

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN  
TANAH DALAM LELANG EKSEKUSI OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**Agung Kurniawan**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2017**

## **ABSTRAK**

### **KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH DALAM LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN**

**Oleh**

**AGUNG KURNIAWAN**

Lelang barang jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan, diperlukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana obyek lelang itu berada berdasarkan adanya permintaan tertulis dari Kepala Kantor Lelang. Kewajiban untuk meminta SKPT diatur dalam Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3). PP 24/1997.

Permasalahannya adalah: (1) Bagaimanakah Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan? (2) Mengapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menjadi salah satu dokumen yang harus dipenuhi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan?

Pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif dan empiris. Jenis data yang digunakan adalah data primer, dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan studi lapangan dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan penelitian diketahui bahwa (1) Kedudukan SKPT dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan adalah wajib. (2) SKPT diperlukan untuk *validitas* serta menghindari terjadinya pelelangan yang tidak jelas objeknya. SKPT dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan sangat penting adanya, karena termasuk prosedur PraLelang.

Perlu dilakukan penelitian berdasarkan data fisik dan yuridisnya sebelum lelang dilakukan.

Kata Kunci : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Lelang, Hak Tanggungan

## **ABSTRACT**

### **THE POSITION OF THE LAW LETTER LAND REGISTRATION IN THE AUCTION OF THE EXECUTION OF THE OBJECT THE RIGHT OF THE YOKE**

**By**

**AGUNG KURNIAWAN**

Warranty goods auction of rights to land and building, required information letter Registration the land (SKPT) published by the District Land Office where the object of the auction was based on the existence of a written request from the Head of the office of the auction. The obligation to ask SKPT arranged in Article 41 paragraph (2) and paragraph (3). PP 24/1997.

The problem is: (1) How the position of the Law Letter Land Registration (SKPT) in the execution of the auction Right on Land and Building? (2) why Land Registration Information Letter (SKPT) became one of the documents that must be met in the auction of the execution of the Right on Land and Building?

The problem approach is used normative juridical and empirical. The type of data that is used is the primary data and secondary data. Data collection is done with pustakaan studies and field studies and then analyzed by qualitative research.

Based on the research it is known that (1) the position of SKPT auction in the execution of the Right on Land and building is required. (2) SKPT is required for the *validity* and prevent the auction is not clear its object. In SKPT Execution Auction Right on Land and building is very important, because including PraLelang procedure.

Research needs to be based on physical data and juridical before auction done.

Keywords : certificate of registration of land, auction, right dependents

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN  
PENDAFTARAN TANAH DALAM LELANG  
EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN**

**Oleh**

Agung Kurniawan

Skripsi

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar

**SARJANA HUKUM**

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2017**

Judul Skripsi : **KEDUDUKAN HUKUM SURAT  
KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH  
DALAM LELANG EKSEKUSI OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**

Nama Mahasiswa : **Agung Kurniawan**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1112011018**

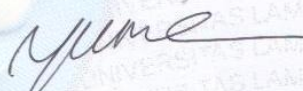
Bagian : **Hukum Administrasi Negara**

Fakultas : **Hukum**

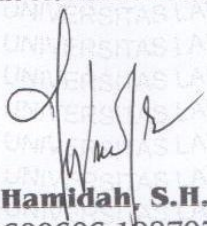
**MENYETUJUI**

**1. Komisi Pembimbing**

  
**Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.**  
NIP 19650622 199003 1 002

  
**Ati Yuniati, S.H., M.H.**  
NIP 19780629 200501 2 001

**2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**

  
**Upik Hamidah, S.H., M.H.**  
NIP 19600606 198703 2 012

**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

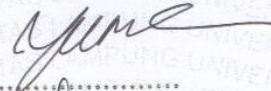
**Ketua**

**: Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.** .....



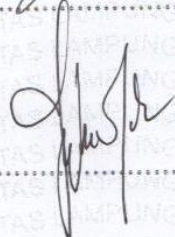
**Sekretaris/Anggota**

**: Ati Yuniati, S.H., M.H.** .....

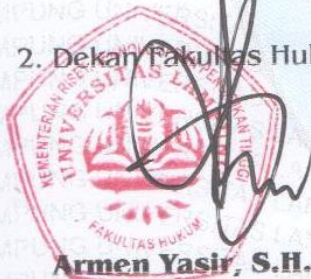


**Penguji Utama**

**: Upik Hamidah, S.H., M.H.** .....



**2. Dekan Fakultas Hukum**



**Armen Yasin, S.H., M.Hum.**  
NIP 19620622 198703 1 005

yu..

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 16 Februari 2017**

## RIWAYAT HIDUP



Penulis adalah anak kedelapan dari delapan bersaudara dari pasangan Bapak Drs. Hermansyah. S (alm) dan Ibu Ellizabeth. Lahir di kota Bandar Lampung, pada tanggal 23 Mei 1993.

Penulis mengawali pendidikannya di Taman Kanak – Kanak (TK) PTP Bandar Lampung pada tahun 1998, melanjutkan ke Sekolah Dasar (SD) Al-Kautsar dan tamat pada tahun 2005, Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 8 Bandar Lampung dan tamat tahun 2008, kemudian melanjutkan ke Sekolah Menengah Atas (SMA) Al-Azhar dan tamat pada tahun 2011.

Pada tahun 2011 penulis di terima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, dan menjadi anggota Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (HIMA HAN) pada tahun 2013 dan melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Sri Mulyo Kecamatan Negara Batin Kabupaten Way Kanan Provinsi Lampung.

## **MOTTO**

“Generasi yang akan datang tergantung pada generasi sekarang  
Justru itu jagalah dirimu agar kamu jangan sampai diumpat anak cucumu di  
kemudian hari.”

(alm. Hermansyah. S)

“Kejujuran adalah suatu kehormatan  
Karena jika kita tidak pernah jujur kita tidak akan pernah dihormati.”



## **PERSEMBAHAN**

Puji syukur kupanjatkan kepada ALLAH SWT, Tuhan Semesta Alam untuk setiap nafas yang kuhirup, detak jantung yang berdegup serta darah yang mengalir dalam hidupku ini. Karena karunia-Mu dengan segala kerendahan hati kupersembahkan karya ini untuk:

Kedua orang tuaku Ayah Drs Hermansyah. S (alm) dan Ibundaku Ellizabeth yang telah melahirkan, merawat, dan memperjuangkan diriku menghadapi dunia ini dengan tetesan keringat yang tidak dapat kubalas dengan apapun yang ada di dunia ini. Serta memberikan do'a, dukungan, semangat, cinta dan kasih sayang setiap hari untuk ku, sehinggabisa menyelesaikan skripsi ini semata-mata untuk bisa membanggakan kalian

Serta

Almamterku Tercinta

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur Penulis kehadiran Allah SWT dan nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, Penulis juga menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Maka, dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati Penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Armen Yasir, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Administrasi Negara yang telah memberikan arahan kepada Penulis selama menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Fx. Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan kepada Penulis selama menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah juga memberikan bimbingan kepada Penulis selama menyelesaikan skripsi ini.

5. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H. selaku Pembahas I yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun kepada Penulis.
6. Bapak Satrio Prayoga, S.H., M.H. selaku dosen Pembahas II yang juga telah banyak memberi saran dan kritik yang membangun kepada Penulis.
7. Bapak Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis.
8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis.
9. Segenap Pimpinan, Karyawan/Staff dan Keluarga Besar Fakultas Hukum Universitas Lampung.
10. Alm. Papi yang walaupun tidak dapat mendampingi penulis saat ini namun hidupnya telah menjadi contoh teladan bagi penulis.
11. Bunda, yang telah banyak memberikan semangat, dukungan dan do'a kepada penulis.
12. Kakak-kakak penulis Kanjeng, Atu, Ajo Ponco, Abang, Ajo Eko, Uni, Daeng Tama, Teteh, Mbik Ria, dan Yunda tersayang yang selalu membantu, memberikan do'a, dan dukungan untuk saya.
13. Keponakan-keponakan penulis Puan Davi, Kyai Arga, Kanjeng Vanya, Adin Azzam, Gusti Sheza dan adek Fasha yang selalu membuat tersenyum di masa- masa sulit penulis.
14. Teman-teman baik penulis Shofi, Bery Ikhlas Syani, Adriawan, Adnan, Andika Pratama, Andy Rd, Udin, Ghea, Yogi Fernanda, Dito, Boga, Seto, Rizky dan adek Yogi yang selalu menjadi tempat berbagi penulis dan selalu memberikan saran kepada penulis.

15. Kiyai Afrianto, Prof Mis Yok, Mas Jarwo, Mas Sutris, Tante Yenti dan Mas Anang yg selalu memberikan semangat tiada hentinya kepada penulis.
16. Dan semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
17. Almamater tercinta dan Tanah Airku INDONESIA

Akhir kata, dengan penuh kerendahan hati, Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya atas kekurangsempurnaan skripsi ini. Namun demikian, Penulis berharap semoga penyusunan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum pada khususnya dan khalayak pada umumnya.

Bandar Lampung, Januari 2017

Penulis

Agung Kurniawan

## DAFTAR ISI

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Permasalahan.....	7
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1 Hak Tanggungan .....	9
2.1.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	9
2.1.2 Ciri dan Sifat Hak Tanggungan .....	12
2.1.3 Objek dan Subjek Hak Tanggungan .....	13
2.1.4 Berakhirnya Hak Tanggungan .....	15
2.2 Lelang.....	17
2.2.1 Pengertian Lelang .....	17
2.2.2 Macam-macam Lelang .....	20
2.2.3 Dasar Hukum Lelang.....	22
2.3 Pendaftaran Peralihan Karena Lelang Eksekusi .....	23
2.4 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) .....	24
2.4.1 Pengertian SKPT .....	24
2.4.2 Jenis SKPT .....	25
2.5 Kedudukan Hukum Administrasi Negara Dalam Tata Hukum Indonesia	25
2.6 Kedudukan Hukum (Rechtspositie) Pemerintah.....	26
2.6.1 Kedudukan Pemerintah Dalam Hukum Publik.....	28
2.6.2 Kedudukan Pemerintah Dalam Hukum Privat.....	30

### **BAB III. METODE PENELITIAN**

3.1 Pendekatan Masalah.....	31
3.2 Sumber dan Jenis Data .....	32
3.3 Penentuan Responden .....	33
3.4 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	33
3.5 Analisis Data .....	34

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Gambaran Umum Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Wilayah Kota Bandar Lampung .....	36
4.2 Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan .....	39

4.3 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Menjadi Salah Satu Dokumen Yang Harus Dipenuhi Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan .....	43
---	----

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan .....	64
5.2 Saran.....	65

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kata tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 UUPA mengatur, bahwa “atas dasar hak meguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan

sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga “tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya”.<sup>1</sup>

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya”.

Hak Tanggungan adalah suatu jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam terlaksananya Hak Tanggungan dikenal pemberi (debitur) dan penerima (kreditur) Hak Tanggungan, dimana keduanya mempunyai syarat-syarat yaitu pemberi Hak Tanggungan, barang yang menjadi objek Hak tanggungan tersebut tidak boleh digunakan tanpa persetujuan kreditur sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalihan fungsi, sedangkan penerima hak tanggungan memerlukan adanya penilaian terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap status serta reputasi dari debitur. Selain itu dikenal objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Djambatan. Jakarta. 2005. hlm.18.

<sup>2</sup>*Ibid... hlm.210.*



Hak Tanggungan memerlukan adanya penilai terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap bonadifitas serta reputasi dari debitur. Selain itu dikenal objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas. Seperti yang tercantum pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Jual beli secara lelang tidak kalah efisien dengan jual-beli secara umum, karena pelaksanaan lelang dilakukan pada hari, jam/pukul, dan tempat tertentu dalam 1 (satu) waktu, yang biasanya dilakukan di dan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) atau Balai Lelang.

Landasan hukum hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, dimana dalam Pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya atau penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 cara<sup>3</sup>:

a. Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

---

<sup>3</sup>.<http://zamuji.blogspot.com/2012/12/12pelaksanaan-lelang-objek-hak-tanggungan.html>.

b. Lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 Ayat (2)

Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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.

Eksistensi lembaga lelang pada awalnya muncul karena adanya kebutuhan masyarakat membutuhkan alat bukti tertulis yaitu akta otentik. Lembaga lelang mempunyai fungsi publik dan fungsi privat, sehingga dapat digunakan sebagai sarana perekonomian sekaligus parameter bagi pencapaian rasa keadilan di masyarakat dalam rangka penjualan benda karena eksekusi, penjualan barang milik Negara/daerah dan kekayaan Negara yang dipisahkan.<sup>4</sup>

Melalui penjualan secara lelang, seorang pembeli akan terjamin kepastian hukumnya atas kepemilikan obyek lelang tersebut, karena dari setiap pelaksanaan lelang akan diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan secara lelang, sehingga dengan alat bukti risalah lelang tersebut hak kepemilikan atas obyek lelang akan jauh kepada pihak pemegang lelang, meskipun belum secara sempurna mendapat hak atas tanah tersebut, karena hak atas tanah dan bangunan tersebut harus didaftarkan, guna memperoleh legitimasi yang sempurna akan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

---

<sup>4</sup>Herry Kasmidi, Pengetahuan Lelang Negara, Bahan Kuliah Hukum Lelang, Surabaya hlm 6.

KPKNL dalam lelang objek hak tanggungan harus meminta dokumen yang berhubungan dengan tanah dan bangunan yang akan dilelang, hal ini penting karena dokumen aset menjadi dasar/landasan “*transfer of ownership*” (perpindahan kepemilikan).

Dokumen-dokumen yang diperlukan adalah:

- 1) Salinan/copy perjanjian kredit;
- 2) Salinan/copy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
- 3) Salinan/copy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- 4) Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- 5) Serta surat keterangan pendaftaran tanah dari BPN.

Dalam pelaksanaan lelang barang jaminan berupa hak atas tanah, diperlukan adanya surat keterangan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana obyek lelang itu berada berdasarkan adanya permintaan tertulis dari Kepala Kantor Lelang. Surat Keterangan yang dimaksud adalah Surat Keterangan Tanah (SKT) atau lebih dikenal sebagai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang mengenai hal ini diatur dalam PP 10/1961 pada Pasal 21 yang kemudian dengan dikeluarkannya PP 24/1997 sebagai pengganti dari PP 10/1961, maka mengenai kewajiban untuk meminta surat keterangan yang dimaksud selanjutnya diatur dalam Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3).

SKPT mengenai tanah yang akan dilelang dapat diterbitkan baik atas tanah-tanah yang sudah terdaftar maupun untuk tanah yang dibebani hak serta yang tidak dibebani hak jaminan dan juga atas tanah yang dokumen-dokumen kepemilikannya tidak dikuasai tetapi harus dijual sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, seperti dalam hal lelang sita pajak, lelang sita conservatoir beslag, dan sebagainya.

Dalam hal tanah dan bangunan yang akan dilelang, apabila belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat maka Kepala KPKNL meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan dan berdasarkan Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa, Kepala KPKNL meminta SKPT ke Kantor Pertanahan setempat.<sup>5</sup>

Lelang terbagi menjadi dua macam yaitu lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 meliputi lelang putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas obyek yang akan dilelang. Tidak demikian dengan halnya lelang eksekusi. Dalam lelang eksekusi hak tanggungan misalnya yang memindahkan haknya adalah kreditor pemegang HT. Lelang eksekusi dilaksanakan di Kantor Lelang Negara. Lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta menurut ketentuan Keputusan Menteri Keuangan tanggal 25 Januari 1996 No 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang. Walaupun lelang dilaksanakan oleh suatu

---

<sup>5</sup><http://serbaserbilelang.blogspot.com/2012/01/skt-surat-keterangan-tanah.html>.

Balai Lelang Swasta, penyelenggaraannya wajib dilakukan dihadapan pejabat dari Kantor Lelang Negara.<sup>6</sup>

Pelelangan terhadap harta kekayaan debitur dapat dilakukan dikantor lelang menurut peraturan lelang (stb.1908 no. 189 jo stb.1940 no 56, stb.1941 no. 3), setelah lebih dahulu diletakan sita eksekusi. Seperti yang tercantum pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/2010, 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.

Berdasarkan dari hal tersebut diatas maka peneliti berminat untuk melakukan penelitian dengan judul Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan.

## **1.2 Permasalahan**

Berdasarkan permasalahan diatas dapat dirumuskan penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan?
- b. Mengapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menjadi salah satu dokumen yang harus dipenuhi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan?

---

<sup>6</sup>Fx.Sumarja. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Lampung. Universitas Lampung 2010. hlm71.

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **a. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai peneliti adalah untuk:

- 1) Untuk mengetahui manfasat Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Untuk menganalisis dan menjelaskan Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan

#### **b. Kegunaan Penelitian**

- 1) Kegunaan Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan konsep dasar dari lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan.

- 2) Kegunaan Praktis

Kegunaan bagi pemerintah yakni untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan. Kegunaan bagi masyarakat yakni sebagai sumber informasi bagi masyarakat tentang adanya lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Hak Tanggungan**

##### **2.1.1 Pengertian Hak Tanggungan.**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memiliki keterkaitan dalam Hlm pembebanan atas objek jaminan. Pasal 25 UUPA menyebutkan Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pasal 33 UUPA menyebutkan Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pasal 39 UUPA menyebutkan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang. Ketentuan Pasal 51 UUPA menyebutkan hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang.<sup>7</sup>

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan:

---

<sup>7</sup>Fx.Sumarja. Op.cit... hlm.55.

“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 Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis hak jaminan yang dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak diutamakan kepada seorang kreditur tertentu yaitu pemegang jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*) apabila debitur cidera janji. Hak tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang menyangkut tanah.

Terdapat beberapa unsur pokok berdasarkan pengertian hak tanggungan di atas, yaitu:

- 1) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- 2) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- 3) Hak tanggungan dapat dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.



Pemberian hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hingga pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Tahapan pembebanan hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.
- 2) Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada dasarnya, hak tanggungan adalah untuk memberikan kepastian kepada kreditur atas haknya untuk memperoleh pelunasan utang dari penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.

### 2.1.2 Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sebagai lembaga hak jaminan atas tanah, hak tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>8</sup>

- 1) *Droit de preferent* artinya memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cidera janji.
- 2) *Droit de suite* artinya selalu mengikuti objek yang dijaminkan. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan.
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan.
- 4) Memiliki kekuatan eksekutorial dalam arti dapat dilaksanakan eksekusi apabila debitur cidera janji maka objek jaminan hak tanggungan dapat dilelang yang disebut parate eksekusi.
- 5) Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
- 6) Hak tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada satu akan ada.
- 7) Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
- 8) Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja.
- 9) Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda diatasnya dan dibawah tanah.
- 10) Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memliki benda jaminan.

---

<sup>8</sup>Purwahit Pahit dan Kashadi. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT. FH UNDIP*. Semarang. 1996. hlm.62-64.

Sifat dari hak tanggungan adalah *accessoir* yaitu merupakan perjanjian tambahan yang berdasarkan perjanjian pokok. Perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.

### **2.1.3 Objek dan Subjek Hak Tanggungan**

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menjadi objek hak tanggungan adalah tanah dengan asas horizontal yaitu tanah berikut dengan bangunan atau benda-benda lainnya yang berada diatas tanah tersebut. Untuk membebani hak jaminan atas tanah dengan objek Hak Tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>9</sup>

- 1) Dapat dinilai dengan uang, maksudnya bahwa objek hak tanggungan dapat dijual dan dilelang jika debitur wanprestasi.
- 2) Menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani, sehingga orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan sehingga apabila dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
- 4) Perlu ditunjuk oleh undang-undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

---

<sup>9</sup>Kashadi. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia* Hukum UNDIP. Semarang. 2000. hlm.19.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, antara lain:

1) Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 28, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

4) Hak Pakai Atas Tanah Negara

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan subjek dalam perjanjian hak tanggungan, antara lain:

1) Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan, pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan hak tanggungan, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.

2) Penerima Hak Tanggungan

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan, pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap dalam penguasaan Pemberi hak tanggungan. Dalam hal ini pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, Badan Hukum Indonesia atau Badan Hukum Asing.

#### **2.1.4 Berakhirnya Hak Tanggungan**

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan hapusnya hak tanggungan terjadi apabila:

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memuat tentang pembersihan hak tanggungan yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pembeli objek hak tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang melebihi harga pembeli. Apabila tidak dilakukan pembersihan hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek hak tanggungan yang dibelinya.

Pembeli objek hak tanggungan baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun jual beli sukarela dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya dibebaskan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian. Berdasarkan pernyataan pemegang hak tanggungan yang bersangkutan dilakukan pencatatan pembersihan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang pencatatan hapusnya hak tanggungan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya hak tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikat objek yang dijadikan jaminan dalam waktu tujuh hari kerja dihitung sejak diterimanya permohonan royak dari pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang dapat dilakukan berdasarkan atas:

- 1) Pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin telah dihapus atau dibayar lunas dituangkan dalam sebuah akta otentik/bawah tangan.

- 2) Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran itu.
- 3) Kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai pernyataan kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam sebuah pernyataan dibawah tangan.

Berdasarkan sifat *accessoir* dari hak tanggungan yang lahir dari perjanjian kredit serta dijaminakan pelunasannya, apabila utang kredit tersebut hapus karena pelunasan atau sebab lainnya, maka berakibat pada hapusnya hak tanggungan dengan dilakukan pernyataan tertulis kepada pemberi hak tanggungan. Setelah hak tanggungan tersebut hapus maka dilakukan pencoretan oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah.

## **2.2 Lelang**

### **2.2.1 Pengertian Lelang**

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN. 1908 No. 189) secara terperinci adalah: Penjualan dimuka harta kekayaan termohon yang telah di sita eksekusi atau dengan kata lain menjual di muka umum barang sitaan milik termohon (debitur), yang dilakukan di depan juru lelang atau penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru lelang) dan cara penjualaannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran).

Penentuan penjual lelang sangat penting sebab lelanglah yang berhak menentukan syarat-syarat penjualan lelang (Pasal 200 ayat 1) HIR dan Pasal 1 b beserta Pasal 21 Peraturan Lelang) yaitu pejabat atau orang yang ditentukan undang-undang dan peraturan yang diberi kuasa mewakili pemilik untuk menjual lelang suatu barang. Pada eksekusi penjualan lelang menurut Pasal 195, 196, dan 197 ayat (1), serta 224 HIR pihak penjual lelang adalah Pengadilan Negeri atau Ketua Pengadilan Negeri. Dengan kata lain Undang-undang memberi kuasa kepada Ketua Pengadilan Negeri menjual lelang barang harta kekayaan termohon, guna memenuhi pembayaran kepada pihak pemohon. Sedangkan menurut Pasal 4 dan 5 UU No. 49 Prp Tahun 1960 PUPN bertindak sebagai penjual mewakili pihak debitur.

Berdasarkan pengertian tersebut tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:<sup>10</sup>

- 1) Lelang adalah suatu cara penjualan barang.
- 2) Didahului dengan mengumpulkan peminat/peserta lelang.
- 3) Dilaksanakan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus yaitu dengan cara penawaran harga secara tertulis yang bersifat kompetitif.
- 4) Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli.

Lelang memiliki peran yang cukup vital bagi perekonomian di Indonesia, diantaranya adalah:<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Enresco: Bandung, 1987, hlm 150.

<sup>11</sup>Purnama Triora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang Edisi Revisi*, Penerbit Mandar Maju : Bandung, 2013, hlm 82.



- 1) Konsep lelang yang aman, cepat, transparan dan mampu mewujudkan harga yang wajar sejalan dengan prinsip perdagangan bebas, yaitu efisiensi dan transparansi.
- 2) Konsep lelang juga sejalan dengan prinsip yang mengutamakan efisiensi waktu dan biaya, seperti:
  - a) Memberi jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang dalam hlm subyektifitas seseorang terhadap kualitas, kreatifitas pembuatan dan nilai artistik suatu barang berpengaruh.
  - b) Memberi jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang dalam hlm situasi perekonomian tidak menentu (*price discovery*).
  - c) Memberi jawaban yang pasti mengenai kepemilikan suatu barang.
  - d) Membentuk standar harga dan menjadi barometer (*price reference*) dalam sektor perekonomian teretntu, bahkan lelang dapat mengefisiensikan sektor-sektor perekonomian tertentu.

Fungsi lelang terbagi dalam 3 fungsi:<sup>12</sup>

- a) Fungsi publik: penjualan secara lelang system penjualan yang terbuka, kompetitif sehingga terbentuk harga yang optimal, adil, guna mengamankan barang milik/kekayaan Negara dan melindungi kepentingan para pihak sehingga terwujud keadilan dalam masyarakat
- b) Fungsi privat: penjualan lelang sebagai perikatan diantara para pihak
- c) Fungsi pasar: penjualan lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dengan pembeli yang berarti lelang juga berfungsi memperlancar arus lalu lintas perdagangan.

---

<sup>12</sup>Ngadijarno FX, *Pengetahuan Lelang*, Jakarta, 1999, hlm6.

### 2.2.2 Macam-macam Lelang

Berdasarkan perundang-undangan yang berlaku, pelaksanaan lelang dapat dilakukan dalam 2 (dua) bentuk lelang yaitu: 1) Lelang Non Eksekusi dan 2) Lelang Eksekusi

#### 1) Lelang Non Eksekusi

Lelang Non Eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara atau barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN dan BUMD berbentuk persero.

#### 2) Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Beberapa hal yang penting yang harus diperhatikan dalam pengertian lelang ini adalah:

- a) Balai Lelang selaku ‘pelaksanaan pra lelang’ artinya pelaksanaan lelang lebih ditekankan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, sedangkan pihak balai lelang mempersiapkan persiapan lelang hingga pemasaran aset.

Pelunasan pembayaran lelang langsung ke rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dalam penyelenggaraan lelang, Balai Lelang kerjasama dengan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

- b) Kategori aset yang bisa dilelang adalah aset yang dibebani hak tanggungan, pelaksanaan putusan pengadilan, aset harta pailit, fiducia, gadai, barang rampasan kepolisian, rampasan bea cukai, dan segala aset yang terdapat titel eksekutorial.
- c) Permohonan lelang diajukan oleh Kurator, kreditur/pemegang hak tanggungan, pemegang fiducia, pemegang gadai, pengadilan negeri, atau eksekutor ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan mencantumkan BALINDO selaku “Pra Lelang”.
- d) Pengumuman lelang dilakukan dimedia massa resmi sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku.
- e) Untuk properti dilakukan 2x dengan selang waktu 15 hari antara pengumuman I dan II serta sebelum pelaksanaan lelang. Sedangkan barang bergerak dilakukan minimal 1x7 hari sebelum pelaksanaan lelang.
- f) Biaya yang harus dibayar ke kas negara (BIAD) meliputi be lelang pembeli, ke lelang penjual, uang miskin dan uang yang ditahan sebagaimana yang diatur dalam peraturan yang berlaku.

Dengan demikian cara lelang, baik lelang sukarela atau lelang eksekusi adalah sama, yakni cara penjualan aset yang efektif serta efisien, mudah mendapatkan harga yang optimal, lebih terbuka atau ‘fair’ dan resmi karena dihadapan pejabat lelang.

### 2.2.3 Dasar Hukum Lelang

Keberadaan lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan benda telah diakui dalam banyak peraturan perundang-undangan di Indonesia<sup>13</sup>, terdapat dalam berbagai peraturan khusus. Peraturan umum yaitu peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada Pasal-Pasal didalamnya yang mengatur tentang lelang, yaitu:

- a) KUHPdt (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl.1847/23 antara lain: Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1).
- b) RBG (Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927/227 Pasal 206-228.
- c) RIB/HIR (Reglemen Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 Pasal 195-208.
- d) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13.
- e) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindah tanganan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara.
- f) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 45 dan 273.
- g) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41.

---

<sup>13</sup>*Naskah Akademik Rancangan Undang-undang Lelang*. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Biro Hukum-Sekretariat Jenderal. Jakarta. 18 Februari 2005. hlm.9.

- i) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6.
- j) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fiducia Pasal 29 ayat (3).

Peraturan Khusus yaitu peraturan perundang-undangan secara khusus mengatur tentang lelang, yaitu:

- a) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaad* 1941:3. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini reglemen bukan ordonansi yang dapat dianggap sederajat dengan undang-undang, karena pada saat pembuatannya belum dibentuk *volksraad*.
- b) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* 1908 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaab* 1930:85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan yang melaksanakan *vendu reglement*.
- c) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

### **2.3 Pendaftaran Peralihan Karena Lelang Eksekusi**

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan oleh Kantor Lelang kepada Kantor Pertanahan:

- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan
  - 1) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang dilelang itu, jika bidang tanah yang bersangkutan sudah didaftar; atau
  - 2) Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut; atau

- 3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum diaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 (1) PP No. 24 Tahun 1997.
- b. Bukti identitas pembeli lelang.
  - c. Bukti pelunasan harga pembeli.
  - d. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan dalam hal bea tersebut terutang.
  - e. Bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal lelang dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan atau dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, permohonan pendaftaran peralihan harus disertai keterangan Kepala Kantor Lelang, bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya atau pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan tersebut untuk jumlah melebihi hasil lelang. Pendaftaran pemindahan haknya karena sita lelang dan hak tanggungan dilakukan setelah menghapus catatan adanya sita dan hak tanggungan yang semula membebani hak yang di lelang.<sup>14</sup>

## **2.4 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)**

### **2.4.1 Pengertian SKPT**

Surat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk menerangkan status tanah yang sebelum dikeluarkan SKPT tersebut harus dilakukan penelitian berdasarkan data fisik dan yuridisnya. Bila fisiknya ada, yuridisnya lengkap, baru dikeluarkan SKPT.

---

<sup>14</sup>*Op.cit...* hlm.73.

### 2.4.2 Jenis SKPT

#### 1) SKPT sebagai Lampiran Permohonan Hak Atas Tanah:

Sebagai lampiran untuk permohonan hak atas tanah, di samping SU (Surat Ukur) atas tanah yang dimohon, diperlukan juga SKPT yang menerangkan tentang data yuridis dan data fisik atas tanah yang bersangkutan. SKPT bukan surat bukti kepemilikan sesuatu hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum. SKPT hanya menerangkan hal-hal yang berkaitan dengan bidang tanah dimaksud terutama yang tercatat dalam dokumen atau riwayat yang ada di Kantor Pertanahan setempat.<sup>15</sup>

#### 2) SKPT untuk Keperluan Lelang

Sebelum pelaksanaan lelang atas tanah hak, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, maka Kepala Kantor Lelang meminta keterangan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

### 2.5. Kedudukan Hukum Administrasi Negara Dalam Tata Hukum Indonesia

Seperti diketahui dalam ilmu hukum terdapat dua pembagian hukum, yaitu *Hukum Privat* (Sipil) dan *Hukum Publik*. Penggolongan ke dalam hukum privat dan publik itu tidak lepas dari isi dan sifat hubungan yang diatur dan bersumber dari kepentingan-kepentingan yang hendak dilindungi. Adakalanya kepentingan itu bersifat perorangan tetapi ada pula yang bersifat umum. Hubungan hukum tersebut memerlukan pembatasan yang jelas dan tegas yang melingkupi hak-hak dan kewajiban dari dan terhadap siapa orang tersebut berhubungan.

---

<sup>15</sup><http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id18.html>. Diakses 2 Februari 2015, pukul 19.00. wib.

Hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan antara penguasa dengan warganya yang didalamnya termasuk Pidana, Hukum Tata Negara dan Hukum Tata Pemerintahan (HAN). Pada mulanya, Hukum Administrasi Negara menjadi bagian dari Hukum Tata Negara, tetapi karena perkembangan masyarakat dan studi hukum dimana ada tuntutan akan munculnya kaidah-kaidah hukum baru dalam studi Hukum Administrasi Negara maka lama kelamaan HAN menjadi lapangan studi sendiri, terpisah bahkan mencakup masalah-masalah yang jauh lebih luas dari HTN. Kecenderungan seperti ini tampak pula pada bagian-bagian tertentu dari HAN itu sendiri, seperti kecenderungan Hukum Pajak yang cenderung untuk menjadi ilmu yang mandiri, terlepas dari HAN.

Dengan demikian, HAN merupakan bagian dari hukum publik karena berisi peraturan yang berkaitan dengan masalah-masalah umum. Kepentingan umum yang dimaksud adalah kepentingan nasional, masyarakat dan negara. Kepentingan umum harus lebih didahulukan daripada kepentingan individu, golongan dan kepentingan daerah dengan pengertian bahwa kepentingan perseorangan harus dilindungi secara seimbang, sehingga pada akhirnya akan tercapai tujuan negara dan pemerintahan seperti tertera dengan jelas dalam pembukaan UUD 1945.

## **2.6. Kedudukan Hukum (Rechtspositie) Pemerintah**

Pembagian hukum ke dalam hukum publik dan hukum privat yang dilakukan oleh ahli hukum Romawi, Ulpianus, ketika ia menulis "*Publicum ius est, quod ad statum rei romanae spectat, privatum quo ad singulorum utilitatem*" (hukum publik adalah hukum yang berkenaan dengan kesejahteraan Negara Romawi, sedangkan hukum privat adalah hukum yang mengatur hubungan kekeluargaan),



pengaruhnya cukup besar dalam sejarah pemikiran hukum, sampai sekarang. Salah satu pengaruh yang masih tersisa hingga kini antara lain bahwa kita tidak dapat menghindarkan diri dari pembagian tersebut, termasuk dalam mengkaji keberadaan pemerintah dalam melakukan pergaulan hukum.

Kenyataan sehari-hari menunjukkan bahwa pemerintah di samping melaksanakan kegiatan dalam bidang hukum publik, juga sering terlibat dalam lapangan keperdataan. Dalam pergaulan hukum, pemerintah sering tampil dengan *twee pet'en*, dengan dua kepala, sebagai wakil dari jabatan (*ambt*) yang tunduk pada hukum publik dan wakil dari badan hukum (*rechtspersoon*) yang tunduk pada hukum privat. Untuk mengetahui kapan administrasi Negara terlibat dalam pergaulan hukum publik dan kapan terlibat dalam hukum keperdataan, pertamanya yang harus dilakukan adalah melihat lembaga kedudukan hukum Negara ini, mau tidak mau harus melibatkan pembagian dua jenis hukum tersebut.

Dalam persepektif hukum publik, Negara adalah organisasi jabatan. Menurut Logemann "dalam bentuk kenyataan sosialnya, Negara adalah organisasi yang berkenaan dengan berbagai fungsi. Yang dimaksud dengan fungsi adalah lingkungan kerja yang terperinci dalam hubungannya secara keseluruhan. Fungsi-fungsi ini dinamakan jabatan. Negara adalah organisasi jabatan".

Menurut Bagirmanan, jabatan adalah lingkungan pekerjaan tetap yang berisi fungsi-fungsi tertentu yang secara keseluruhan mencerminkan tujuan dan tata kerja suatu organisasi. Negara berisi berbagai jabatan atau lingkungan kerja tetap dengan berbagai fungsi untuk mencapai tujuan Negara. Dengan kata lain, jabatan adalah suatu lingkungan pekerjaan tetap (*kring van vaste werkzaamheden*) yang

diakan dan di gunakan guna kepentingan Negara. Jabatan itu bersifat tetap, sementara pemegang jabatan (*ambstdrager*) dapat berganti-ganti.<sup>16</sup>

### **2.6.1 Kedudukan Pemerintah Dalam Hukum Publik**

Menurut P. Nicolai dan kawan-kawan, ada beberapa ciri yang terdapat pada jabatan atau organ pemerintahan yaitu :

- 1) Organ pemerintah menjalankan wewenang atas nama dan tanggung jawab sendiri, yang dalam pengertian modern, diletakkan sebagai pertanggung jawaban politik dan kepegawaian atau tanggung jawab pemerintah sendiri di hadapan hakim. Organ pemerintah adalah pemikul kewajiban tanggung jawab.
- 2) Pelaksanaan wewenang dalam rangka menjaga dan mempertahankan norma hukum administrasi, organ pemerintahan dapat bertindak sebagai pihak tergugat dalam proses peradilan, yaitu alam hal ada keberatan, banding, atau perlawanan.
- 3) Disamping sebagai pihak tergugat, organ pemerintahan juga dapat tampil menjadi pihak yang tidak puas, artinya sebagai pengugat.
- 4) Pada prinsipnya organ pemerintahan tidak memiliki harta kekayaan sendiri. Organ pemerintahan merupakan bagian (alat) dari badan hukum menurut privat dengan harta kekayaannya. Jabatan Bupati atau Walikota adalah organ-organ dari badan hukum “Kabupaten”. Berdasarkan aturan hukum badan umum inilah yang dapat memiliki harta kekayaan, bukan organ pemerintahannya.

Meskipun jabatan pemerintahan ini dilekati dengan hak dan kewajiban atau diberi wewenang untuk melakukan tindakan hukum, namun jabatan tidak dapat

---

<sup>16</sup><http://saidjpc.blogspot.co.id/2015/03/hukum-administrasi-negara.html>. diakses pada 30 Januari 2017 pukul 20.00 WIB

bertindak sendiri. Jabatan dapat melakukan perbuatan hukum, yang dilakukan melalui perwakilan (*vertegenwoordiging*) yaitu penjabat (*ambtsdrager*), yang bertindak atas jabatan itu.

Menurut E. Utrecht oleh diwakili penjabat, maka jabatan itu berjalan. Yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah penjabat. Jabatan bertindak dengan perantaraan penjabatnya. P. Nicolai dan kawan-kawan menyebutkan bahwa : “kewenangan yang diberikan kepada organ pemerintahan harus dijalankan oleh manusia. Tenaga dan pikiran mereka yang ditunjuk untuk menjalankan fungsi organ tersebut yaitu para penjabat”. Berdasarkan ketentuan hukum, penjabat hanya menjalankan tugas dan wewenang, karena penjabat tidak “memiliki” wewenang. Yang memiliki wewenang adalah jabatan.

Logemann mengatakan, “berdasarkan hukum tata Negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, hak dan kewajiban berjalan terus, tidak peduli dengan pergantian penjabat”.

Menurut F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek mengatakan bahwa “pada keduanya jabatan dan penjabat diterapkan jenis hukum yang berbeda. Jabatan inspektur pajak berwenang mengeluarkan ketetapan pajak. Jabatan ini dijalankan oleh wakilnya, yaitu penjabat. Wakil ini adalah manusia yang bertindak sebagai inspektur pajak yakni pegawai, dan dalam kualitasnya sebagai pegawai ia tunduk pada hukum kepegawaian. Wakil ini hanya sekedar dapat menjalankan keputusan jabatan. Dengan demikian, pengangkatan sebagai inspektur pajak telah mengantarkan kewenangan untuk jabatan inspektur pajak, guna mewakilinya”

### 2.6.2 Kedudukan Pemerintah Dalam Hukum Privat

Telah disebutkan bahwa Negara dalam perspektif hukum perdata adalah sebagai badan hukum publik. Badan hukum (*rechtspersoon*) adalah “kumpulan orang-orang, yaitu semua yang didalam kehidupan masyarakat (dengan beberapa pengecualian) sesuai dengan ketentuan undang-undang dapat bertindak sebagai manusia, yang memiliki hak-hak dan kewenangan-kewenangan, seperti kumpulan orang (dalam suatu badan hukum), perseroan terbatas, perusahaan perkapalan, perhimpunan (sukarela), dan sebagainya” dalam ungkapan lain menyatakan bahwa badan hukum adalah “apa yang ada dalam pengertian undang-undang dianggap seperti orang dan kepada siapa yang dengan sepenuhnya diberikan wewenang hukum untuk melakukan tindakan hukum dan secara hukum tampil dan bertindak dengan harta kekayaan (terpisah)”

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan metode yuridis normatif yaitu metode pendekatan penelitian yang dilakukan untuk mempelajari dan mengkaji serta menelaah peraturan Perundang-Undangan, asas-asas, teori-teori dan konsep-konsep yang berhubungan atau yang kaitannya dengan bagaimanakah kedudukan hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan dan mengapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menjadi salah satu dokumen yang harus dipenuhi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Banguna. Pendekatan metode yuridis empiris yaitu metode pendekatan dilakukan dengan berdasarkan pada fakta objektif yang didapatkan dalam penelitian lapangan baik berupa hasil wawancara dengan responden, hasil kuisisioner atau alat bukti lain yang diperoleh dari narasumber.

### 3.2. Sumber dan Jenis Data

Sumber data dari penelitian ini berasal dari data lapangan dan data kepustakaan.

Sedangkan jenis data terdiri atas data primer dan data sekunder, sebagai berikut :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung oleh penulis dari hasil studi dan penelitian dilapangan (*Field Research*).<sup>17</sup>Serta data ini diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara yang dilakukan terhadap narasumber yang berkompeten dibidangnya
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan cara menelusuri literatur yang berhubungan dengan masalah yang sesuai dengan pokok-pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini.<sup>18</sup>Bahan-bahan tersebut terdiri dari:
  - 1) Bahan hukum primer, yaitu:
    - a) Undang-Undang Dasar 1945
    - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
    - c) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
    - d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - 2) Bahan hukum sekunder, meliputi: bahan-bahan yang berhubungan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, seperti literatur, artikel, makalah dan bahan lain yang sifatnya ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini.

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 11

<sup>18</sup> Ibid...

- 3) Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan penelitian ini, adalah bahan-bahan yang berguna sebagai petunjuk atau informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Antara lain kamus dan bahan lain yang sifatnya ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini.

### **3.3. Penentuan Informan**

Untuk penulisan skripsi ini penulis mencari informasi penelitian yang ada kaitannya dengan masalah-masalah yang dibahas. Adapun informan dalam penelitian ini adalah Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang.

### **3.4. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data**

#### **a. Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan. Studi kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat, mengutip, menelaah, serta mempelajari dan merangkum data yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan pustaka yang berhubungan dengan penelitian ini. Serta melakukan Studi Lapangan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan metode wawancara.

## **b. Metode Pengolahan Data**

Setelah data terkumpul, baik data primer maupun data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi lapangan. Maka data yang telah diperoleh tersebut diolah melalui prosedur sebagai berikut:

- 1) *Editing*, dalam hal ini data yang masuk akan diteliti kembali seperti kelengkapan data, kejelasan data, dan relevansinya dengan penelitian. Kemudian memeriksa dan meneliti data tersebut guna meminimalisir kesalahan dan data tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.
- 2) Klasifikasi data, yakni menempatkan data sesuai dengan kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam bagian-bagian pada pokok bahasan yang akan dibahas.
- 3) Sistematisasi data, yaitu dengan menghubungkan dan menyusun penggolongan-penggolongan data secara sistematis menurut tata urutan dalam ruang lingkup bahasan yang telah ditentukan, dengan maksud untuk memudahkan dalam menganalisis data sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

## **3.5. Analisis Data**

Data yang diperoleh dan terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu data yang berupa pendapat atau (*judgement*) sehingga tidak berupa angka akan tetapi berupa kata-kata atau kalimat kemudian diuraikan berdasarkan kenyataan-kenyataan yang diperoleh dari hasil penelitian. Selanjutnya diinterpretasikan secara sistematis dengan permasalahan yang ada, terutama yang berkaitan dengan bagaimanakah kedudukan hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah



(SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan dan mengapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menjadi salah satu dokumen yang harus dipenuhi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Banguna, sehingga menemukan titik temu yang kemudian untuk dapat ditarik suatu kesimpulan. Metode yang digunakan untuk menarik suatu kesimpulan ialah metode induktif yaitu suatu cara mengambil suatu kesimpulan dari hal-hal bersifat khusus dan kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hal-hal yang termuat dalam bab-bab terdahulu dalam skripsi yang berjudul “Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan”.Maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Kedudukan SKPT dalam lelang eksekusi adalah wajib dan mutlak. Dimintanya SKPT kepada Kantor Pertanahan tersebut adalah untuk konfirmasi atau validitas serta menghindari terjadinya pelelangan yang tidak jelas objeknya. Dengan kata lain fungsi SKPT tersebut sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah dan/ atau bangunan yang akan dilelang.SKPT merupakan produk yang dikeluarkan oleh BPN selaku pihak yang berwenang mengeluarkan surat keterangan tanah.
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan sangat penting adanya karena termasuk prosedur Pra Lelang, sehingga harus dilengkapi sebagai dokumen untuk mengajukan permohonan lelang. Hal ini sejalan dengan azaz-azaz dalam lelang yaitu : asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

## 5.2 Saran

- a. Pelelangan terhadap tanah harus memenuhi syarat formil yakni Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional agar terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan. Surat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk menerangkan status tanah yang sebelum dikeluarkan SKPT tersebut harus dilakukan penelitian berdasarkan data fisik dan yuridisnya dan demi terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum kepada pemenang lelang terhadap tanah yang belum bersertifikat dan supaya tidak terjadi sengketa atau permasalahan hukum kepada pihak ketiga, maka pemenang lelang harus mendaftarkan tanahnya.
- b. Bank selaku kreditur harus lebih teliti dan hati-hati ketika akan memberikan kredit kepada calon debitur. Ketika melakukan survei sebelum kredit diturunkan kepada debitur, Bank harus teliti menilai karakter, kemampuan ekonomi, serta kondisi dari calon debitur. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari terjadinya wanprestasi di kemudian hari oleh debitur.

## DAFTAR PUSTAKA

### A.Litelatur

- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Ishaq, 2008, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Kartono, 1997, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Jakarta : Pradya Paramita.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang : Hukum UNDIP.
- Kasmidi, Harry, 2001, *Pengetahuan Lelang Negara*, Bahan Kuliah Hukum Lelang.
- Mantayborbir dan Imam Jauhari, 2003, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta : Pustaka Bangsa Press.
- Naskah Akademik Rancangan Undang-undang Lelang*, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Biro Hukum-Sekretariat Jenderal. (Jakarta. 18 Februari 2005).
- Ngadijarno, F.X., 1999, *Pengetahuan Lelang*, Jakarta.
- Purwahit, Pahit dan Kashadi, 1996, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*. Semarang : FH UNDIP.
- Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Jakarta : Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan.
- Sianturi, Purnama Triora, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang Edisi Revisi*, Bandung : Penerbit Mandar Maju.
- Sinungan, Muchdarsyah, 1993, *Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit*, Jakarta : Bumi Aksara.

Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan peralihan atas tanah*. Cet 2. Jakarta: kencana.

Soemitro, Rahmat, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung : PT. Enresco.

Sumarja, F.X., 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Lampung : Universitas Lampung.

## **B.Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## **C. Penelusuran Internet**

<http://zamuji.blogspot.com/2012/12/12pelaksanaan-lelang-objek-hak-tanggung-an.html>. diakses pada 9 September 2016.

<http://serbaserbilelang.blogspot.com/2012/01/skt-surat-keterangan-tanah.html>. diakses pada 9 September 2016.

<http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id18.html>. diakses pada 2 September 2016.

<http://saidjpc.blogspot.co.id/2015/03/hukum-administrasi-negara.html>. diakses pada 30 Januari 2017