

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN YANG DALAM PROSES BALIK NAMANYA  
TERDAPAT PEMBLOKIRAN DAN SITA JAMINAN  
PIHAK KETIGA**

**Rifki Kurniawan  
1687095**

**ABSTRAK**

Penjualan barang melalui lelang dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang, didahului dengan penawaran kepada umum dan kesepakatan harga terbentuk pada saat Pejabat Lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pemenang lelang. Praktik menunjukkan banyak terjadi gugatan pembatalan lelang, oleh karena itu legalitas perolehan barang melalui lelang perlu mendapat perhatian dan juga perlu perlindungan hukum terhadap hak pembeli barang melalui lelang apabila terjadi gugatan pembatalan lelang. Berkaitan dengan itu melalui penelitian ini perlu dikaji: *Pertama*, Legalitas perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dalam proses balik namanya terdapat pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga *Kedua*, Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang dalam proses balik namanya terdapat pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga.

Penelitian ini menggunakan pendekatan secara yuridis normatif, yaitu dengan cara mengkaji dan menguji data sekunder berupa hukum positif dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis, yakni menggambarkan dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum, teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif serta metode analitis data normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif, karena merupakan analisis data yang berasal dari informasi hasil wawancara.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan dapat ditarik kesimpulan. *Pertama*, Legalitas Perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungannya adalah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, baik terhadap ketentuan tentang pelaksanaan lelang maupun ketentuan-ketentuan terkait peralihan hak atas tanah melalui lelang. *Kedua*, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang membeli barang melalui lelang dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang setelah memenuhi semua persyaratan dalam proses lelang, telah mendapat pengaturan yang jelas dan tegas baik melalui Peraturan Perundang-undangan maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung.

**Kata Kunci : Eksekusi Hak Tanggungan, Hak Atas Tanah, Lelang**

**LAND TRANSFER THROUGH EXECUTION OF ENCUMBRANCE  
IN PUBLIC AUCTION WHICH IN THE PROCESS BEHIND  
THE NAME IS UNDER BLOCKADE AND SECURITY  
SEIZURE FROM THE THIRD PARTY**

**Rifki Kurniawan  
1687095**

**ABSTRACT**

*Sale of goods through public auction must be made before an Auctioner, the Auctioner shall appoint the highest bidder on behalf of the seller in the prior offer to the public and price dealing, the one reaching the price limit shall be the winner of the auction. Practice has shown that there are lots of claim arising from the cancellation of auction, this is raising attention to the legality of the goods' acquisition from the auction as well as legal protection to the buyer's right through the auction in case this claim happens. Related to that matter, this research will study: First, the Legality of the land transfer through execution of encumbrance in public auction which object is under blockade and security seizure from the third party Second, the legal protection to the winner of the public execution of encumbrance in public auction which object is under blockade and security seizure from the third party.*

*This study is using juridical-normative approach, it studies and examines the secondary data in the form of positive law, by using descriptive-analytical specification in the research, it depicts and analyses the provisions in the law, legal theories and the practice of the implementation of the positive law, it also uses analytical method to process normative and qualitative data. The normative data is used since this study is in contrary with the existing regulations as the positive law. Qualitative data is used since the data analysed is the result of information obtained through interviews.*

*Based on the result of the research made, we can formulate some conclusions. First, the Legality of the Land transfer through public auction of encumbrance is in line with the applicable Government Regulation, either in the provisions of the performance of the auction or the provisions related to the land transfer through auction. Second, there is a legal protection to the winner of public auction with respect to the execution of encumbrance, as he buys goods through auction and has been validated as the winner of the auction by the Auctioner after fulfilling all requirements in the auction process, then he is clearly and expressively have got protection from the provisions in both Laws and Regulations and the Jurisprudence of the Supreme Court.*

**Keywords : Execution Of Encumbrance, Land, Auction**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	i
<b>PERNYATAAN LAPORAN PENELITIAN</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN PANITIA SIDANG UJIAN</b> .....	iv
<b>PERSETUJUAN REVISI TUGAS AKHIR</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Kegunaan Penelitian .....	13
E. Kerangka Pemikiran .....	14
F. Metode Penelitian .....	23
G. Sistematika Penulisan .....	28
<b>BAB II HAK ATAS TANAH DAN LEMBAGA JAMINAN ATAS TANAH</b>	
A. Hak Atas Tanah dan Perolehan Hak Atas Tanah .....	30
1. Hak-Hak Atas Tanah .....	30
2. Cara Perolehan Hak Atas Tanah .....	34
3. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah .....	35
B. Pengertian, Sifat dan Bentuk Perjanjian Jaminan .....	40
1. Pengertian Perjanjian Jaminan .....	40
2. Sifat Perjanjian Jaminan .....	41
3. Bentuk Perjanjian Jaminan .....	42
C. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah .....	42
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	43
2. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	44
3. Objek Hak Tanggungan .....	48
4. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan .....	49
5. Pembebanan Hak Tanggungan .....	51
6. Utang Yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan .....	56
7. Beralihnya Hak Tanggungan .....	57
8. Hapusnya Hak Tanggungan .....	60

9. Eksekusi Hak Tanggungan .....	60
10. Pencoretan Hak Tanggungan .....	62

### **BAB III LELANG EKSEKUSI HAK ATAS TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

A. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Penjualan Dibawah Tangan .....	63
1. Lelang Sebagai Cara Peralihan Hak .....	63
a. Landasan Hukum Pengaturan Lelang .....	63
b. Pengertian, Asas-Asas dan Jenis-Jenis Lelang .....	67
c. Pihak-Pihak Terkait Dalam Proses Lelang .....	75
d. Prosedur dan Risalah Lelang .....	88
e. Peralihan Hak Melalui Lelang .....	106
2. Eksekusi Hak Tanggungan Dan Penjualan Dibawah Tangan .....	110
a. Parate Executie Objek Hak Tanggungan .....	111
b. Penjualan Dibawah Tangan Objek Hak Tanggungan .....	114
B. Urgensinya Perlindungan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	115
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	115
2. Jenis-jenis Perlindungan Hukum .....	116
3. Badan-Badan Yang Menangani Perlindungan Hukum .....	118
4. Perlindungan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....	119
C. Beberapa Masalah Terkait Dengan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....	120
1. Pemblokiran Sertipikat Objek Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga ..	122
2. Sita Jaminan Oleh Pengadilan Atas Objek Hak Tanggungan .....	134

### **BAB IV PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DALAM PROSES BALIK NAMANYA TERDAPAT PEMBLOKIRAN DAN SITA JAMINAN PIHAK KETIGA**

A. Legalitas Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dalam Proses Balik Namanya Terdapat Pemblokirar Dan Sita Jaminan Pihak Ketiga .....	147
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dalam Proses Balik Namanya Terdapat Pemblokiran Dan Sita Jaminan Pihak Ketiga .....	161

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	171
B. Saran .....	174

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>176</b>
-----------------------------	------------

<b>CURRICULUM VITAE .....</b>	<b>180</b>
-------------------------------	------------

