

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang dalam bentuk kredit perbankan, Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.¹

Pemberian kredit umumnya diikuti penyediaan jaminan khusus oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari bank. Jaminan berupa atas tanah beserta yang di atasnya adalah yang banyak digunakan dalam praktek perbankan didasarkan pada pertimbangan tanah merupakan jaminan yang aman dan punya nilai ekonomis yang relatif tinggi.²

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.³

Pada pengikatan objek jaminan kredit terdapat beberapa macam pengikatan, yaitu gadai, hipotek, hak tanggungan dan jaminan fidusia di mana

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 12-13.

² Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004, hlm. 140

³ Adrian Sutedi, *Loc. Cit.*, hlm. 12-13

masing-masing diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berbeda dan akan dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditor dan pemilik objek jaminan utang.⁴ Biasanya dengan jaminan berupa tanah dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah, namun beberapa kasus terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijaminkan.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996, maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal tersebut mengantarkan bangsa Indonesia ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan ini diperlukan karena selain untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitor terhadap kreditor,

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 135.

juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitor wanprestasi. Hal ini disebabkan karena hukum memberikan hak kepada pihak yang merasa dirinya dirugikan untuk bertindak langsung pada tahap realisasi paksa hak (eksekusi) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.⁵

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima. Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan berbagai cara. Berdasarkan Pasal 20 UUHT, apabila debitor cidera janji maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

1. Penjualan lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
2. Penjualan melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

⁵ Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004), hlm. 6

3. Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan, Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT.

Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor (pemegang Hak Tanggungan) pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cidera janji.⁶⁶ Melalui Pasal 6 UUHT, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut *parate* eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut. Penjualan umum atau lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, dengan berlakunya *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* tahun 1908 Nomor 189 jo *Stb.* 1941 No. 3 dan *Vendu Instructie* yang diumumkan dalam *Staatblad* tahun

⁶⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 491

1908 Nomor 190 jo Stb. 1930 No. 85 yang hingga sekarang masih berlaku, berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945. *Vendu Reglement* telah mengalami perubahan dan penambahan, meskipun statusnya hanya reglement tetapi karena merupakan satu-satunya peraturan lelang dan pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, *Vendu Reglement* kiranya dapat disamakan dengan undang-undang.

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie*

28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 jo Stb. 1941 NO. 3, yaitu:

“Penjualan dimuka umum atau openbare verkopingen ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Seiring dengan berjalannya waktu, maka beberapa ketentuan dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 jo Stb 1941 No. 3 dan *Vendu Instructie, Stb* 1908 No. 190 jo Stb. 1930 No. 85 yang dirasa sudah tidak sesuai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, diubah dengan berbagai Peraturan Menteri Keuangan dan Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara. Pada tanggal 30 Mei 2006 diterbitkanlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang bahwa: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Pelaksanaan lelang di Indonesia diklasifikasikan dalam 2 (dua) jenis, yaitu:⁷

1. Lelang eksekusi, merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
 2. Lelang non eksekusi, merupakan lelang di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Lelang ini meliputi:
- a. Lelang non eksekusi wajib, yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
 - b. Lelang non eksekusi sukarela, yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum dan badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pelelangan sebagai suatu perbuatan hukum yang memaksa dan peranannya sangat penting dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri maupun Kantor Pelayanan Kekayaan

⁷ http://www.djkn.go.id/sejarah_djkn, diakses pada tgl 22 Februari 2023, pukul 18:50 wib.

Negara dan Lelang (KPKNL).⁸ Berdasarkan Pasal 20 UUHT menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 200 ayat (7) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitor tidak diperkenankan lagi untuk mencegah pelelangan tersebut dan membayar semua hutangnya itu. akan tetapi meskipun telah diatur dalam suatu Peraturan Menteri Keuangan, dalam prakteknya, masih ada gugatan pembatalan lelang yang diajukan ke Pengadilan Negeri yang berdampak pada proses pendaftaran hak atas tanah bagi si pemenang lelang.

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.⁹ Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada BPN dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang.

Pendaftaran Hak Atas Tanah ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Salah satu kegiatan Pendaftaran

⁸ I Made Soewandi, *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 27.

⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1994), hlm. 187

Tanah ini adalah kegiatan Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan Perubahan Hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah.¹⁰

Namun dalam prakteknya di Kota Pariaman hasil penelitian penulis, penjualan barang secara lelang khususnya Hak Tanggungan tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala dalam pelaksanaannya, salah satunya pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena adanya gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang dengan Perkara Perdata Nomor 27/Pdt.G/2022, sehingga eksekusi objek lelang hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Masalah terjadi ketika pemenang lelang hendak melakukan balik nama objek Hak Tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang. Pihak debitur tersebut memohon kepada BPN Kota Pariaman untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak milik tersebut. 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.

Sengketa pertanahan ini menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah.

Hal ini disebabkan karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat

¹⁰ Urip Susanto, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 35.

ternyata belum menjamin kepastian hukum pemiliknya. Terlebih lagi dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa berhak dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke pengadilan umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pihak Yang berkeberatan tersebut dapat memohonkan pencatatan dalam buku tanah atau lebih dikenal dengan istilah pemblokiran tanah atau pencatatan blokir. Hal ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sebagai langkah pengamanan berupa pencegahan/ penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan sampai adanya putusan yang tetap dari Pengadilan. Dengan demikian, tanah tersebut tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau lain sebagainya serta tidak dibebani dengan sewa menyewa atau digunakan kepada pihak ketiga.

Terwujudnya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah akan tercapai apabila pemegang hak atas tanah mendaftarkan tanahnya. Salah satu proses akhir dari pendaftaran tanah adalah pemberian sertifikat yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah. Sertifikat tersebut berlaku sebagai bukti yang kuat, bukan alat bukti yang bersifat mutlak, karena penguasaan sertifikat sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Negara Republik Indonesia yang dikenal dengan sistem negarif, dimana sertifikat hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat tentang adanya suatu hak. Namun jika adanya gugatan

menimbulkan kerugian terhadap pemenang lelang baik formil maupun materil, sehingga tidak adanya kepastian hukum yang diperoleh pemenang lelang terkait hak kebendaan atas objek lelang yang telah diperoleh secara sah berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam suatu karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul “BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KOTA PARIAMAN”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman?
2. Bagaimana proses balik nama sertipikat Hak Milik berdasarkan akta lelang eksekusi hak tanggungan di Kota Pariaman?
3. Bagaimana jaminan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam balik nama sertipikat hak milik di Kota Pariaman?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman.

2. Untuk mengetahui proses balik nama sertifikat Hak Milik berdasarkan akta lelang eksekusi hak tanggungan di Kota Pariaman.
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam balik nama sertifikat hak milik di Kota Pariaman.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat terhadap pembaca dan pihak-pihak lainnya yang terkait, berupa:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana kajian dan pengembangan teori-teori dan ilmu hukum yang berlaku khususnya hukum pertanahan terkait proses balik sertifikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
 - b. Sebagai bahan kepustakaan referensi keilmuan di bidang hukum balik nama tanah dari objek lelang eksekusi.

2. Manfaat Praktis

Ada beberapa manfaat praktis dari penelitian ini, antara lain:

- a. Sebagai salah satu acuan bagi petugas pendaftaran tanah.
- b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan dalam penanganan masalah Balik Sertifikat tanah dari objek lelang yang digugat.

E. Keaslian Penelitian

Pembahasan yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah bagaimana **“Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman”**. Adapun keseluruhan proses penulisan sampai hasilnya adalah upaya untuk mengkaji kebenaran ilmiah dan

dapat dipertanggungjawabkan. Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis menemukan hasil penelitian yang telah dipublikasikan meskipun demikian di dalamnya tidak terdapat kesamaan. Penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang di atas tanah objek lelang yang terdapat bangunan puskesmas Rejosari di Kota Pekanbaru (Rizki Utama Putra, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Unand, 2018)
2. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang di kota Padang (Ressha Tiara, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Unand, 2018)
3. Perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan pada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Pekanbaru (Yenti Murni, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Unand, 2018)

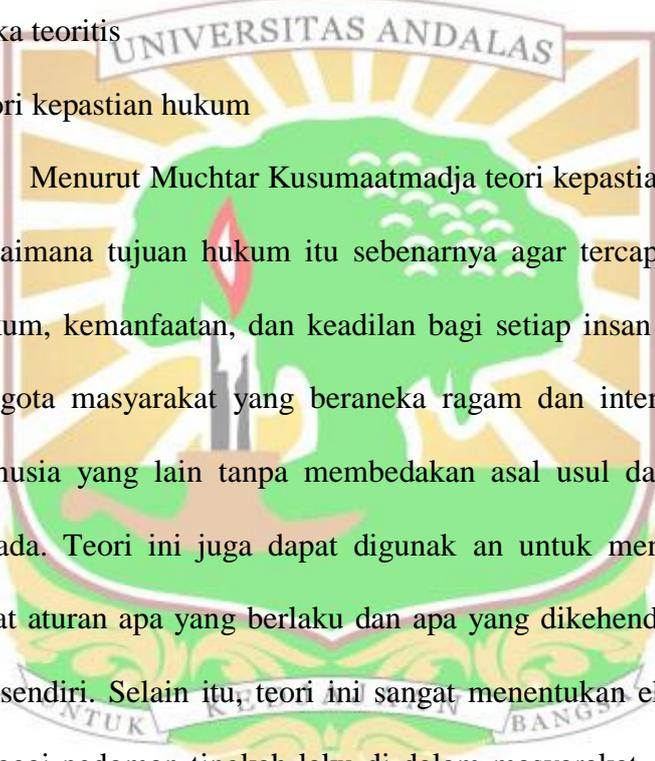
Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Yang mana Tesis Rizki Utama Putra membahas tentang Perlindungan hukum bagi pemenang lelang di atas tanah objek lelang yang terdapat bangunan puskesmas, Tesis Ressha Tiara yang memfokuskan penelitian pada Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang yang tidak

dapat menguasai objek lelang, Tesis Yenti Murni yang membahas tentang perlindungan hukum pemenang lelang pada kantor KPKNL Pekanbaru, Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam penelitian ini membahas tentang Balik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Kota Pariaman dengan metode penelitian yuridis dengan pendekatan empiris.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka teoritis

a. Teori kepastian hukum



Menurut Muchtar Kusumaatmadja teori kepastian hukum adalah bagaimana tujuan hukum itu sebenarnya agar tercapainya kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang beraneka ragam dan interaksinya dengan manusia yang lain tanpa membedakan asal usul dari manapun dia berada. Teori ini juga dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki pada hukum itu sendiri. Selain itu, teori ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku di dalam masyarakat. Hukum itu harus memberikan pastian tentang aturan hukum.¹¹

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).¹² Penegakan hukum menghendaki

¹¹ Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B. Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum : Suatu Pengenalan Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 49.

¹² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hlm.85

kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat.

Peter Mahmud Marzuki melihat kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dalam undang-undang namun terletak pada konsistensi berbagai peraturan tersebut (tidak boleh bertentangan) termasuk dalam putusan hakim.¹³ JM. Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat :

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) Negara.
- 2) Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
- 3) Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga Negara menyetujui muatan isi dan arena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (independent and impartial judges) menerapkan aturan-aturan

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 7, Kencana Pradana Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 158.

hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka;

5) Bahwa keputusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁴

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.¹⁵

Kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, antara lain syarat-syarat yang diajukan kepada penjual yang menyatakan objek lelang tersebut dapat dijual karena telah terpenuhi sesuai legalitas formalnya dan pelaksanaan lelang ini memberikan suatu kepastian hukum bagi pembeli lelang dengan dibuktikan oleh akta risalah lelang apabila objek lelang tersebut telah terjual. Teori kepastian hukum dalam hal ini dipakai untuk menjawab permasalahan nomor 2, yaitu proses balik nama sertifikat Hak Milik berdasarkan akta lelang eksekusi hak Tanggungan di Kota Pariaman.

b. Teori perjanjian

¹⁴ Sulistyowati Irianto dkk, *Kajian Sosio Legal*, Jakarta, Pustaka Lasaran, 2012, hlm. 122-123

¹⁵ Peter Mahmud marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 7, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2011, hlm, 158.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa orang lain.¹⁶

Menurut para ahli hukum, ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki beberapa kelemahan, antara lain:

- 1) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
- 2) Tidak tampak asas konsensualisme;
- 3) Bersifat dualisme.¹⁷

Berdasarkan hal tersebut, maka perjanjian menurut para ahli dapat didefinisikan sebagai berikut:

- 1) Menurut Van Dunne

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁸

- 2) Menurut R Subekti

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁹

Agar suatu perjanjian dianggap sah, maka perjanjian itu harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, yaitu:

- 1) Syarat subjektif

Syarat subjektif adalah syarat yang berkaitan dengan subjek perjanjian, yang meliputi:²⁰

¹⁶ Titik Triwulan Tutik, 2011, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Cetakan ke-3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 221.

¹⁷ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-5, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 160.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 161.

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, 2010, Cetakan ke-23, Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

- a) Adanya kesepakatan/izin kedua belah pihak

Dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya.

- b) Kedua belah pihak harus cakap bertindak

Cakap bertindak, yaitu kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap atau wenang adalah orang dewasa.

2) Syarat objektif

Syarat objektif adalah syarat yang berkaitan dengan objek perjanjian, yang meliputi:²¹

- a) Adanya objek perjanjian

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu dan dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang dan nanti aka nada, misalnya jumlah, jenis, dan bentuknya.

- b) Adanya sebab yang halal

Dalam suatu perjanjian diperlukan adanya sebab yang halal, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Di dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas, diantaranya adalah sebagai berikut:

1) Asas konsensualisme

Asas ini disimpulkan dari Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maknanya,

²⁰ Titik Triwulan Tutik, *Op. Cit.*, hlm. 225.

²¹ *Ibid.*, hlm 226.

bahwa perjanjian pada umumnya tidak harus diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.²²

2) Asas kebebasan berkontrak

Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maknanya, dalam membuat perjanjian diberikan kebebasan bagi para pihak untuk :

- (1) membuat atau tidak membuat perjanjian;
- (2) mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- (4) menentukan bentuk perjanjian.²³

3) Asas pacta sunt servanda

Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maknanya, setiap orang yang membuat kontrak terikat pada kontrak tersebut karena kontrak itu mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji itu mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.²⁴

4) Asas itikad baik

Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maknanya, para pihak dalam

²² Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 157.

²³ *Ibid.*, hlm. 158.

²⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, 2010, Cetakan ke-3, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 5.

perjanjian harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar bagi masing-masing pihak.²⁵

Selain itu, di dalam perjanjian terbagi atas 3 (tiga) bagian, yaitu:²⁶

1) Bagian *esentialia*

Adalah bagian dari perjanjian yang harus ada. Apabila bagian tersebut tidak ada, bukan merupakan perjanjian bernama yang dimaksud oleh para pihak, melainkan perjanjian lain. Kata sepakat merupakan contoh bagian *esentialia* yang harus ada.

2) Bagian *naturalia*

Adalah bagian perjanjian yang berdasarkan sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Bagian dari perjanjian ini yang umumnya bersifat mengatur termuat di dalam ketentuan perundang-undangan untuk masing-masing perjanjian bernama. Ini berarti para pihak bebas untuk mengaturnya sendiri, bahkan karena ketentuan tersebut tidak bersifat memaksa bebas untuk menyimpanginya. Sebaliknya, jika para pihak tidak mengatur sendiri di dalam perjanjian, ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian tersebut akan berlaku.

3) Bagian *accidentalia*

Adalah bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, misalnya jangka waktu pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum, dan cara penyerahan barang. Teori Perjanjian dalam hal ini diperlukan untuk dapat

²⁵ *Ibid.*, hlm. 5.

²⁶ Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 67-72.

menjawab permasalahan nomor menjelaskan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman.

c. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.²⁷

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam hal suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Philipus M.Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:²⁸

1. Perlindungan hukum Represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan

²⁷ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.259.

²⁸ Philipus M.Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm.1

pelanggaran hukum. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya dilembaga peradilan.

2. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁹ Menurut Satjipto Raharjo, “Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terstruktur, dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak disetiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.”³⁰

Dalam beberapa pendapat tentang Perlindungan hukum, Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum. Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur

²⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm.14

³⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012. Hlm 53

menciptakan adanya perlindungan hukum , dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pemenang lelang. Teori Perlindungan hukum ini diperlukan untuk dapat menjawab permasalahan nomor 3 menjelaskan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman.

2. Kerangka Konseptual

Untuk memberikan pemahaman tentang pokok permasalahan dalam obyek penelitian maka diberikan pengertian-pengertian sebagai berikut :

a. Balik Sertifikat Hak Milik

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek jual beli tanah ini dijumpai istilah Balik Nama. Walaupun istilah ini dapat diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya Balik Nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak.

Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yaitu melalui lelang maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Pelaksanaan proses Balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada Sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret. Dengan demikian proses Balik Nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemilik tanah yang baru. Proses ini biasanya berlangsung kurang lebih 3 – 4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.³¹

Namun pada kenyataannya dalam proses balik nama ini mempunyai hambatan, saat objek jual beli yaitu lelang yang telah dimenangkan oleh pembeli lelang mendapatkan gugatan dari pemilik sebelumnya, sehingga menghambat proses peralihan hak yang seharusnya berpindah kepada si pemenang lelang untuk mendapatkan kewenangan terhadap tanah tersebut.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya

³¹ <https://lagowari.wordpress.com/2011/01/03/pengertian-tentang-balik-nama-dalam-kaitannya-dengan-akta-jual-beli-tanah> diakses pada 8 mei 2023

hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.³²

b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Pengertian lelang sendiri mempunyai beberapa artian menurut pendapat ahli atau kamus besar, tetapi dari keseluruhan artian memiliki makna yang sama. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh Pejabat Lelang.³³

Adapun lelang eksekusi dalam hal ini berupa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan jika debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati, sehingga hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan sebagaimana tata cara yang telah diatur dalam peraturan perundangundangan yang berlaku.³⁴ Penjelasan terkait lelang eksekusi hak tanggungan sebelumnya didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1)

Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa:

- “(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat

³² Nuryati Istiyana, *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli*, 2007, hal. 54.

³³ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 19.

³⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 163

(2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.”

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukumnya saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukum dalam praktek yang dijalankan oleh anggota masyarakat. Metode yuridis empiris ini digunakan karena permasalahan yang akan dibahas bersifat yuridis yang berkaitan dengan kenyataan yang ada dalam studi analiisis mengenai Balik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman.

Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan atau norma-norma yang memuat ketentuan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan Balik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman. Aspek empirisnya adalah praktek Balik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman, melalui penelitian untuk mengumpulkan data obyektif yang merupakan data primer.

2. Jenis dan Sumber Data

a. Sumber data

Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini berasal dari :

- 1) Penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan pada pihak-pihak yang terkait.
- 2) Penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada, seperti buku-buku, karya-karya ilmiah, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang terkait lainnya.

b. Jenis data

Jenis data penelitian ini meliputi sumber data primer dan sumber data sekunder sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara dan observasi terlibat. Data primer penelitian ini adalah hasil wawancara mengenai Balik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.³⁵ Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan sekunder yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 10.

petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³⁶

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan pengumpulan data untuk penelitian ini adalah:

a. Wawancara

Wawancara yaitu melakukan tanya jawab atau wawancara dengan responden dilokasi penelitian, dengan tujuan untuk memperoleh dan/atau menjawab permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Wawancara ini dilakukan dengan teknik semi terstruktur yaitu dengan mengajukan pertanyaan tetapi dalam pelaksanaan wawancara boleh menambah pertanyaan dengan focus pada masalah yang diteliti. Wawancara yang dilakukan dengan narasumber yang terkait, BANK BRI Cabang Pariaman dengan narasumber Dian Melina Arius jabatan RM CRR, Santi Safaria sebagai Pejabat Lelang KPKNL Kota Padang, Kantor Pertanahan Kota Pariaman dengan Narasumber Leni Marselena dengan Jabatan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

b. Studi dokumen

Studi dokumen yaitu dengan mempelajari dokumen-dokumen atau buku-buku dari hasil penelitian yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti.³⁷

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Pres, 1982), hlm. 52

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 10.