

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN  
DALAM PENYELESAIAN HILANGNYA SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN  
(Studi Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk)  
Regional Retail Collection & Recovery Region I**

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada  
Fakultas Hukum Universitas Medan Area*

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**RANY AUDINA BR SEMBIRING  
NPM: 178400137**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
M E D A N**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/6/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)21/6/22

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Dalam Penyelesaian Hilangnya Sertifikat Hak tanggungan (Studi pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Region 1)

Nama : Rany Audina br Sembiring

NPM : 178400137

Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui oleh:  
Komisi Pembimbing

PEMBIMBING I



Dr. Ridha Haykal Amal, SH, MH

PEMBIMBING II



Dr. Wessy Trisma, SH, MH

DEKAN



Handwritten signature of Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH

Tanggal Lulus: 12 April 2022

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RANY AUDINA BR SEMBIRING

NPM : 178400137

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Jurusan : Bidan Keperdataan

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi saya yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN HILANGNYA SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN (Studi Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Regional 1)”** tidaklah terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan Saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam Skripsi ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilamana di kemudian hari terdapat kesalahan yang berakibat Skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penelitian, maka peneliti bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Medan, 12 April 2022



**RANY AUDINA BR SEMBIRING**

**NPM : 178400137**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/6/22

Access From (repository.uma.ac.id)21/6/22

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RANY AUDINA BR SEMBIRING

NPM : 178400137

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Bidang : Hukum Keperdataan

Jenis Karya : Skripsi

Demikian pengembangan ilmu pengetahuan, untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Fee Right) atas skripsi saya yang berjudul:

" PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN HILANGNYA SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN" (Studi Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Region I)". Beserta perangkat yang ada jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya

Di buat di Medan  
Pada tanggal 12 April 2022  
Yang membuat pernyataan



RANY AUDINA BR SEMBIRING  
Npm : 178400137

## **ABSTRAK**

### **Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Hal Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan (Studi Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I**

**Oleh:**

**Rany Audina Br Sembiring  
NPM: 178400137**

Dalam beberapa kasus pelaksanaan lelang kreditur atau pemegang hak tanggungan sudah mendapatkan pemenang lelang, namun kreditor atau pemegang hak tanggungan lalai dalam menyimpan hak sertifikat tanggungan. Adapun rumusan masalah yaitu bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan dan bagaimana penyelesaian sengketa bila hilangnya sertifikat tanggungan pada bank mandiri. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif, sifat penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan Studi Dokumen dan Penelitian Lapangan. Analisis data yang dilakukan secara kualitatif. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan yaitu diatur dalam pasal 42 Vendu Reglement dimana pemenang lelang berhak memperoleh risalah lelang. Pemenang lelang juga mendapatkan perlindungan secara represif adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Penyelesaian sengketa bila hilangnya sertifikat hak tanggungan yaitu pihak bank sebagai pemegang hak tanggungan terlebih dahulu membuat surat keterangan hilang ke kantor polisi setelah itu pihak bank meminta kepada notaris untuk membuat akta izin roya hak tanggungan atau konsen roya secara notarial.

**Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Lelang, Hak Tanggungan**

## **ABSTRACT**

### ***Legal Protection for Mortgage Auction Winners in the Case of Loss of Mortgage Certificate (Study on PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I***

*In some cases the auction of creditors or dependent rights holders have obtained the winner of the auction, but creditors or holders of dependent rights are negligent in storing dependent certificate rights. The formulation of the problem is how to protect the law for the winner of the dependent rights auction and how to resolve the sangketa if the loss of dependent certificates at independent banks. The research method used is Normative Juridical, the nature of the research used is descriptive analysis. Data collection techniques using Document Studies and Field Research. Analysis of data conducted qualitatively. Legal protection for the winner of the auction of dependent rights is stipulated in article 42 of the Vendu Reglement where the winner of the auction is entitled to obtain the auction minutes. The winner of the auction also gets repressive protection is an attempt to get legal protection carried out through the judicial body. Dispute resolution if the loss of the certificate of dependent rights is the bank as the holder of dependent rights first make a lost certificate to the police station after which the bank asks the notary to make a deed of permission roya rights or consensual roya in a notary manner.*

**Keywords: Legal Protection, Auction, Mortgage Right**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenanNya telah memberikan karunianya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan (studi pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Region I)

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan.

Secara khusus, penulis menghaturkan dan mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Ibu Rominah Ginting dan Ayah Drs. Surya Kencana yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, dan yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
5. Ibu Fitri Yani Dewi Siregar, SH, MH, selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, sekaligus sekretaris sidang meja hijau Penulis
6. Bapak Dr. Ridha Haykal, SH, MH selaku Dosen Pembimbing I Penulis,
7. Ibu Dr. Wessy Trisna, SH, MH selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
8. Bapak Muazzul, SH, MH selaku ketua sidang meja hijau penulis

9. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

10. Bapak Rudi Witono selaku Micro Collection & Recovery Manager yang telah bersedia member saya izin atau kesempatan untuk dapat mengambil data dan wawancara kepada pihak Bank Mandiri

11. Bapak Muklis selaku pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Regional Retail Collection & Recovery Region 1 yang telah meluangkan waktu untuk saya wawancara

12. Kedua orang tua saya tercinta, Bapak Drs Surya Kencana serta Ibu Rominah Ginting, yang telah senantiasa memberikan doa, dukungan dan nasehat kepada penulis

13. Sahabat-sahabat saya Thomas Ginting, Adist Ayudistira, Raysa Anjani, Karina Colia, Sarah Colia, Susi Colia, Wina Rebeca dan sahabat yang tidak bisa saya tuliskan satupersatu yang telah membantu serta memberikan semangat kepada penulis

14. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua

Medan, 12 April 2022  
Penulis

**Rany Audina br Sembiring**



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>13</b>
<b>C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....</b>	<b>13</b>
1. Tujuan Penelitian.....	13
2. Manfaat Penelitian.....	14
<b>D. Hipotesis .....</b>	<b>14</b>
<b>BAB II .....</b>	<b>16</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>16</b>
<b>A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM .....</b>	<b>16</b>
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	16
2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.....	18
3. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum .....	19
<b>B. TINJAUAN UMUM TENTANG LELANG .....</b>	<b>21</b>
1. Pengertian Lelang.....	21

2. Asas-asas Lelang .....	22
3. Jenis Lelang.....	26
4. Jual beli dalam Lelang.....	27
5. Risalah Lelang.....	29
<b>C. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>30</b>
1. Pengertian Hak Tanggungan dan Asas Hak Tanggungan .....	30
2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	32
3. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	34
4. Janji-janji dalam pembebanan Hak Tanggungan .....	35
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	37
6. Eksekusi Hak Tanggungan.....	39
<b>D. TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT .....</b>	<b>41</b>
1. Pengertian Sertifikat.....	41
2. Macam-macam Sertifikat .....	41
<b>BAB III.....</b>	<b>43</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
<b>A. Waktu dan Tempat Penelitian.....</b>	<b>43</b>
1. Waktu Penelitian .....	43
2. Tempat Penelitian.....	44

<b>B. Metode Penelitian .....</b>	<b>44</b>
1. Jenis Penelitian.....	44
2. Sifat Penelitian .....	44
3. Teknik Pengumpulan Data.....	44
4. Analisis Data .....	45
<b>BAB IV .....</b>	<b>46</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>46</b>
<b>A. Hasil Penelitian .....</b>	<b>46</b>
1. Tata cara pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan pada Bank Mandiri .....	46
2. Akibat Hukum Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan .....	50
<b>B. Hasil Pembahasan .....</b>	<b>50</b>
1. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan Apabila Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang .....	50
2. Bentuk Penyelesaian Sengketa Apabila Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan .....	56
<b>BAB V.....</b>	<b>61</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>61</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>61</b>
<b>B. SARAN.....</b>	<b>62</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>63</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>1</sup>

Perlindungan hukum sangat memiliki peran penting untuk semua masyarakat yang berhak menerima perlindungan dari setiap kasus hukum yang ada, salah satunya perlindungan Hukum bagi pemenang lelang Hak Tanggungan dalam hal hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan.

Pemenang lelang ialah peserta lelang yang mengajukan penawaran nilai harga tertinggi dan disahkan oleh pejabat lelang. Kemudian Pemenang lelang akan dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat lelang yang berfungsi sebagai kekuatan pembuktian sempurna/akta otentik.

Menurut Pasal 1 ayat (2) UU No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan:

---

<sup>1</sup> Rahayu, 2009, *Pengangkutan Orang*, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang memiliki kewenangan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman modal kerja untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat umum.<sup>2</sup>

Bank bukanlah suatu hal yang asing bagi masyarakat di negara maju. Bank dianggap sebagai suatu lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan. Bank sangat dibutuhkan oleh masyarakat baik masyarakat yang memiliki uang maupun masyarakat yang memerlukan uang untuk memenuhi kebutuhannya. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peran penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara, bahkan pertumbuhan bank di suatu negara dipakai sebagai ukuran pertumbuhan perekonomian negara tersebut.<sup>3</sup>

Bank salah satu badan usaha *financial* yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Bank diatur dalam UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Dalam Pasal 5 ayat ( 1 ) menurut jenisnya, bank terdiri dari bank umum dan bank perkreditan rakyat. Bank Umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu, sedangkan Bank perkreditan rakyat adalah lembaga keuangan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

---

<sup>2</sup> <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/45486/uu-no-10-tahun-1998>, diakses pada 02 Februari 2021 pukul 19.43 WIB

<sup>3</sup> Teori Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal 1

Menurut Pasal 6 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tersebut secara tegas dinyatakan, kegiatan-kegiatan yang boleh dilakukan oleh perbankan adalah<sup>4</sup> :

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, deposito berjangka, sertifikat deposito dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu
2. Memberikan kredit
3. Menerbitkan surat pengakuan hutang/ surat aksep
4. Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya

Oleh karena itu terdapat dua fungsi Bank di Indonesia, yaitu menghimpun dana masyarakat (*funding*) dan menyalurkan kembali pada masyarakat (*lending*).

Seperti yang telah dijelaskan diatas salah satu bentuk penyaluran dana oleh bank kepada masyarakat yaitu dengan melakukan kegiatan pemberian kredit. Pengertian kredit termuat dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan yang menyatakan: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan psinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian jumlah bunga.

Bank dalam memberikan kredit harus memberlakukan prinsip kehati-hatian. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar bank terlindungi

---

<sup>4</sup> <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/45486/uu-no-10-tahun-1998>, diakses pada 02 Februari 2021 pukul 19.43 WIB

dari resiko yang dapat terjadi akibat kredit, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank dan mewujudkan sistem perbankan yang efisien.<sup>5</sup> Resiko yang dapat terjadi pada suatu bank biasanya berkaitan dengan penyaluran dana yang ada pada bank tersebut yang mencakup penyaluran dana lewat pemberian kredit. Penyaluran dana merupakan salah satu inti bisnis perbankan, namun di sisi lain juga dapat beresiko tinggi, terutama dalam hal kredit macet.<sup>6</sup> Untuk menghindari terjadinya risiko maka bank memerlukan jaminan kredit.

Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan orang yang berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum, oleh karena itu, bank perlu

---

<sup>5</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Ctk. Kedua, Gramedia Pustaka Utama, 2003, hal 19

<sup>6</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Ctk. Pertama, Erlangga, 2013, hal 2

meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian apabila debitor tidak menepatijanjinya, bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditor lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya<sup>7</sup>

Pada praktik perbankan, untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor, dibutuhkan jaminan khusus yang sering digunakan yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. (Agus Yudha Hernoko, Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional)<sup>8</sup> Jaminan kebendaan yang dibebankan terhadap tanah tersebut disebut dengan hak tanggungan atas tanah.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

---

<sup>7</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal 15

<sup>8</sup> Anton Suyatno, "*Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Tanpa Melalui Proses Gugatan Di Pengadilan Dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia*", Ringkasan Disertasi, Universitas Padjadjaran, 2014, hal 2.

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) Undang-Undang Hak Tanggungan, 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, 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 (lelang) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004, hal 6

Adapun yang merupakan ciri-ciri hak tanggungan menurut Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah seperti yang disebutkan dalam memori penjelasannya, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan hak preferensi kepada pemegangnya
2. Mengikuti objek yang dijamin, dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>10</sup>

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka dibutuhkan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan serta memuat irahirah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>11</sup> Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah<sup>12</sup> Sertifikat Hak Tanggungan Tersebut dapat meringankan dan memberikan kepastian hukum terhadap Kreditur jika Debitur melakukan wanprestasi.

Pada prakteknya, apabila debitor melakukan ingkar janji (wanprestasi), maka kreditor atau pemegang hak tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitor supaya melunasi hutangnya. Apabila setelah dilakukan tiga kali

---

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, 2002, hal 60

<sup>11</sup> Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (2)

<sup>12</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (3)

peringatan secara patut debitor tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitor dapat dikatakan wanprestasi sehingga pemegang hak tanggungan dalam hal ini dapat melakukan pelelangan terhadap hak tanggungan yang dibebankan atas jaminan hutang. Eksekusi yang dimaksud yaitu lelang terhadap objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan<sup>13</sup>

Pelaksanaan eksekusi atau lelang atas jaminan hutang oleh kreditor pada prinsipnya bukan merupakan satu-satunya cara untuk menyelesaikan kredit macet, karena dalam praktek perbankan terdapat 2 (dua) cara untuk menyelesaikan kredit macet, antara lain:

1. Secara *intern*

Penyelesaian kredit macet secara intern yang dilakukan oleh bank dapat melalui beberapa tahapan, yaitu:

- a. Negoisasi, yaitu proses dimana debitor dan kreditor bertemu untuk mencari solusi penyelesaian kredit macet dengan baik. Dalam hal proses negosiasi ini menghasilkan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, maka selanjutnya dilakukan rescheduling (penjadwalan kembali), reconditioning (persyaratan kembali), dan restructuring (penataan kembali).

---

<sup>13</sup> Roni Mantiri, Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macet> diakses pada tanggal 07 November 2017 pukul 14.28 WIB

- b. Teguran, apabila proses negosiasi tidak mencapai kata mufakat dan debitor tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.
- c. Kreditor akan melakukan kunjungan atas usaha yang dimiliki debitor apabila masih ada.

## 2. Secara *ekstern*

Penyelesaian secara ekstern merupakan upaya terakhir yang dapat ditempuh oleh kreditor apabila upaya penyelesaian sengketa intern tidak dapat memberikan hasil. Penyelesaian secara ekstern berupa lelang, dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, antara lain:

- a. Melalui Pengadilan Negeri, dengan mengajukan gugatan terhadap hutang dan jaminan debitor yang tidak diikat dengan Hak Tanggungan, atau terhadap sertifikat Hak Tanggungan dengan mengajukan permohonan fiat lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah jaminan tersebut berada.
- b. Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut KPKNL), terhadap jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (*parate executie*).

Lelang Hak Tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan berbagai cara. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji maka lelang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

1. Penjualan lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.<sup>14</sup>
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.<sup>15</sup>
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 lelang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan 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.

Melalui Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikansuatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut

---

<sup>14</sup> Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal 490

<sup>15</sup> *Ibid*

parate eksekusi.<sup>16</sup> 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 pelelangan obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut.

Menurut Pasal 5 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di Indonesia diklasifikasikan dalam 2 (dua) jenis, yaitu:

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.

---

<sup>16</sup>*Loc.cit* hal 491

Risalah Lelang adalah Berita Acara Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Pada Pasal 35 *Vendu Reglement* dinyatakan bahwa: “Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri” Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Pelaksanaan Lelang, disebutkan Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang disempurnakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Dengan kata lain risalah lelang adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama bagi pembeli lelang atas objek yang dilelang tersebut.<sup>17</sup>

Dalam beberapa kasus pelaksanaan lelang, kreditor atau pemegang hak tanggungan sudah mendapatkan pemenang lelang, namun kreditor atau pemegang hak tanggungan lalai dalam menyimpan sertifikat hak tanggungan tersebut. Salah satunya kasus tersebut terjadi di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul: “**Perlindungan Hukum bagi Pemenang lelang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Hilangnya Setifikat Hak**

---

<sup>17</sup><https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12648/Lelang-Tanpa-Risalah-Lelang-Menafsirkan-Kembali-Pasal-35-Vendu-Reglement.html>, diakses pada 2 Febuari 2021, pukul 14.05 WIB

## **Tanggungans (Studi kasus di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk . Regional Retail Collection & Regional Recovery I ) “**

### **B. Rumusan Masalah**

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sbb :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan apabila Sertifikat Hak Tanggungan tersebut hilang?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa bila hilangnya sertifikat Hak Tanggungan pada Bank Mandiri ?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Adapun yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini, selain sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana hukum adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang pada Bank Mandiri
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa bila hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan

## 2. Manfaat Penelitian

Dengan penulisan ini penulis berharap dapat bermanfaat :

### 1. Secara Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum di Universitas Medan Area

### 2. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan untuk referensi bagi pengaturan lainnya yang berkaitan. Selain itu dapat menambah informasi tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang Hak Tanggungan dalam hal hilangnya sertifikat Hak Tanggungan.

### 3. Secara Praktis

Sebagai bahan pedoman bagi penegak hukum dalam meningkatkan kemampuan untuk melaksanakan perlindungan hukum bagi pemenang lelang Hak Tanggungan sehingga pemenang lelang merasa aman menjadi pemenang lelang

## D. Hipotesis

Hipotesis merupakan suatu kemungkinan jawaban dari masalah yang diajukan. Hipotesis timbul sebagai dugaan yang bijaksana dari peneliti atau diturunkan dari teori yang telah ada. Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum bagi pemenang Lelang Hak Tanggungan dalam Hal Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan ialah pemenang lelang mendapat perlindungan dari Risalah Lelang yang diterima dimana risalah lelang memiliki kedudukan yang sama dengan akta jual beli dan pemenang lelang juga mendapat perlindungan dari Badan Peradilan
2. Pihak Bank Mandiri akan bertanggung jawab penuh atas proses pembuatan Sertifikat baru



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut ketentuan Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Perlindungan Saksi dan Korban adalah upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban yang wajib dilaksanakan oleh LPSK atau lembaga lainnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini. Dan menurut para ahli pengertian Perlindungan Hukum yaitu :

1. Sajipto Rohardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>18</sup>
2. Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan, yang bersumber pada pancasila dan konsep negara hukum

---

<sup>18</sup>Sajipto Rahadjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal 54.

3. Menurut Soetjipto Rahardjo Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya dan salah satu sifat sekaligus tujuan dari hukum itu sendiri adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Hal itu diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan sebagai perlindungan hukum terhadap masyarakat
4. Menurut Muktie A. Fadjar, perlindungan hukum merupakan penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang akan dan telah diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum di dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum, manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum<sup>19</sup>
5. Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.<sup>20</sup>
6. Menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh

---

<sup>19</sup> <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 18 Januari 2022 pukul 19.44 WIB

<sup>20</sup> 5CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hal 102.

penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>21</sup>

7. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>22</sup>

## 2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dari dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :

- a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar Negara, dengan kata lain Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti

---

<sup>21</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2004 hal3

<sup>22</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2003, hal 14

mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

- b. Prinsip Negara Hukum adalah prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan<sup>23</sup>

### 3. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Philipis M, Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi 2 yaitu:<sup>24</sup>

#### 1. Perlindungan hukum Preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan bagi rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif, artinya perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

---

<sup>24</sup> Philipus M. Hadjon, et.all, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011, hal 10.

## 2. Perlindungan Hukum Refrensif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi tiga badan, yaitu :

1. Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.
2. Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.
3. Badan-badan khusus merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai

dengan realita di masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) di dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), dan bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*)
- b. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmassigkeit*)
- c. Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*)
- d. Jaminan Hukum (*Doelmatigkeit*)

## **B. TINJAUAN UMUM TENTANG LELANG**

### **1. Pengertian Lelang**

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016)

‘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.’”

Lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran

---

<sup>25</sup> Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hal 4.

harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>26</sup>

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang masih berlaku sampai dengan saat ini, pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur:

- a. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- c. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran harga tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campurtangan/dihadapan/di depan Pejabat Lelang;
- f. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

## 2. Asas-asas Lelang

Untuk mewujudkan optimalisasi hasil lelang, diperlukan pelaksanaan lelang yang efisien, adil, terbuka, dan akuntabel. Dalam rangka memenuhi hal tersebut,

---

<sup>26</sup>S. Mantay borbir dan Iman Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2003, hal. 7-8

setiap pelaksanaan lelang harus selalu memperhatikan asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.

#### 1. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (*vide* Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999). Asas ini dipenuhi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lelang yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang berperan sebagai sumber bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang.

#### 2. Asas Keadilan

Tujuan Undang-Undang Lelang adalah membuat adanya keadilan dalam pelaksanaan lelang. Dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diberlakukan sama kepada masyarakat pengguna jasa lelang. Asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan isi lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang, yang mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi secara adil dari para

pihak dan memikul kewajiban untuk melaksanakan isi Risalah Lelang itu dengan itikad baik (*good faith*)

### 3. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum adalah asas dalam negarahukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara (*vide*: Penjelasan Pasal 3 angka 1 UU No. 28 Tahun 1999). Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik peralihan hak (*acta van transport*) atas barang sekaligus sebagai alas hak penyerahan barang. Risalah Lelang sebagai figure hukum yang mengandung kepastian hukum harus diaktualisasikan dengan tegas dalam undang-undang yang mengatur tentang lelang.

### 4. Asas Efisiensi

Asas efisiensi dalam lelang akan memberikan jaminan pelayanan penjualan dengan cepat dan mudah karena dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, pengesahan sebagai Pembeli dilakukan pada saat itu juga, dan penyelesaian pembayaran dilakukan secara tunai serta biaya yang relatif murah.

### 5. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai

pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Pasal 3 angka 7 UU No. 28 Tahun 1999).<sup>27</sup>

Kedudukan lelang di Indonesia tidak hanya sebagai sarana jual beli guna memperoleh harga optimal bagi masyarakat saja, melainkan juga sebagai sarana penegakan hukum bagi Negara (*law enforcement*). Hal ini merupakan cerminan dari 2 (dua) fungsi lelang, yaitu:<sup>28</sup>

a. Fungsi publik

Bahwa lelang sebagai suatu sarana yang dapat digunakan oleh aparatur negara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan undang-undang. Lelang ini untuk mengamankan aset-aset negara dan sekaligus meningkatkan efisiensi dan pengolahan kekayaan negara serta dalam rangka meningkatkan penerimaan negara.

b. Fungsi privat

Lelang sebagai suatu institusi pasar sendiri yang dapat memperlancar arus perdagangan barang. Lelang ini digunakan masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang guna memperoleh harga yang optimal.

---

<sup>27</sup><https://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang#:~:text=Dalam%20rangka%20memenuhi%20hal%20tersebut,asas%20efisiensi%20dan%20asas%20akuntabilitas>, diakses pada Tanggal 22 Februari 2021, pukul 20.10 WIB

<sup>28</sup> Desiana Mulyawardani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996* (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang), Universitas Diponegoro, 2012, hal 36

### 3. Jenis Lelang

Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditentukan adanya 3 (tiga) macam lelang, yaitu:<sup>29</sup>

a. Lelang Eksekusi

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. Lelang ini dilakukan dalam rangka membantu penegakan hukum, untuk melaksanakan jenis lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP, Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan dikuasai atau tidak dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Benda Sitaan dari Tindak Pidana Korupsi.

b. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang non eksekusi wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang, berupa Lelang Barang Milik Negara atau Daerah,

---

<sup>29</sup><https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2010/93~PMK.06~2010Per.htm>, diakses pada 22 Februari pukul 21.00 WIB

Lelang Barang Milik BUMN dan BUMD, Lelang Barang yang menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil lainnya dari tangan pertama.

c. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang non eksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum dan badan usaha yang dilelang secara sukarela, berupa lelang barang milik perorangan, kelompok masyarakat, atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk barang milik BUMN/D berbentuk persero, Lelang Harta Milik Bank dalam Likuidasi (kecuali ditentukan lain), dan Lelang barang Milik Perwakilan Negara Asing.

#### 4. Jual beli dalam Lelang

Terjadinya perjanjian jual beli berdasarkan ketentuan KUHPerdara dapat digambarkan sebagai berikut. Terjadinya jual beli berawal dari adanya penawaran. Penawaran tersebut dapat berasal dari penjual dan pembeli. Misalnya penjual melakukan penawaran suatu barang tertentu dengan harga tertentu. Penawaran dapat dilaksanakan baik dengan tertulis maupun lisan. Penawaran tersebut disampaikan oleh pembeli, apabila penawaran tersebut diterima maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat tersebut dituangkan dalam bentuk pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak dapat dituangkan

secara eksplisit maupun implisit. Dengan adanya kata sepakat tersebut, pada saat itu juga lahir perjanjian jual beli<sup>30</sup>

Apabila penawaran yang diajukan oleh penjual tidak langsung diterima, misalnya pembeli melakukan penawaran ulang, maka akan dilakukan negosiasi atau tawar menawar. Apabila di dalam negosiasi sudah ada kesesuaian kehendak antara para pihak mengenai harga dan barang. Maka pada saat itu penerimaan diterima. Adanya penerimaan tersebut, maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat itulah yang melahirkan perjanjian jual beli<sup>31</sup>

Pada saat terjadi kata sepakat itu, maka perjanjian jual beli sudah mengikat kedua belah pihak. Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli memiliki karakter konsensual obligatoir. Perjanjian sudah melahirkan kewajiban dan hak bagi para pihak. Penjual wajib dan terikat untuk melakukan pembayaran. Walaupun sudah terjadi perjanjian jual beli, tetapi tidak berarti bahwa pembeli telah menjadi pemilik barang yang bersangkutan karena terjadi kata sepakat yang melahirkan perjanjian harus diikuti dengan proses penyerahan (*levering*).<sup>32</sup> Dalam proses lelang terjadi jual beli karena penjual menawarkan barangnya ditengah keramaian lalu para pembeli saling melakukan penawaran dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga tertinggi dan setelah terjadi kesesuaian harga antara penjual dan pembeli maka terjadilah proses jual beli.

---

<sup>30</sup>Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII Press, 2016, hal 31.

<sup>31</sup>*Ibid*

## 5. Risalah Lelang

Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa “Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”<sup>33</sup>

Berita acara lelang atau risalah lelang menjadi landasan otentik penjualan lelang artinya tanpa berita acara lelang, maka penjualan lelang dianggap tidak sah. Penjualan lelang yang tidak tercatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan dengan fungsi pelayanan penegak hukum. Berita acara lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan barang.

Dalam hal ini risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:<sup>34</sup>

- 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

---

<sup>33</sup><https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2010/93~PMK.06~2010Per.htm>, diakses pada Tanggal 25 Februari pukul 20.00 WIB

<sup>34</sup>Farah Ega Maharani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik*, Jurnal Hukum, 2018, hal 47

sempurna dan sah terhadap pihak yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

## C. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN

### 1. Pengertian Hak Tanggungan dan Asas Hak Tanggungan

Didalam Kamus Bahasa Indonesia pengertian Tanggungan adalah beban yg menjadi tanggung jawab. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

“ 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.”

Pengertian Hak Tanggungan di atas dapat dilihat unsure-unsur pokok Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Hutang yang dijamin jumlahnya tertentu.
- c. Obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai.
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.
- e. Hak Tanggungan memberikan hak preferent atau hak didahulukan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup>Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hal 153

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan di dalam pelaksanaannya mempunyai beberapa asas. Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, asas-asas dalam Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Asas Publisitas, dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan serta mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.
- b. Asas Spesialitas, dapat diketahui dari Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan secara lengkap mengenai subyek, obyek, dan hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, jika tidak dicantumkan maka APHT batal demi hukum.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan. Dilunasinya sebagian hutang tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Asas ini dapat disimpangi apabila diperjanjikan secara tegas dalam APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

## 2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didatar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dan hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya baik yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah.<sup>36</sup>

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Didalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu :

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

---

<sup>36</sup>*Loc.cit* hal 13

Undang-undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut :

1. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.

Berdasarkan pengertian dari pasal 8 tersebut, pemberi Hak Tanggungan ialah pihak yang berhutang atau disebut Debitor Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Subyek Hak Tanggungan yang dimaksud termasuk pihak bank yang memberikan pinjaman kepada Debitor dengan jaminan Hak Tanggungan.

2. Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, sehingga tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-Undang Hak

Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dapat diberikan WNI atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga Negara asing atau badan hukum asing<sup>37</sup>

### 3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Beberapa asas Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah:

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan oleh bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- c. Hanya dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (accessoir) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996).

---

<sup>37</sup>Purwahid Patrik dan Kashadi, Op. Cit., hal 126

- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang baru yang akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan.
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

#### **4. Janji-janji dalam pembebanan Hak Tanggungan**

Dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji-janji, antara lain :

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan maupun mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata cara susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan itu berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Dalam hal ini dapat diperjanjikan dengan tegas bahwa apabila ternyata di kemudian hari debitur cidera janji yaitu jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan untuk menjual benda yang menjadi objek Hak Tanggungan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga, serta biaya-biaya yang dikeluarkan, dan pendapatan penjualan itu.
6. Janji yang diberikan Pemegang Hak Tanggungan, pertama bahwa objek Hak Tanggungan tersebut tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan. Ini merupakan suatu janji mengenai larangan melakukan pembersihan Hak Tanggungan atas benda yang dijamin oleh pemilik baru atas benda tersebut apabila benda itu beralih kepemilikannya.
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan itu tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila Hak Tanggungan atau dicabut haknya diterima oleh pemberi Hak Tanggungan itu.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika objek Hak Tanggungan diasuransikan. Pemegang Hak Tanggungan berhak meminta diperjanjikan asuransi pada benda yang menjadi objek Hak Tanggungan.

10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Adakalanya barang yang dijaminakan dikuasai atau dihuni oleh pihak lain maupun oleh Pemberi Hak Tanggungan itu sendiri.
11. Janji yang menyimpangi bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pemberi Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## 5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:<sup>38</sup>

### a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku”. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

---

<sup>38</sup> Sutardja Sudrajat. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Bandung: Mandar Maju, 1997, hal 54

## b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat

pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>39</sup>

## 6. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 20 Ayat (1) :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek 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 pada kreditor-kreditor lainnya”.

Pasal 20 Ayat (2) :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 20 Ayat (3) :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

---

<sup>39</sup>Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Bandung: Makalah Seminar Nasional, 1996, hal 17

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). 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, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara perdata, atau
3. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

## **D. TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT**

### **1. Pengertian Sertifikat**

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>40</sup>;

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang<sup>41</sup>

### **2. Macam-macam Sertifikat**

Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik
2. Sertifikat Hak Guna Usaha
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
5. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Negara
6. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

---

<sup>40</sup><https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-ttg-pendaftaran-tanah.pdf> diakses Pada Rabu, 9 Juni, Pukul 21.16 WIB

<sup>41</sup>Effendi Perangin. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Rajawali.Hal. 1.

7. Sertifikat tanah Hak Pengelolaan
8. Sertifikat tanah Wakaf
9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
10. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
11. Sertifikat Hak Tanggungan

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan April 2021.

Tabel Penelitian:

No	Kegiatan																	Keterangan
		Mei 2021				Juni 2021				Juli 2021				February 2022				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Seminar Proposal																	
2	Penelitian																	
3	Penulisan dan bimbingan skripsi																	
4	Seminar Hasil																	
5	Pengajuan Berkas Meja Hijau																	

## **2. Tempat Penelitian**

Lokasi Penelitian ini akan dilakukan di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Region 1, Jl Imam Bonjol No 7 Lt. V & VII

## **B. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas<sup>42</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah *deskriptif analisis* dari data dan wawancara pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Region I. Penelitian Deskriptif Analisis dilakukan dengan meneliti langsung ke lapangan untuk mendapatkan informasi.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

#### **A. Studi Dokumen**

Yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan, hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap.

---

<sup>42</sup>Soerjono Soekanto, 2011, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal 51

## B. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Studi yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data secara langsung ditempat penelitian

### **4. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu metode analisis secara Kualitatif. Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat. Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan yaitu diatur dalam pasal 42 Vendu Reglement dimana pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau saat ini disebut risalah lelang. Risalah Lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada kantor Pertanahan. Pemenang lelang juga mendapatkan perlindungan secara represif, perlindungan secara represif menurut Hadjon adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negri.
2. Penyelesaian sengketa bila hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan yaitu pihak bank sebagai pemegang Hak Tanggungan terlebih dahulu membuat surat keterangan hilang ke kantor Polisi setelah itu pihak bank meminta kepada Notaris untuk membuat akta izin roya Hak Tanggungan atau konsen roya secara notarial. Akta izin roya/konsen roya ialah salah satu akta otentik yang

dibuat notaris atas permintaan kreditur sebagai pihak yang berisi pernyataan pihak kreditur bahwa Sertifikat hak tanggungan debitur yang berada dalam kekuasaanya telah hilang.

## **B. SARAN**

Agar penerapan kebijakan dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan dalam hal hilangnya sertifikat hak tanggungan, maka perlu diadakan tindakan, yaitu:

1. Mengadakan sosialisasi atau penyuluhan hukum kepada masyarakat terkait peraturan yang berlaku dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan. Dengan adanya pemahaman dari masyarakat, maka masyarakat tidak akan ragu untuk mengikuti lelang yang ada.
2. Saran bagi perusahaan agar lebih memperhatikan dan menjaga surat-surat yang sangat berharga.

## DAFTAR PUSTAKA

- Dja'is, M. (2004). *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Faudy, M. (2013). *Hukum Jaminan Hutang*. Jakarta: Erlangga.
- Faudy, M. (2002). *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Hudjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Ishaq. (2009). *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ismail. (2010). *Manajemen Perbankan dari Menuju aplikasi*. Jakarta: Kencana.
- Kansil, C. (1989). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Khairandy, R. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Maharani, F. E. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik.
- Mantayborbir, & Jauhari, I. (2003). *Hukum Lelang di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press.
- Muchran, M. (2012). Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang (studi kasus eksekusi jaminan hak tanggungan pada bank). *Universitas Hasanuddin, Fakultas Hukum* .
- Mulyawardanii, D. (2012). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan pasal 6 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996. *Universitas Diponegoro* .
- Ngadijarno, F., Laksito, N. E., & Listiani, I. I. (2009). *Lelang: Teori dan Praktik, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Depatyemen Keuangan*. Jakarta.
- Patrik, P., & Kashadi. (2009). *Hukum Jaminan*. Semarang: Universitas Diponegoro.

- Perangin, E. (1992). *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali.
- Rahadjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya.
- Soekanto, S. (2011). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, S. (2011). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soewandi, M. (2005). *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*. Yogyakarta: Yayasan Gloria.
- Sudrajat, S. (1997). *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju.
- Sutarno. (2005). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank* . Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyanto, A. (2014). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Lembaga Tanpa melalui Proses Gugatan di Pengadilan dalam rangka Pengembangan Perekonomian Indoneisa. *Universitas Padjajaran* , 2.
- Usman, R. (2003). *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

## B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme

Peraturan Kementrian Keuangan No.27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

### C. Jurnal

Ayu, A. (2019). Analisis Yuridis Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat hak Tanggungan Yang Hilang. *Universitas Sumatera Utara, Fakultas Hukum*

Harsono, B & Sudarianto. (1996). Konsepsi Pemikiran Tentang UUHT

Maharani, F, E, (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik

Muchran, M. (2012). Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang (studi kasus eksekusi jaminan hak tanggungan pada bank). *Universitas Hasanuddin, Fakultas Hukum*

Mulyawardanii, D. (2012). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1009. *Universitas Diponogoro*

Sucihati, I. (2014). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penguasaan Obyek Lelang

Suyanto, A. (2014). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Lembaga Tanpa Melalui Proses Gugatan di Pengadilan dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia. *Universitas Padjajaran*.

#### D. WEBSITE

<https://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang#:~:text=Dalam%20rangka%20memenuhi%20hal%20tersebut,asas%20efisiensi%20dan%20asas%20akuntabilitas>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12648/Lelang-Tanpa-Risalah-Lelang-Menafsirkan-Kembali-Pasal-35-Vendu-Reglement.html>

<https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2010/93~PMK.06~2010Per.htm>

<https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-ttg-pendaftaran-tanah.pdf>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-samarinda/baca-artikel/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggung-oleh-KPKNL.htm>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggung.html>

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/45486/uu-no-10-tahun-1998>

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>