

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG YANG**  
**OBJEKNYA SEDANG DALAM GUGATAN OLEH PIHAK KETIGA**

OLEH

**Irfan Aulia Rachman**

**NPM: 2014200098**

PEMBIMBING

*Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.*



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2018

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.

Dekan,

Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Irfan Aulia Rachman

No. Pokok : 2014200098

Dengan ini menyatakan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya penulisan hukum yang berjudul:

**“PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG YANG  
OBJEKNYA SEDANG DALAM GUGATAN OLEH PIHAK KETIGA”**

adalah sungguh-sungguh merupakan Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 11 Desember 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Penulisan Hukum

Irfan Aulia Rachman

2014200098

## **ABSTRAK**

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan hak atas tanah antara pemegang Hak Tanggungan dengan pemberi Hak Tanggungan. Dengan adanya Hak Tanggungan utang pemberi Hak Tanggungan dijamin pembayarannya terhadap pemegang Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan yang mudah dan pasti yang diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan membuat pemegang Hak Tanggungan lebih memilih lembaga jaminan Hak Tanggungan. Undang-undang memberikan pilihan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi dengan cara parate eksekusi melalui lelang di muka umum ataupun penjualan dibawah tangan apabila dengan cara tersebut menghasilkan harga tertinggi.

Namun, dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan sebagai upaya pemegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan pembayaran atas utang pemberi Hak Tanggungan seringkali terhambat. Pelelangan yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan pada Kantor Lelang seringkali di gugat oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan membuat lelang tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan. Dengan adanya gugatan terhadap lelang tersebut pemegang Hak Tanggungan merasa dirugikan karena pembayaran yang seharusnya diterima oleh pemegang Hak Tanggungan menjadi terhambat. Selain itu, pemenang lelang yang telah menguasai objek Hak Tanggungan yang dibelinya dari lelang menjadi tidak dapat dilakukan peralihan haknya ataupun dapat dibatalkan oleh pengadilan. Hal tersebut membuat pemegang Hak Tanggungan dan pemenang lelang tidak memperoleh kepastian hukum.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT atas segala berkat dan karunianya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG YANG OBJEKNYA SEDANG DALAM GUGATAN OLEH PIHAK KETIGA”**. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum ini belum tentu dapat diselesaikan tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Koerniatmanto Soetoprawiro, S.H., M.H., selaku dosen wali Penulis yang telah meluangkan waktu setiap semester untuk membimbing dan menyemangati Penulis agar lebih baik setiap semesternya sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini.
2. Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
3. Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum., selaku pembimbing dalam Penulisan Hukum ini, yang telah memberikan bimbingan, inspirasi, arahan, kritik serta saran dan juga dukungan untuk menyelesaikan Penulisan Hukum ini. Tanpa beliau Penulisan Hukum ini belum tentu dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
4. Dr. Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H., selaku Penguji Penulisan Hukum ini.
5. Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M., selaku dosen pembimbing proposal Penulis serta Penguji Penulisan Hukum ini yang selalu memberi masukan dan motivasi kepada Penulis.
6. Seluruh Guru Besar dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, atas pengajaran dan segala ilmu yang telah diberikan selama menempuh studi.

7. Seluruh Staff Tata Usaha dan para Pekarya Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang menjadi salah satu pihak dalam kelancaran studi selama kuliah.
8. Kedua orang tua Penulis, Dr. Asril, S.H., M.H., CN. dan Yulisna, S.H. berkat doa, nasehat dan motivasi keduanya lah Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini.
9. Nenek Penulis, Hj Syamsiar yang selalu menasehati agar Penulis cepat lulus dan sukses.
10. Kakak serta adik-adik Penulis, Mira Widyawati, Rifki Kurniawan, Rika Rachmawati dan Safina Zaliani yang telah memberi semangat dan senantiasa mendoakan Penulis.
11. Sahabat-sahabat Penulis di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan (RAWA), Aditya Wicaksono, Afre Satriawan, Aldyva Ferdianza, Alfadil Monda, Ahmad Jamaludin, Nabilla R, C. Doni, Daniel Hizkia, Dendy AGP, Erlangga D, Fadil Taufiq, Falah F, Farros Alaziz, Ferdinan Krisna, Firman G, Fridho P, Galing G, Glenn C, Idham Barkah, Iqbal A, Iqbal N, Kevin E, Khalid EF, Malik Ibrahim, Putra Mulya, Raihan Suma, Rangga K, Reyhan Gilang, Rifqi Asyrafi, Rizka F, Rizky R, Sheila N, Daniel Simamora, Rd. Bramantyo, Van Tjahjadi dan Yudhistira Atyanta dan Rizaldi Gunarsa yang selama 4,5 tahun ini selalu meramaikan perkuliahan sehingga tidak terasa akan meninggalkan kampus tercinta ini.
12. Keluarga Biru, Wendy Rasnoco, Hizkia Peter, Rizki Muhammad Iqbal, Brian Abdurahman, Mardiansyah Fajar, Bian Jaka, Paul TB, Rayhan AJ, Fadly dan lainnya yang tidak mungkin Penulis sebutkan satu-persatu yang selalu memberikan pengalaman-pengalaman yang mungkin sulit untuk ditemui di kampus manapun.
13. Anak-anak Warcope 14, Reza, Aziz, Ilham, Yogaswara, Luthfi, Faqih, Irfan pratomo, Hegar, Wicak dan lainnya yang tidak mungkin Penulis sebutkan satu-persatu walaupun sudah jarang bertemu tetapi semangatnya selalu membuat ingin cepat lulus.

14. Anak-anak Lasut Bahagia, Akhmad, Ardo, Bintang, Fahri, Fajar, M. Rizky, Raka, Taufiiqulhakim, Vicky, Anissa, Chasanah, Defika, Ghassani, Resvita, Trisha yang selalu membuat suasana menjadi ceria.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam Penulisan Hukum ini, disebabkan keterbatasan yang dimiliki oleh Penulis. Oleh karena itu, Penulisan menerima saran, kritik dan masukan atas kekurangan dari Penulisan Hukum ini untuk menjadi bahan perbaikan di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis berharap semoga Penulisan Hukum ini dapat bermanfaat bagi Penulis khususnya dan para pembaca umumnya.

Bandung, 16 Desember 2018

Irfan Aulia Rachman

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Metode Penelitian .....	9
E. Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG .....</b>	<b>13</b>
2.1. Peralihan Hak Atas Tanah.....	13
2.2. Pembebanan Hak Atas Tanah Dengan Hak Tanggungan .....	16
2.2.1. Pengertian Hak Tanggungan .....	16
2.2.2. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	19
2.2.3. Objek Hak Tanggungan .....	22
2.2.4. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan .....	23
2.2.5. Pembebanan Hak Tanggungan.....	25
2.2.6. Sertifikat Hak Tanggungan .....	28
2.2.7. Utang Yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan .....	29
2.2.8. Beralihnya Hak Tanggungan.....	30
2.2.9. Hapusnya Hak Tanggungan .....	32

2.2.10. Eksekusi Hak Tanggungan.....	33
2.2.11. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan.....	35
2.3. Tata Cara Pelaksanaan Lelang.....	36
2.3.1. Pengertian Lelang .....	36
2.3.2. Asas-Asas Lelang .....	37
2.3.3. Macam-Macam Lelang .....	39
2.3.4. Penjual Dan Pembeli Lelang .....	40
2.3.5. Pejabat Lelang .....	41
2.3.6. Prosedur Lelang.....	42
2.3.7. Risalah Lelang .....	52
2.3.8. Pemindahan Hak Melalui Lelang .....	54

### **BAB III SITA JAMINAN TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN ... 57**

3.1. Pengertian Sita Jaminan .....	57
3.2. Maksud Dan Tujuan Sita Jaminan .....	59
3.3. Pihak Ketiga Yang Mengajukan Sita Jaminan .....	60
3.4. Objek Sita Jaminan .....	63
3.5. Macam-Macam Sita Jaminan .....	63
3.5.1. Sita Conservatoir ( <i>Conservatoir Beslag</i> ).....	63
3.5.2. Sita Revindikasi ( <i>Revindicatoir Beslag</i> ).....	66
3.5.3. Sita Persamaan ( <i>Verkelijkende Beslag</i> ) .....	67
3.6. Prosedur Sita Jaminan.....	70
3.6.1. Tata Cara Permohonan Sita Jaminan.....	70
3.6.2. Tata Cara Pelaksanaan Sita Jaminan .....	72

<b>BAB IV KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DAN PEMENANG LELANG.....</b>	<b>75</b>
4.1. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Objeknya Sedang Dalam Gugatan Oleh Pihak Ketiga .....	75
4.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dan Pemenang Lelang Yang Objeknya Sedang Dalam Gugatan Oleh Pihak Ketiga .....	89
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>97</b>
5.1. KESIMPULAN .....	97
5.2. SARAN .....	100
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>viii</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang setiap harinya semakin bertambah, maka membutuhkan dana yang cukup besar untuk meningkatkan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi. Pembangunan nasional tersebut bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Kebutuhan masyarakat yang bermacam-macam yang terus bertambah dan tidak hanya untuk memenuhi taraf hidup yang lebih baik saja maka diperlukan modal untuk melakukan suatu usaha. Modal tersebut pada umumnya berasal dari pinjaman yang diperoleh dari lembaga keuangan perbankan berupa kredit-kredit.

Salah satu wujud dari upaya meningkatkan pembangunan nasional pada bidang ekonomi yaitu dengan membentuk suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Hal tersebut dimaksudkan untuk mendukung penyediaan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sehingga para pihak yang terkait mendapatkan perlindungan hukum.<sup>1</sup>

Lembaga jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi objek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendahulukan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada kreditornya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 321.

<sup>2</sup> Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenada Media, Jakarta, 2016, hlm 8.

Sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT), maka tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA. Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.<sup>3</sup>

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Artinya, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lainnya. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferen piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>4</sup>

Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yang dikenal sebagai "*droit de preference*" yang ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Apabila debitor cidera janji kreditor Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan tersebut melalui pelelangan umum.<sup>5</sup> Selain itu dikenal juga "*droit de suite*" yang ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT, yaitu biarpun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum, jika debitor cidera janji.

---

<sup>3</sup> Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Unpad, *Seminar: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 1.

<sup>4</sup> Franklin Montolalu, *Kajian Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dari Debitur Yang Telah dinyatakan Pailit*, Jurnal Hukum Unsrat, Manado, 2014, hlm 13.

<sup>5</sup> *Supra* note 1, hlm 3.

Pengertian pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan sendiri disebutkan dalam UUHT. Pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena objek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara, maka sejalan dengan ketentuan pasal 8 UUHT, yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara.<sup>6</sup> Pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 9 UUHT, yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Berarti yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.<sup>7</sup>

Kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitor cidera janji maka kreditor memiliki pilihan untuk mengeksekusi Hak Tanggungan tersebut. Proses eksekusi Hak Tanggungan merupakan proses menjual benda yang merupakan objek Hak Tanggungan ketika utang dari debitor pemberi Hak Tanggungan sudah tidak dibayar pada waktu jatuh tempo.<sup>8</sup> Pasal 20 ayat (1) UUHT memberikan pilihan untuk mengeksekusi Hak Tanggungan. UUHT memberikan pilihan untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu eksekusi dengan jalan menjual bawah tangan secara langsung. Maksudnya adalah objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi secara parate eksekusi (mengeksekusi tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjual objek Hak Tanggungan secara langsung oleh kreditor dibawah tangan,

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 75.

<sup>7</sup> *Id.*, hlm 79.

<sup>8</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Bandung, 2013, hlm 90.

asalkan terpenuhi syarat-syarat untuk itu.<sup>9</sup> Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Lelang dapat dengan campur tangan pengadilan maupun tanpa campur tangan pengadilan. Hal tersebut merupakan pilihan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Bilamana debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 6 UUHT atau dikenal dengan eksekusi langsung dan juga berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Junto Pasal 26 UUHT berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yaitu eksekusi dengan perantara pengadilan.<sup>10</sup>

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Perjanjian Hak Tanggungan ada karena adanya perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.<sup>11</sup> Hal tersebut dikemukakan dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan:

*“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.*

Kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini bank dalam praktik membuat perjanjian induk yaitu perjanjian utang-piutang yang didalamnya terdapat perjanjian *accessoir* yaitu perjanjian Hak Tanggungan dengan debitor pemberi Hak Tanggungan melalui metode pembayaran secara angsuran. Bila debitor tidak dapat membayar angsuran, maka dalam hal ini kreditor pemegang Hak Tanggungan

---

<sup>9</sup> *Id.*, hlm 91.

<sup>10</sup> Luluk Tri Utami, *Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi Di Kantor Kekayaan Dan Lelang Di Surakarta*, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi, Surakarta, 2017, hlm 7.

<sup>11</sup> *Supra* note 4, hlm 28.

mengirimkan surat pemberitahuan kepada debitor untuk melakukan pembayaran. Jika dalam jangka waktu tertentu debitor tidak dapat melakukan pembayaran, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melelang objek Hak Tanggungan tersebut berdasarkan asas "*droit de preference*". Dengan tidak bisa debitor membayar utangnya, kreditor pemegang Hak Tanggungan mendaftarkan tanah tersebut untuk selanjutnya dilakukan pelelangan yang dilakukan di muka umum sebagai pelunasan dari perjanjian utang-piutang yang dibuat antara kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dengan debitor selaku pemberi Hak Tanggungan.

Proses pelelangan berakhir pada pembelian objek Hak Tanggungan oleh pemenang lelang, selanjutnya dilakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut oleh pemenang lelang yang dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Peralihan hak atas tanah tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Tidak jarang dalam pelaksanaannya Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Kantor Pertanahan menolak melakukan peralihan hak atas tanah tersebut atas dasar bahwa terdapat perkara perdata yang sedang berjalan, dalam hal ini merupakan gugatan utang-piutang yang diajukan ke Pengadilan Negeri oleh pihak ketiga yang dalam gugatannya meletakkan sita jaminan atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Sita jaminan tersebut berupa sita persamaan terhadap tanah tersebut. Sita Persamaan atau *Vergelijkend Beslag*, diatur dalam pasal 463 Rv yang menyatakan:

*“Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun juru sita mempunyai wewenang untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang*

*yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv. Berita Acara sita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama.”*

Sita persamaan tidak diatur dalam *Het Herziene Indonesche Reglement* (selanjutnya disingkat HIR) maupun *Het Rechtsreglement Buitengewesten* (selanjutnya disingkat R.Bg), tetapi diatur dalam Pasal 463 *Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering* (selanjutnya disingkat Rv) yang mengatur tentang eksekusi barang bergerak. Dalam praktik sita persamaan telah berkembang dengan pesat, dimana barang tidak bergerak dapat saja dilakukan sita persamaan dengan mengikuti ketentuan dalam Pasal 463 Rv.<sup>12</sup> Tanah yang merupakan objek Hak Tanggungan antara kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan debitor pemberi Hak Tanggungan telah diletakkan sita persamaan berdasarkan gugatan utang-piutang yang diajukan oleh pihak ketiga kepada debitor pemberi Hak Tanggungan.

Dalam putusan, Pengadilan Negeri menolak gugatan pihak ketiga tersebut. Eksepsi yang diajukan oleh para turut tergugat diterima oleh hakim karena Pengadilan Negeri secara kompetensi absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara. Di tingkat banding, putusan Pengadilan Tinggi menyatakan menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri. Perkara tersebut dilanjutkan ke tingkat kasasi di Mahkamah Agung.

Setelah diajukannya gugatan oleh pihak ketiga dan proses perkara yang masih berjalan, seringkali Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Penolakan Kantor Pertanahan tersebut berdasarkan pada Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan

---

<sup>12</sup> Pengadilan Negeri Stabat, Sita Persamaan, <http://www.pn-stabat.go.id/index.php/2015-06-06-01-33-28/sita-persamaan>, diunduh pada tanggal 06 Maret 2018 pukul 20.00 WIB.

peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“Kepala **Kantor Pertanahan** menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:*

- a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor Pertanahan;*
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);*
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;*
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.”*

Kantor Pertanahan menolak peralihan hak atas tanah yang berasal dari Hak Tanggungan tersebut dengan dalih karena terdapat perkara perdata yang sedang berjalan. Di sisi lain kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak yang didahulukan / hak preferen (*droit de preference*) untuk mendapatkan pembayaran atas wanprestasinya debitur pemberi Hak Tanggungan.

Hak preferen yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini tidak menjamin kedudukannya sebagai kreditor preferen. Hak preferen

yang seharusnya memberikan kedudukan yang didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya tidak ada artinya jika pemegang Hak Tanggungan tidak didahulukan dalam pelunasan hutang seorang debitor.

Terhadap pemenang lelang, jika Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang dimenangkan pemenang lelang, bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang sudah seharusnya memiliki benda yang dilelang tersebut. Pemenang lelang berhak untuk memiliki benda berupa tanah dan melakukan peralihan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka penulisan hukum ini mengambil judul **“Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Yang Objeknya Sedang Dalam Gugatan Oleh Pihak Ketiga”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan tersebut diatas, terdapat permasalahan hukum yaitu:

1. Bagaimanakah keabsahan peralihan hak atas tanah melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan yang objeknya dalam gugatan oleh pihak ketiga?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan dan pemenang lelang yang objek Hak Tanggungannya dalam gugatan oleh pihak ketiga?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan apa yang telah dipaparkan penulis mengenai latar belakang serta identifikasi masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui keabsahan peralihan hak atas tanah melalui lelang yang objek Hak Tanggungannya sedang dalam gugatan oleh pihak ketiga.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan dan pemenang lelang yang objek Hak Tanggungannya dalam gugatan oleh pihak ketiga.

#### **D. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, metode ini dinamakan juga sebagai penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.<sup>13</sup> Penelitian ini dilakukan atau ditujukan pada Peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya. Penelitian hukum normatif yang akan digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan Peraturan Perundang-undangan, Asas-asas hukum, dan dengan ketentuan-ketentuan mengenai objek penelitian. Metode ini digunakan karena permasalahan hukum yang akan dikaji lebih bersifat kajian terhadap peraturan. Oleh sebab itu, penulis menggunakan data yang telah ada untuk mengkaji masalah yang diangkat dalam penelitian ini dan akan mencari informasi melalui Pustaka-pustaka dan fenomena-fenomena yang terjadi sebagai data penunjang.

Adapun penulis menggunakan sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan primer merupakan data yang didapat dari bahan – bahan hukum yang berhubungan dengan tema dari penulisan hukum ini, seperti:

##### **a. Sumber Hukum Primer:**

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, et.al, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2003, hlm 13-14.

1. *Het Herzien Inlandsch Reglement Staatsblad* 1941 Nomor 44.
2. *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Staatsblad* 1927 Nomor 227.
3. *Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering Staatsblad* 1847 Nomor 52 Jo. *Staatsblad* Nomor 1849 Nomor 63.
4. *Vendu Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3.
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
6. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
9. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Sumber Hukum Sekunder:

Sumber hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>14</sup> Adapun yang menjadi sumber hukum sekunder adalah buku-buku, jurnal ilmiah, laporan penelitian dan artikel

---

<sup>14</sup> *Id.*, hlm 13 .

lainnya berkaitan dengan hak tanggungan, lelang serta sita jaminan. Selain itu akan dilakukan wawancara dengan Kantor Pertanahan kota Bandung dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, Notaris dan Konsultan Hukum

c. Sumber Hukum Tersier:

Sumber hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>15</sup> Adapun yang menjadi sumber hukum tersier, yaitu Kamus hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris.

**E. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika dari penulisan hukum ini akan terbagi dalam beberapa bab, yaitu:

**BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini akan membahas mengenai masalah yang menjadi latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II: PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG**

Bab ini akan membahas mengenai peralihan hak atas tanah, Hak Tanggungan sebagai lembaga hak atas tanah dan lelang sebagai sarana penjualan di muka umum.

**BAB III: SITA JAMINAN TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN**

---

<sup>15</sup> *Id.*, hlm 13 .

Bab ini akan membahas mengenai pengertian sita jaminan, subjek sita jaminan, objek sita jaminan, macam-macam sita jaminan, prosedur sita jaminan.

#### **BAB IV: KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DAN PEMENANG LELANG**

Bab ini akan menyajikan tinjauan hukum terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah melalui lelang dan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan dan pemenang lelang.

#### **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini adalah bagian penutup dari hasil penelitian ini. Penulis akan menyimpulkan permasalahan yang diangkat dalam penelitian, yang akan menghasilkan jawaban atas pertanyaan hukum yang sebelumnya telah dirumuskan dalam Bab I. Penulis pun akan menuliskan saran untuk permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Lalu, bagian terakhir dari bab ini adalah adanya daftar pustaka yang memuat sumber-sumber yang dijadikan bahan penelitian ini.