466

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
F A K U L T A S H UK U M
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018

بسم الله الرحمن الرحيم

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk

Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/ Pendadaran

Pada Tanggal 12 Oktober 2018

Yogyakarta, 10 September 2018

Dosen Pembimbing I	Dosen Pembimbing II
H. Sujitno, S.H., M. Hum.	**Riky Rustam, S.H., M.H**
NIP. 19541111 198212 1 001	**NIP. 154101313**

i

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas
Akhir/Pendadaran
Pada Tanggal 12 Oktober 2018 dan dinyatakan **LULUS**
Yogyakarta, 12 Oktober 2018

Tim Penguji		Tanda Tangan
1. Ketua	: **H. Sujitno, S.H., M. Hum.**	.....
2. Anggota	: **Ratna Hartanto, S.H., LL.M**	.....
3. Anggota	: **Dr. Drs. H. Rohidin, S.H., M.Ag.**	.....

Mengetahui
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan

(Dr. Abdul Jamil S.H., M.H.)
NIP. 904100102

ii

SURAT PERNYATAAN TELAH MELAKUKAN REVISI/PERBAIKAN
TUGAS AKHIR

BISMILLAHIRAHMANIRRAHIM

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Farah Ega Maharani

Nomor Mahasiswa : 14410466

Tanggal Ujian : 12 Oktober 2018

Telah melakukan dan menyelesaikan Revisi/ Perbaikan Tugas Akhir saya sebagaimana yang disyaratkan oleh Tim Penguji Tugas Akhir.

Perbaikan Tugas Akhir tersebut telah selesai dan disetujui oleh dosen Penguji dan dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Yogyakarta, 15 Oktober 2018

Farah Ega Maharani

Menyetujui

Telah melakukan Revisi/Perbaikan Skripsi

1. H. Sujitno, S.H., M. Hum. (.....)
2. Ratna Hartanto, S.H., LL.M. (.....)
3. Dr. Drs. H. Rohidin, S.H., M.Ag (.....)

Mengetahui :
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Dosen Pembimbing I

H. Sujitno, S.H., M. Hum.
NIP. 19541111 198212 1 001

Dosen Pembimbing II

Riky Rustam, S.H., M.H
NIP. 154101313

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR

MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Farah Ega Maharani

NIM : 14410466

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi yang berjudul : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar - benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur yang dapat di kategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (Plagiat);
3. Bahwa meskipun secara hak milik atas krya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan kepentingan yang bersifat akademikdan pengembangannya, saya memberikan kewenangan pada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan

perbuatan yang menyimpang dari perbuatan tersebut. Saya akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan "Majelis" atau "TIM" Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda tanda plagiat disinyalir atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dengan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 10 September 2018

Pembuat Pernyataan



Farah Ega Maharani

iv

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Farah Ega maharani
2. Tempat Lahir : Cilacap
3. Tanggal Lahir : 17 April 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : AB
6. Alamat Terakhir : Tuntangan UH 3/1149 Umbulharjo, Yogyakarta
7. Alamat Asal : Cinangsi Barat RT 03 RW 01 Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap
8. Identitas Orang Tua/Wali
   a. Nama Ayah : Suyatno S.E
      Pekerjaan Ayah : Pegawai Negeri Sipil
   b. Nama Ibu : Yeni Setiyowati S.Pd
      Pekerjaan Ibu : Pegawai Negeri Sipil
9. Riwayat Pendidikan
   a. SD : SD Negeri 1 Cinangsi
   b. SMP : SMP Negeri 1 Karang Pucung
   c. SMA : SMA Negeri 1 Sidareja
10. Organisasi : TMA FH UII
11. Hobby : Baca novel, nonton film, memasak, olahraga

Yogyakarta, 10 September 2018
Yang Bersangkutan

(Farah Ega Maharani)
NIM. 14 410 466

Motto

Sukses bukanlah kebetulan. ia terbentuk dari kerja keras, ketekunan, pembelajaran, pengorbanan, dan yang paling penting, cinta akan hal yang sedang atau ingin kau lakukan.

Allah tidak melihat bentuk rupa dan harta benda kalian, tapi Dia melihat hati dan amal kalian.

Jalan terbaik mencari kawan adalah kita harus berlaku sebagai kawan

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Ayah dan Ibu tercinta

Nenek

Kakak dan Adik serta Kelaurga Besar

Teman-teman seperjuangan

Universitas Islam Indonesia, Almamater penulis

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia, dan hidayahnya kepada penulis, tidak lupa shalawat serta salam senantiasa di haturkan kepada junjungan besar, nabi Muhammad SAW. *Alhamdulillahirabbil'alaamiin,* Tugas Akhir berjudul **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK"** dapat diselesaikan setelah melalui rangkaian proses. Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh jenjang pendidikan Strata I (S1) di Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia.

Tugas Akhir ini dapat selesai bukan hanya atas upaya penulis sendiri, mealinkan atas bimbingan dari dosen pembimbing dan motivasi dari teman-teman dalam proses penulisan Tugas Akhir ini. Maka dari itu, penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak yang telah membimbing, memotivasi dan mendoakan. Dengan segala kerendahan hati, penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan serta berbagai ilham sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
2. Nabi Besar Muhammad SAW sebagai sosok suri tauladan bagi umat manusia di bumi ini.
3. Bapak Fathul Wahid S.T., M.Sc., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.

4. Bapak Dr. Abdul Jamil S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Sujitno S.H., M.Hum. dan Bapak Riky Rustam S.H., M.H., terima kasih telah membimbing penulis dan memberikan ilmu yang bermanfaat demi kelancaran penyusunan skripsi ini. Semoga tali silaturahmi tertap terjaga.
6. Kedua orang tua yang sangat penulis sayangi, terima kasih telah menjadi alasan penulis untuk selalu bangkit dan selalu menjadi penyemangat dan tak henti mendoakan penulis untuk setiap langkah. Terima kasih atas segala dukungan baik moral, material dan finansial yang selalu diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Nenek yang tak henti mendoakan cucunya untuk selalu mendapatkan yang terbaik dalam hidupnya, serta keluarga besar yang selalu mendukung penulis.
8. Sapta Krida Negara, Kakak yang selalu memberikan motivasi dan memberikan solusi kepada penulis sejak awal penulisan skripsi sampai selesainya penulisan skripsi ini.
9. Rian Putranto, terima kasih sudah selalu ada dalam suka maupun duka. Terima kasih telah menjadi teman terbaik yang selalu memberi semangat dan dukungan sampai selesainya skripsi ini.
10. Welvi, Eneng, Atika, Dwi, Ismi, Nunung, Jeje, Yuli sahabat penulis yang selalu menghibur penulis saat mengalami kejenuhan skripsi, walaupun jauh di mata tapi dekat di hati.

11. Sarah, Deemitry, Cintya, Acha teman dari awal perkuliahan sampai sekarang yang selalu selalu menyemangati, mendengarkan cerita dan memberikan saran ketika penulis kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Mba Aini, Mba Ika, Mas Aji, Mba Nina yang memotivasi penulis dalam masalah pendidikan untuk menggapai cita-cita.
13. Alya, Dilla, Nina, Sinta yang mengisi hari-hari penulis selama di perpustakaan untuk mengerjakan skripsi, kalian luar biasa.
14. Belia, Septi, Kiki, Dyas, Rahman, Husen, Mas AL, Itop (Unit 289 Squad) teman KKN yang selalu mengajarkan untuk berfikir positif, terimakasih.
15. Keluarga Besar Takmir Masjid Al Azhar, terimakasih atas kehangatan keluarga Penulis selama di Yogyakarta. Semoga selalu ada kesempatan untuk berkumpul dan menjalin silaturahmi di lain waktu.
16. Para Pihak yang telah mendukung penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

WassalamualaikumWr.Wb

Yogyakarta, 3 September 2018

Farah Ega Maharani

DAFTAR ISI

Halaman Judul i

Halaman Pengajuan ii

Halaman Pengesahan Tugas Akhir Pra Pendadaran iii

Halaman Pengesahan Tugas Akhir iv

Surat Pernyataan Telah Melakukan Revisi Tugas Akhir v

Lembar Pernyataan Orisinalitas vi

Lembar Curriculum Vitae viii

Halaman Motto ix

Halaman Persembahan x

Kata Pengantar xi

Daftar Isi xiv

Abstrak xvii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah..... 1

B. Rumusan Masalah 10

C. Tujuan Penulisan 10
D. Orisinalitas Penelitian 10
E. Tinjauan Pustaka 13
F. Manfaat Peneletian 15
G. Metode Penelitian 15
1. Metode Penelitian 15
2. Bahan Hukum 16
3. Pendekatan yang Digunakan 17
4. Pengolahan dan Analisis Bahan-Bahan Hukum 17
H. Definisi Operasional..... 18
BAB II TINJAUAN TEORI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH 19
A. Tinjauan Umum Perjanjian 19
1. Pengertian Perjanjian 19
2. Klasifikasi Perjanjian 20
3. Perjanjian Pinjam-Meminjam 23
B. Hukum Jaminan 25
1. Pengertian Hukum Jaminan 25
2. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan 26
3. Eksekusi Hak Tanggungan 30
C. Ketentuan Umum tentang Lelang 32
1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang 32

2. Proses Lelang 37
3. Jual Beli dalam Lelang 41
4. Pemenang Lelang 43
5. Risalah Lelang 44
D. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah 47
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah 47
2. Peralihan Hak Atas Tanah 51
3. Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah 53
E. Al-Ba'i (Jual Beli) 54
1. Pengertian Al-Ba'i 54
2. Landasan Syara' 55
3. Rukun dan Syarat Jual Beli 56
4. Syarat-Syarat Sah Ijab Kabul 58

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH 61

A. Keabsahan Proses Pemblokiran Sertifikat Atas Tanah yang Sudah Dimenangkan Melalui Proses Lelang 61
B. Perlidungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah 84

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 93
B. Saran 95

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik. Rumusan masalah yang diajukan yaitu mengenai Bagaimana keabsahan proses pemblokiran sertifkat 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 KPKNL Kota Yogyakarta dan BPN Yogyakarta, 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 KUHPerdata, 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 Kunci: perlindungan hukum, lelang, pemblokiran

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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).[1]

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".[2]

Pengertian lelang juga dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/20106 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

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

[2] Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000.

semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.[3]

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.[4]

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik.[5] Dikatakan *built in control* karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Dikatakan objektif karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. 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.[6] Kemudian dikatakan autentik karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan risalah lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah

[3] Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

[4] Rachmadi Usman, *Hukum Lelang,* Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2016, hlm. 27.

[5] Lihat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia. 22 Maret 2011. "Prosedur Lelang", dalam http://ww.dkjn.depkeu.go.id., diakses pada tanggal 12 Februari 2018, hlm. 1-3.

[6] *Ibid.*

dilaksanakan penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.[7]

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 diketahi berbagai jenis lelang, yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi. Lelang Noneksekusi dibagi dua yaitu Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela.[8]

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.[9]

Sampai saat pengumaman 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 mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Jika hasil penjualan dari eksekusi tersebut lebih besar daripada piutang yang setinggi-

[7] *Ibid*.
[8] Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 206.
[9] *Ibid*.

tinnginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.[10]

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 tertingggi.[11]

Pembeli lelang atau pemenang lelang adalah orang atau badan hukum/ badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.[12] 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

[10] *Ibid.*
[11] *Ibid*, hlm. 206-207.
[12] F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, Lelang: *Teori dan Praktik, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Depatyemen Keuangan*, Jakarta, 2009, hlm. 94.

langsung dengan proses pelelangan dan oleh peraturan perundang-undangan dilarang menjadi peserta lelang.

Adapun hak peserta lelang atau pembeli lelang yaitu sebagai berikut:

1. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum dilkasakan 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.[13]

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.[14]

[13] *Ibid*, hlm. 24.

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 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.[15]

Pada dasarnya hubungan hukum para pihak dalam lelang adalah jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, 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.[16] Sementara itu, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran

---

[14] *Ibid*, hlm. 25.
[15] Rachmadi Usman, *loc. Cit*, hlm. 62.
[16] Ridwan Khairandy, *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 467.

harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan,[17] 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 mendaftarkan hak tanahnya pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru.[18]

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.[19] 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

---

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

[18] *Ibid*.

[19] M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm. 187.

beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang.[20]

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: [21]

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 sebagimana 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 bawah tanganberdasarkan 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

[20] *Ibid.*

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

pihak tersebut dengan jangka waktu yang ditentukan ternayata 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 perisitiwa yang terjadi pada penjualan lelang, setelah jual beli lelang dilaksanakan maka munculah pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik. 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 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 "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK"

B. Rumusan Masalah

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

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari skripsi 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. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian menjelaskan bahwa rencana penelitian adalah benar-benar orisinil dalam arti belum pernah ada yang meneliti. Penelitian dengan tema yang sama pernah dilakukan oleh :

1. Swastika Rayi Ardini, Mahasiswi Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Tahun 2013. Tesis dengan judul Perlindungan Hukum Kreditor dan Pihak Pemilik Tanah dalam Pembatalan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Hak Tanggungan Berdasarkan Akta Perdamaian (Analisis perkara perlawanan lelang

eksekusi atas hak tanggungan nomor 21/Pdt.Plw/2010/PN.Yk), dalam penelitian tersebut terdapat tiga rumusan masalah. *Pertama,* bagaimana proses penyelesaian sengketa perlawanan lelang eksekusi atas hak tanggungan dengan akta perdamaian. *Kedua,* bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan dengan adanya pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi atas hak tanggungan karena perlawanan pemilik tanah. *ketiga,* bagaimana perlindungan hukum pihak pemilik tanah yang mempunyai kepentingan atas objek yang dijadikan jaminan. Dalam penelitian tersebut disimpulkan. *Pertama,* 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. Perdamaian menghasilkan kesepakatan yang lebih baik daripada hanya melalui prosedur menang-kalah (win-lose). *Kedua*, Undang-undang memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada kepada kreditor pemegang hak tanggungan. Berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor untuk pelunasan hutang hutang tertentu melalui hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Adanya sengketa perlawanan lelang

eksekusi hak tanggungan yang telah menangguhkan lelang diakhiri dengan akta perdamaian yang berisi kesepakatan para pihak dan memberikan perlindungan hukum kepada kreditor untuk tetap dapat mendapatkan pelunasan hutangnya dengan cara yang lebih cepat dan tepat tanpa melalui lelang. *Ketiga*, Undang-undang telah memberikan perlindungan kepada pihak ketiga pemilik tanah dengan memberikan hak-hak tertentu, yang biasa disebut hak subjektif yang merupakan suatu kewenangan khusus yang diberikan oleh hukum untuk penyelenggaan kepentingan, salah satunya adalah hak untuk menuntut pembatalan. Pihak ketiga pemilik tanah dapat mengajukan upaya perlawanan melalui Pengadilan dalam daerah hukumnya dimana KPKNL menerbitkan penetapan eksekusi lelang atas hak tanggungan. Dengan akta perdamaian para pihak, maka pihak ketiga pemilik tanah diberikan kesempatan untuk menebus barang miliknya. Akibat dari pembayaran yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah pemberi jaminan adalah bahwa berdasarkan Pasal 1402 sub 2 KUHPerdata bahwa pihak ketiga bezitter baik secara paksa atau secara sukarela dimungkinkan membayar utang debitur kepada kreditor, sehingga pihak ketiga secara hukum akan menggantikan kedudukan/ hak-hak kreditor atau pihak ketiga atau dengan kata lain pihak ketiga bezitter telah menjadi kreditor baru. Bentuk lainnya adalah diberikannya hak tagih baru kepada pihak ketiga pembayar terhadap debitur. (Pasal 1413 KUHPerdata).

Perbedaan dengan penelitian ini adalah rumusan masalah yang diangkat dalam penelitan ini mengenai bagaimana Keabsahan Proses Pemblokiran yang dilakukan atas tanah yang sudah dimenangkan melalui lelang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik. Penulis lebih menekankan pada keabsahan proses pemblokiran yang dilakukan dan perlindungan hukum yang akan diberikan terhadap pemenang lelang.

E. Tinjauan Pustaka

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah "lelang" dijelaskan sebagai berikut: Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.[22] Pada Kamus Hukum yang sama dijelaskan pengertian "lelang umum", sebagai berikut : Lelang umum adalah penjualan barang di muka yang dilaksanakan pada waktu dan tempat 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.[23]

Dari berbagai pengertian di atas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum secara tawar menawar di hadapan juru lelang, melainkan juga termasuk

[22]Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaaan dan Pengembangan Bahasa, 1998, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan , Jakarta, hlm. 510.

[23] M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum Dicitionary of Law Complete Edition,* Reality Publisher, Surabaya, hlm. 403.

pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan “tender”. Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru lelang.

Hak tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.[24] Definisi tersebut juga menunjukan bahwa dimungkinkan dalam pemberian hak tanggungan terhadap tanah dilakukan dengan memisahkan antara tanah dan/atau bangunan maupun tanaman atau hasil karya yang terdapat di atas tanah tersebut untuk dijaminkan terpisah dari tanahnya, hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.[25]

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Melakukan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Melaksanakan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertipikat hak tanggungan, dalam hal ini 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.

[24] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan,* Kencana Prenanda MediaGroup, Jakarta, 2005, hlm. 13.

[25] Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* , Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 50

Kedua cara eksekusi diatas merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan jika harus melakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan.

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, menyebutkan bahwa Pencatatan blokir 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.[26]

F. Manfaat Penelitian

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

G. Metode Penelitian

1. Metode Penelitian

   Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan ini adalah metode normatif. Metode penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai

[26] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka.

2. Bahan hukum

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara yuridis, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, *Vendu Reglement,* Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, UUPA, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, Yurisprudensi Mahkamah Agung, SEMA Nomor 589/PAN.2/541/P/09/SK. Perd.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, seperti beberapa literatur dari beberapa buku yang mendukung dan berkaitan dengan penulisan skripsi ini. Penulis disini juga banyak mengutip dari beberapa hasil penelitian hukum dan jurnal yang ditulis oleh para ahli hukum.

c. Cara Pengumpulan Bahan Hukum

Cara mengumpulkan bahan-bahan hukum dapat dilakukan dengan:

1) Studi Pustaka

Studi pustaka yakni dengan mengkaji jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur dari beberapa buku yang berhubungan dengan permasalahan penulisan skripsi ini. Menjabarkan dan mengutip intisari dari bahan hukum tersebut untuk kemudian dapat dituangkan dalam penulisan ini.

2) Studi Dokumen

Studi dokumen adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi dapat diketahui oleh pihak tertentu.

3) Wawancara

Wawancara dilakukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Yogyakarta, dengan Narasumber Sarjono S.H, Staff Hukum dan Informasi KPKNL Kota Yogyakarta dan dilakukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Yogyakarta, dengan narasumber Wilis Adhadiyah S.H, Kasi Hubungan Hukum Pertanahan BPN Kota Yogyakarta.

3. Pendekatan yang digunakan

Pendekatan ialah sudut pandang yang digunakan peneliti dalam memahami permasalahn penelitian. Pendekatan penelitian dapat berupa pendekatan perundang - undangan dan konseptual.

a. Pendekatan Perundang-undangan ialah menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani atau diteliti pada penulisan ini.

b. Pendekatan Konseptual ialah pendekatan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum dan asas relevan dengan isu yang dihadapi.

4. Pengolahan dan Analisis bahan-bahan Hukum

Penulisan dalam menganalisis hasil penelitian ini menggunakan metode analisis secara kualitatif. Yaitu suatu proses dalam mentafsirkan data dengan cara melakukan penggolongan-penggolongan data untuk dapat diinterprestasikan sehingga dari interprestasi diperoleh kebenaran dari data.

H. Definisi Operasional

1. Perlindungan Hukum: perlindungan hukum adalah adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut.

2. Pemenang Lelang: pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
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 milik yang bersifat sementara, sehingga sertifikat hak milik yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan perbuatan hukum apapaun.

BAB II

TINJAUAN TEORI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, 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: [27]

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.[28]

[27] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 78.
[28] *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.* [29]

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.[30]

2. Klasifikasi Perjanjian

Klasifikasi perjanjian dibedakan sebagai berikut: [31]

a. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

[29] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Offset Alumni,Bandung, 1980, hlm. 6.

[30] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 1.

[31] Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 35- 40.

Ukuran pembeda yang digunakan yaitu berkaitan dengan 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, teteapi 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.[32]

d. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

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

[32] *Ibid.*

merupakan perjanjian yang membebankan prsetasi 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) KUHPerdata). Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibakan pihak yang satu untuk melakukan suatu prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak yang lain.[33]

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 tambahan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya perjanjian bantuan tersebut sepenuhnya tergantung pada perjanjian lain.[34]

[33] *Ibid,* hlm. 59.
[34] *Ibid,* hlm. 64.

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.[35]

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.[36] 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.

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 disalurkannya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian, sedangkan bagi si penerima

[35] R.Subekti Dan R. Tjitrosudibyo, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, hlm. 451.

[36] Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm. 9.

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.[37]

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.[38]

R. Subekti mengatakan bahwa:[39]

> "Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur KUHPerdata 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

---

[37] Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Harvaindo, Jakarta, 2003, hlm. 8.

[38] Mariam Daruz Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 23.

[39] R.Subekti Dan R. Tjitrosudibyo, *Op. Cit*, hlm. 455.

dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang telah disepakati akan dikembalikan (dibayar) lunas.[40]

B. Hukum Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Jaminan diartikan sebagai tanggungan, jaminan berasal dari kata "jamin" yang berarti tanggung[41]. Pasal 1131 KUHPerdata 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.[42]

Menurut Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa debitor mempunyai kewajiban untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya jaminan yang ditentukan secara khusus maka segala harta kekayaan debitor baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian.[43]

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

[40] *Ibid.*

[41] Abdul R. Saliman, et, al, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 19.

[42] Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 41.

[43] *Ibid.*

singkatnya hukum jaminan yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.[44]

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan adalah: [45]

a. 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.
b. Adanya pemberian dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan.
c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor.
d. 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.

2. 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 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan

[44] J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* , citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 3
[45] Riky Rustam *Op. Cit*, hlm. 43.

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 Agararia, 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 karyayang secara tepat merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan sekaligus dijaminkan.[46]

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 meletakan kebendaannya, dan benda tersebut dapat disita setiap saat kemudian dapat dijual oleh kreditor untuk mengambil pelunasan dari piutangnya kepada debitor. Dari penjelasan tersebut maka hak

[46] Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2005, hlm. 52.

tanggungan termasuk salah satu jenis jaminan kebendaan meskipun tidak dinyatakan dengan tegas.[47]

Hak tanggungan mempunyai empat macam ciri seperti yang dikehendaki oleh undang-undang. Keempat ciri tersebut adalah: [48]

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 KUHPerdata yang mengatur tentang jaminan juga berdasarkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Tentang kedudukan yang diutamakan dalam KUHPerdata dapat dilihat pada Pasal 1133 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa :"Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, gadai dan dari hipotik".[49]

Kedudukaan kreditor yang diutamakan dalam hal ini adalah "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 mendahului daripada kreditor-kreditor yang

[47] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 16.

[48] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 206-208

[49] Herowati Paesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 72.

lain. Dengan demikian, *droit de peference* adalah kreditor pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan 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.[50] 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 spesialitas dan publisitas hingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

d. 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

[50] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 25.

memberikan kemungkinan eksekusinya dapat dilaksanakan di bawah tangan.

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

3. 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:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
2. 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 mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu: [51]

a. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undaang-Undang Hak Tanggungan;

[51] Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 190-191.

b. 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 debitor cidera janji, siap untuk di eksekusi;
c. 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.

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.[52]

C. 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.[53]

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.[54] M. Yahya Harahap menyatakan bahwa penjualan di 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

[52]Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 101.

[53] M. Marwan dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum: Dictonary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, hlm. 403.

[54] *Ibid*, hlm. 404

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.[55]

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:[56]

a. Lelang eksekusi merupakan penjualan barang-barang yang berkaitan dengan masalah kredit macet, perkara pidana, perkara perdata, maupun piutang pajak negara.
b. Lelang non eksekusi:
    1) Yang bersifat *captive*, misalnya lelang terhadap barang milik pemerintah pusat atau pemda, BUMN/BUMD, Bea dan cukai
    2) Yang bersifat sukarela, misalnya lelang terhadap 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:

---

[55] M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta 1989, hlm. 115.

[56] Bernadetee M. Waluyo, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan, Kumpulan Karangan Ilmiah alumni FH. Unair*, Lustrum ke VIII, Mandar Maju, Bandung,1998, hlm. 97.

a. Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitor)
b. Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan cara perantaraan maupun bantuan kantor lelang (juru lelang)
c. Cara penjualannya dengan harga penawaran semakin meningkat, atau mungkin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftarannya).[57]

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 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.[58]

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

[57] M. Yahya Harahap IV, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, hlm. 190. (selanjutnya disebut M. Yahya Harahap IV).
[58] *Ibid.*

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.[59]

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

1) Penjualan harus dilakukan di muka umum
2) Berdasarkan kebiasaan setempat
3) Penjualan dilakukan di hadapan pegawai umum yaitu Pegawai Kantor Lelang Negara.[60]

Undang-Undang menegaskan syarat "penjualan dimuka umum", yang harus dilakukan dimuka seorang pejabat umum, yang dimaksud pejabat umum disini adalah notaris.[61] 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 penjulan harus melalui lelang. Menurut pasal 1 huruf a Peraturan Lelang *(Vendu Reglemen)* S. 1908 : 189, semua penjualan umum harus dilakukan di hadapan juru sita.

---

[59] Herowati Poesoko,*Op. Cit*, hlm. 190.

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

[61] Stein, dalam J. Satrio, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 25 (selanjutnya disingkat J. Satrio II).

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* 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.[62]

2. Proses lelang

Proses lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor

[62] Ngadijarno,F.X. Badan Lelang, *Teori dan Praktek*, Departemen Keuangan Republik Indonesia. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008, hlm. 8.

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 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.
5) Biaya pengurusan SKT /SKPT atau Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual

c. 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 pemintaan dari yang berkepentingan dengan mengindahkan peraturan-peraturan khusus yang ditentukan mengenai itu oleh Menteri Keuangan.[63]

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:[64]

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:[65]

[63] G.H.S.L Tobing, *Peraturan Lelang*, Esa Study Club, Jakarta, 1979, hlm. 26
[64] M. Yahya Harahap, *Op. Cit*., hlm. 129.

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

[65] *Ibid,* hlm. 131.

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 KUHAP.

3. Jual beli dalam lelang

Pada dasarnya hubungan hukum dalam lelang adalah jual beli. Pasal 1457 KUHPerdata 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 teretentu. 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.[66]

Apabila penawaran yang diajukan oleh penjual tidak langsung diterima, misalnya pembeli melakukan penawaran ulang, maka akan dilakukan negoisasi 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.[67]

Pada saat terjadi kata sepakat itu, maka perjanjian jual beli sudah mengikat kedua belah pihak. Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya

[66] Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 31.
[67] *Ibid*.

bahwa perjanjian jual beli memiliki karakter *konsensual obligatoir*. Perjanjian sudah melahirkan kewajiban dan 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*).[68] 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.[69]

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

[68] *Ibid.*

[69]PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

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.[70] 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.[71]

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".[72]

Sebelumnya Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan, bahwa "dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus

[70] Pasal 67 PMK tentang Petunjuk Pelaksaan Lelang menyatakan bahwa: "Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan."

[71] PMK tentang Petunjuk Pelaksaan 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."

[72] Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 155.

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 perisitiwa yang terjadi pada penjualan lelang.[73] 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.[74]

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa risalah lelang merupakan suatu akta autentik. Akta autentik yaitu suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat. Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata menentukan, bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya.

[73] M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 187.
[74] Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*

Dalam hal ini risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu: [75]

a. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta 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 atau syarat-syarat berikut:[76]

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.

[75] F.X. Ngadijarno, Nunung Laksito, dan isti Indri Listiani , *Op. Cit*, hlm. 158.
[76] *Ibid.*

Jadi suatu akta adalah autentik, bukan karena penetapan undang-undang akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.[77] Di sini jelas, bahwa yang berhak membuat akta autentik adalah seseorang yang mempunyai 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.

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 mempunyai hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai

[77] G.H.S Lumban Tobing , *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglemen)*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 50.

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.[78]

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.[79]

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 tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.[80]

---

[78] Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah,* Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 30.

[79] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftarana Tanah. Lihat juga penjelasan Pasal 31 ayat (2).

[80] Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 31

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.[81]

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 lainnya.[82]

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

[81] *Ibid.*

[82] Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya,* Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 119.

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.[83]

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 pajak penjual karena memperoleh penghasilan dari menjual tanah.[84]

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

[83] *Ibid,* hlm. 145.
[84] *Ibid,* hlm. 146.

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.[85]

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.[86] Peralihan hak yang akan dibahas adalah peralihan hak atas tanah yang banyak dilakukan oleh masyarakat yaitu: pewarisan, peralihan hak karena jual beli, tukar menukar dan hibah.

a. 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

[85] Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Penyusunan UUPA Dan Pelaksanaannya, Jambatan, Jakarta, 2007, hlm. 270-271.

[86] *Ibid.*

perbuatan hukum yang sengaja, akan tetapi dengan sendirinya atau secara otomatis karena hukum beralih kepada ahli warisnya.[87]

b. 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.[88]

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 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.[89]

c. 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).

---

[87] *Ibid.*
[88] *Ibid.*
[89] Wntjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indah, Jakarta, 1997, hlm. 31.

d. 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.[90]

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 blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemblokiran tanah dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau perisitiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.[91]

E. 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:

---

[90] *Ibid.*

[91] Http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah.

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

Artinya : "Mereka mengharapkan tijarah (perdagangan) yang tidak akan rugi" (QS. Fathir : 29).

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

a. Menurut ulama Hanafiyah, *Al-Bai'* artinya pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus yang dibolehkan. [92]
b. Menurut Imam Nawawi dalam Al-Majmu'. *Al-bai'* artinya pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan. [93]
c. Menurut Ibnu Qudamah dalam kitab Al-Mugni. *Al-bai'* artinya pertukaran harta dengan harta untuk saling menjadikan milik. [94]

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.[95]

Jual beli menurut ulama Malikiyah ada dua macam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli beli yang bersifat khusus. Jual beli

[92] Alaudin Al-Kasyani, *Badai' Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syarai*, juz v, hlm. 133.
[93] Muhammad Asy-Syarbini, *Mugni Al-Muhtaj*, juz II, hlm. 2.
[94] Ibnu Qudamah, *Al-Mugni,* juz III, hlm. 559.
[95] H.Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 69.

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.[96]

2. Landasan Syara'

Jual beli disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, sunnah, dan ijma', yakni:[97]

a. Al-Qur'an, diantaranya:

...وَأَحَلَّ اللهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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

...وَأَشْهِدُوْاْ إِذَا تَبَايَعْتُمْ

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

b. 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

[96] Ibid.
[97] H. Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 75.

jual beli yang terhindar dari usaha tipu menipu dan merugikan orang lain.

c. Ijma'

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantun 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:

a. Akad (ijab kabul)
b. Orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli)
c. *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 memungkinkankan, 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.[98]

4. Syarat-syarat sah Ijab Kabul

Syarat-syarat sah ijab kabul ialah:[99]

a. Jangan ada yang memisahkan, pembeli tidak boleh diam saja setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya.
b. Jangan diselangi dengan kata-kata lain antara ijab dan kabul.
c. 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:

وَلَن يَجْعَلَ اللهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلاً

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 ialah:[100]

a. Suci, maka tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi dan yang lainnya.

[98] H.Hendi Suhendi, *Op. Cit*, hlm. 70
[99] *Ibid.*
[100] *Ibid.*

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 laiinya.
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:[101]

[101] *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 mikmin.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK

A. Keabsahan Proses Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Yang Sudah Dimenangkan Melalui Proses lelang

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 Agararia, 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.[102]

Pasal 499 KUHPerdata menyatakan bahwa menurut undang-undang, kebendaan adalah tiap-tiap benda dan tiap-tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik". Ketentuan Pasal 499 KUHPerdata ini menunjukksn bahwa yang dimaskud dengan benda adalah segala sesuatu yang dapat dikuasai oleh

[102] Riky Rustam, *Loc. Cit*, hlm. 184.

subjek hukum dengan hak milik, baik berupa benda berwujud (barang) maupun benda tidak berwujud yaitu hak.[103]

Pasal 499 KUHPerdata 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.[104]

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

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

   KUHPerdata membagi hak kebendaan yang memberikan kenikmatan menjadi tiga, yaitu:[105]

   a. Hak milik

      Pasal 570 KUHPerdata 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

[103] *Ibid.*
[104] *Ibid.*
[105] *Ibid.*

umum berdasarkan ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Ketentuan Pasal 570 KUHPerdata 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 KUHPerdata menyatakan bahwa yang dimaksud dengan *bezit* adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu kebendaan yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantaraan 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.

5. Hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijkzekenheidsrecht*) 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 debitor dan diletakkan

di bawah kekuasaan kreditor. Berdasarkan Pasal 1152 KUHPerdata menentukkan 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 KUHPerdata.

b. Hak Hipotek

Pasal 1662 KUHPerdata 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 sebagimana diatur Pasal 1179 KUHPerdata.

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. [106]

[106] Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm. 52.

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 kedudukan yang diutamaka 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 pelelangn 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:[107]

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".[108] 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 mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.[109]

[107] Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Pustaka Utama Grafiti, Yogyakarta, 2002, hlm. 15-48.
[108] Gatot Supramono, *Op. Cit.*
[109] *Ibid.*

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.[110]

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

[110] *Ibid.*

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 diperjanjiakan 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.[111]

Berdasarkan asas-asas tersebut terlihat bahwa kedudukan kreditor selaku pemegang hak tanggungan mendapatkan perlindungan hukum yang sangat tinggi seperti yang yang diatur oleh undang-undang. Perlindungan itu didapatkan setelah hak tanggungan itu lahir karena berdasarkan Pasal 10 ayat

[111] Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 420.

(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.

Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menjelaksan 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.[112]

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 yang diperlukan kepada BPN sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.[113]

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

[112] Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 397.
[113] *Ibid.*

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.[114]

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 hasil penjualan tersebut.[115]

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

[114] Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1960 tentang Hak Tanggungan.
[115] *Ibid.*

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.[116]

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.[117] Selanjutnya membahas prosedur atas lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL.

Berikut adalah prosedur atas lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL:[118]

1. Pra Lelang
    a. Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL")[119] yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal

[116] M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictonary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 403.
[117] Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*
[118] Wawancara dengan Sarjono S.H., Staff Hukum dan Informasi KPKNL Kota Yogyakarta, tanggal 4 Juli 2018 pukul 10.00.
[119] Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016

ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta.[120]

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 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.[121]

e. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitor.

[120] Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang

[121] Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

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.[122]

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 Notaris/PPAT.[123] Sementara itu, menurut ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah "berita acara

[122] http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl7020/prosedur-lelang-jaminan-kredit, dikases pada tanggal 25 Agustus 2018, pukul 21.28.

[123] https://www.balailelang.co.id/index.php/home/kelebihan-penjualan-melalui-lelang, diakses pada tanggal 6 September 2018, pukul 10.00.

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.[124]

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 perundnag-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.

Sebagaimana prosedur yang telah ditetapkan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka proses pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak kreditor/bank telah memenuhi

[124] Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

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.[125]

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 pejabat lelang telah menjamin legalitas objek lelang tersebut karena telah sesuai dengan prosedur yang

[125] Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

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 menunjukan 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 KUHPerdata "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 KUHPerdata 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.[126]

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

[126] Subekti. *Loc. Cit* .

sahnya perjanjian" sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:[127]

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.[128]

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

[127] M. Yahya Harahap, *Loc. Cit.*
[128] *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 KUHPerdata, 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.[129]

Syarat ketiga "suatu hal tertentu" maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannnya) 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 ke empat syarat di atas, maka perjanjian tersebut adalah sah mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.[130]

[129] http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4eec5db1d36b7/perbedaan-batasan-usia-cakap-hukum-dalam-peraturan-perundang-undangan, diakses pada tanggal 26 Agustus 2016, pukul 12.00

[130] http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian, dikases pada tanggal 26 Agustus 2016, pukul 13.10

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 perudang-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.[131]

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.[132]

[131] Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria.
[132] Peraturan Menteri Agraria tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Proses pemblokiran sertifikat di BPN:[133]

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

[133] Wawancara dengan Wilis Adhadiyah S.H., Kasi Hubungan Hukum Pertanahan BPN Kota Yogyakarta, tanggal 4 Juli 2018 pukul 09.00.

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:[134]

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

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

[134] http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah, diakses pada tanggal 1 Agustus 2018 pukul 17.00 WIB.

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 perisitiwa yang terjadi pada penjualan lelang.[135] 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.[136]

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa permohonan pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan oleh debitor 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

[135] M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 187.
[136] Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*

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 mengananilisis 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 Mahakamah 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 mendahulu 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. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik

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 beritikad baik yaitu menegaskan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah maka pembeli beritikad 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.[137] Muchsin mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan

[137] Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 121.

tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan antar sesama manusia. [138]

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.[139]

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.[140]

Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun

---

[138] Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14-20.

[139] Ismijati Jenie, *Itikad Baik Sebagai Asas Hukum*, Pascasarjana UGM, Yogyakarta, 2009, hlm. 23.

[140] Syamsudin Qirom Meliala, *Pengertian Asas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2007, hlm. 38.

pelaksanaan perjanjian. Pada akhirnya, asas ini sebenarnya hendak 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.[141]

Dalam hukum benda, itikad baik berarti kejujuran atau kebersihan. Pasal 531 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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 KUHPerdata yang menentukan Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu

[141] *Ibid.*

barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri untuk membayar harga.[142] Dari pengertian Pasal 1457 KUHPerdata, persetujuan jual beli membebankan 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.[143] Kemudian Pasal 1458 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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 belah pihak dan setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal

[142] M. Yahya harahap, *Op. Cit*, hlm. 181.
[143] *Ibid.*

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.[144]

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 iktikad baik memegang peran

[144] *Ibid.*

penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beriktikad 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 Mahkamh 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 dilaksankannya 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 KUHPerdata 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 menentukkan 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 menentukkan 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 menentukkan 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.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Permohonan pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan oleh debitor 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 mengananilisis 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 KUHPerdata, *Vendu Reglement*, HIR, PMK Nomor 27/PMK.06/2016, dan Yurisprudensi Putusan MA. Pasal 200 ayat 10 dan ayat 11 HIR menentukkan 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 KUHPerdata 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 lakukan dengan harapan BPN selaku pihak instansi yang berwenang melaksanakan pencatatatan 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 ketika

jangka 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

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.

_____. *Sertifikat Hak Atas Tanah.* Sinar Grafika. Jakarta. 2011.

Alaudin Al-Kasyani. *Badai' Ash-Shanai' Fi Tartib Asy-Syarai.* Juz V.

Bernadetee 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 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 Depatyemen Keuangan*. Jakarta. 2009.

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

_____. *Peraturan Lelang*. Esa Study Club. Jakarta. 1979.

Gatot Supramono. *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis.* Rineka Cipta. Jakarta. 2009.

_____. *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: Dictonary of Law Complete Edition*. Reality Publisher. Surabaya. 2009.

M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata.* Gramedia. Jakarta. 1994.

_____. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Offset Alumni. Bandung. 1980.

Mariam Darus Badrulzaman. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Mandar Maju. Bandung. 2004.

_____. *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.

_____. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta. 2008.

Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Fh Uii Press. Yogyakarta. 2016.

_____. *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 Pembinaaan 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.

_____. *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 Bneda-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

Lihat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia. 22 Maret 2011. "Prosedur Lelang", dalam http://ww.dkjn.depkeu.go.id., diakses pada tanggal 12 Februari 2018.

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5364e1d056468/perlukah-roya-hak-tanggungan-jika-nasabah-mengajukan-kredit-lagi, diakses pada tanggal 20 Juni 2018, pukul 20.00.

http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaanpemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah, diakses pada tanggal 15 Juni 2018, pukul 11.00.

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl7020/prosedur-lelang-jaminankredit, dikases pada tanggal 25 Agustus 2018, pukul 21.28.

https://www.balailelang.co.id/index.php/home/kelebihan-penjualan-melalui-lelang, diakses pada tanggal 6 September 2018, pukul 10.00.

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4eec5db1d36b7/perbedaan-batasan-usia-cakap-hukum-dalam-peraturan-perundang-undangan, diakses pada tanggal 26 Agustus 2016, pukul 12.00.

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian, dikases pada tanggal 26 Agustus 2016, pukul 13.10.

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah, diakses pada tanggal 1 Agustus 2018 pukul 17.00.