

**Analisis Yuridis Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Objek Dalam Perjanjian Kerja Secara Lisan Pengangkutan Minyak Antara Supir Dan Pemilik Mobil Tangki (Studi Di CV. Indomulia)**

**Tefven, Suhaidi, Jelly Leviza, Edy Ikhsan**  
**Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara**  
**tefven@yahoo.com**

**Abstrak**

Pembinaan hukum dalam bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggungjawab pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustri-an, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan. Adapun rumusan masalah yang ingin dikaji dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut: bagaimana penerimaan sertifikat tanah sebagai syarat objek dalam kontrak perjanjian secara lisan, bagaimana penitipan sertifikat tanah sebagai syarat perjanjian kerja menurut peraturan hukum yang berlaku di Indonesia, serta bagaimana upaya hukum untuk penyelesaian sengketa atas sertifikat tanah yang dititipkan sebagai bagaian dari pembuatan perjanjian kerja. Penelitian ini bersifat deskriptif, artinya penelitian ini hanya memberikan gambaran realitas yang terjadi yaitu terdapat perbedaan antara hukum yang seharusnya (*das sollen*) dengan hukum yang berlaku (*das sein*). Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum Normatif, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normativ. Hasil penelitian ini memberikan kesimpulan sebagai berikut: penerimaan Sertifikat Tanah Sebagai Objek Syarat Dalam Kontrak Perjanjian Lisan: perjanjian harus memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian, berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata diperlukan empat syarat perjanjian yakni: 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu. 4. Suatu sebab yang halal. Penitipan Sertifikat tanah sebagai syarat perjanjian kerja menurut peraturan hukum yang berlaku di Indonesia: Kedudukan Hukum Penitipan Sertifikat Tanah: Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya. Upaya hukum untuk penyelesaian sengketa atas Sertifikat tanah yang dititipkan sebagai bagaian dari pembuatan perjanjian kerja: Dalam perselisihan hubungan industrial terhadap aksi pekerja/buruh menentang pemerintah dalam membahas Rancangan Undang-Undang Cipta kerja menyediakan secara yang menyatu pada ketentuan Undang-Undang sebagai payung hukumnya. 1. Penyelesaian Bipartit; 2. Penyelesaian Mediasi.

**Kata Kunci: Analisis Yuridis, Peyerahan Sertifikat, Jaminan, Perjanjian, Pengangkutan Minyak.**

**Abstract**

*Legal guidance in the field of guarantee law is a logical consequence and is a manifestation of the responsibility for legal development to keep pace with activities in the fields of trade, industry, corporations, transportation and activities in development projects. The formulation of the problem to be studied in writing this thesis is as follows: how to receive land certificates as a condition for objects in a verbal agreement contract, how to keep land certificates as a condition of work agreements according to legal regulations in force in Indonesia, and how to take legal remedies for dispute resolution on land certificates that are deposited as part of making a work agreement. This research is descriptive, meaning that this research only provides an overview of the reality that occurs, namely there is a difference between the law that should be (*das sollen*) and the applicable law (*das sein*). This type of research uses normative legal research, namely research that refers to the legal norms contained in the applicable laws and regulations as a normative footing. The results of this study provide the following conclusions: acceptance of land certificates as objects of conditions in an oral agreement contract: the agreement must meet the elements of the validity of the agreement, based on the provisions of Article 1320 of the Civil Code, four terms of the agreement are needed, namely: 1. The agreement of those who bind themselves; 2. The ability to make an engagement; 3. A certain thing. 4. A lawful cause. Custody of land certificates as a condition of a work agreement according to the legal regulations in force in Indonesia: Legal Position of Custody of Land Certificates: Custody is when a person receives an item from another person, on the condition that he will keep it and return it in its original form. Legal remedies for dispute resolution*

*over land certificates that are deposited as part of making a work agreement: In industrial relations disputes, the actions of workers/laborers against the government in discussing the Draft Law on job creation provide an integrated basis for the provisions of the Act as the legal umbrella. 1. Bipartite Settlement: 2. Mediation Settlement.*

**Keywords:** *Juridical Analysis, Delivery of Certificates, Guarantees, Agreements, Oil Transportation.*

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum meminta perhatian secara serius dalam pembinaan hukumnya di antaranya ialah lembaga jaminan. Pembinaan hukum dalam bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggungjawab pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustri-an, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.<sup>1</sup>

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata-tertib diantara anggota-anggota masyarakat itu. Ini berarti, bahwa anasir hukum baru dapat dianggap ada, apabila suatu tingkah laku seorang sedikit banyak menyinggung atau mempengaruhi tingkah laku dan kepentingan orang lain. Maka kalau seorang berjanji melaksanakan sesuatu hal, janji ini dalam hukum pada hakekatnya ditujukan kepada orang lain.<sup>2</sup>

Kebebasan berkontrak merupakan “roh” dan “napas” sebuah kontrak atau perjanjian, secara implisit memberikan panduan bahwa

dalam kontrak pihak-pihak diasumsikan mempunyai kedudukan yang seimbang. Dengan demikian, diharapkan akan muncul kontrak yang adil dan seimbang pula bagi para pihak. Namun demikian, dalam praktik terdapat model kontrak standar (kontrak baku) yang cenderung dianggap berat sebelah, tidak seimbang, dan tidak adil. Kontrak yang demikian seringkali dimana berhadapan dua kekuatan yang tidak seimbang, antara pihak yang mempunyai bargaining position kuat (baik karena penguasaan modal/dana, teknologi maupun skill) dengan pihak yang lemah bargaining position-nya.<sup>3</sup>

Di dalam praktek penyelenggaraan penitipan barang tidaklah mudah dan terkadang mempunyai resiko yang cukup besar, seperti: “menitipkan barang tanpa ada perjanjian sebelumnya, kemudian barang yang dititipkan itu dijual atau dipergunakan/ dipakai oleh orang yang telah menerima titipan barang tersebut”. Maka diperlukanlah kejelasan yang lebih mendalam terhadap penitipan barang yang dilakukan. Mengenai Perjanjian penitipan barang telah diatur didalam Buku ke III BAB XI KUHPerdara mulai Pasal 1694-1729. Perjanjian Penitipan Barang merupakan salah satu jenis perjanjian bernama yang diatur dalam KUHPerdara.

<sup>1</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro 2009, hlm. 1.

<sup>2</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2011, hlm. 7.

<sup>3</sup> Eyin Damayanti Situmorang, *Tanggung Jawab Para Pihak Di Dalam Perjanjian*

*Penitipan*, <https://repository.uhn.ac.id/bitstream/handle/123456789/1879/Eyin%20Damayanti%20Situmorang.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 10 Maret 2021.

Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Sementara pengertian Penitipan tersebut dinyatakan dalam Pasal 1694 KUHPerdara yaitu : “Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”.

Menurut kata-kata Pasal tersebut, penitipan adalah suatu perjanjian “riil” yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkan barang yang dititipkannya, jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yang lazimnya disebut konsensual, yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1694 KUHPerdara bahwa dalam perjanjian penitipan disyaratkan barang yang dititipkan tersebut harus di simpan yang kemudian mengembalikannya wujud asalnya. Berdasarkan dengan itu, dalam hukum perdata menyangkut hubungan manusia dengan manusia di dalam masyarakat, sehingga masalah mengenai penitipan barang tersebut sangat penting karena banyak hal-hal yang timbul di dalam masyarakat dari akibat-akibat penitipan barang.<sup>4</sup>

Secara umum, penitipan barang terjadi apabila seseorang menerima sesuatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya

dalam wujud asalnya (Pasal 1694 KUHPerdara):

#### 1. Penitipan Sukarela

Penitipan barang dengan sukarela terjadi karena sepakat bertimbal-balik antara pihak yang menitipkan barang dan pihak yang menerima titipan (Pasal 1699 KUHPerdara). Penitipan barang dengan sukarela hanyalah dapat terjadi antara orang-orang yang mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian-perjanjian.

#### 2. Penitipan Terpaksa

Yang dinamakan penitipan terpaksa adalah penitipan yang terpaksa dilakukan oleh seseorang karena timbulnya suatu malapetaka, misalnya: kebakaran, runtuhnya gedung, perampokan, karamnya kapal, banjir dan lain-lain peristiwa yang tak disangka (Pasal 1703 KUHPerdara). Penerima titipan tidak bertanggungjawab tentang peristiwa-peristiwa yang tidak dapat disangka (*force majeure*) terhadap barang titipan tersebut, kecuali jika memang si penerima titipan lalai dalam mengembalikan barang yang dititipkan.

Penitipan terpaksa juga tidak hanya ada pada peristiwa yang tidak dapat disangka, melainkan ada contoh yang dapat dinyatakan sebagai penitipan terpaksa yaitu: Barang-barang Tamu dianggap sebagai bentuk penitipan terpaksa kepada pengurus Losmen dan Penginapan. Sebagaimana pada Pasal 1709 meletakkan tanggungjawab kepada pengurus rumah penginapan dan penguasa losmen terhadap barang-barang para tamu, yaitu memperlakukan pengurus rumah

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

penginapan atau penguasa losmen tersebut sebagai orang yang menerima titipan barang.<sup>5</sup>

### 3. Sekestrasi

Sekestrasi adalah penitipan barang ke pihak lain (ketiga) ada saat ada perselisihan antara kedua belah pihak, dengan persetujuan secara sukarela dari salah satu pihak atau kesepakatan bersama. Dan kemudian setelah perselisihan itu diselesaikan, pihak ketiga wajib mengembalikan barang tersebut kepada siapa yang dinyatakan berhak. Penitipan ini ada yang terjadi dengan persetujuan dan ada pula yang dilakukan atas perintah hakim atau Pengadilan (Pasal 1730 KUHPerdara).<sup>6</sup>

Suatu perjanjian adalah tindakan hukum, yang terjadi (dengan memenuhi ketentuan Undang-Undang) melalui pernyataan kehendak yang saling tergantung dan bersesuaian oleh dua atau lebih pihak dan ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan salah satu pihak dan atas beban pihak lainnya, atau untuk kepentingan dan atas beban kedua belah pihak (seluruhnya) secara timbal balik.<sup>7</sup> Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Jadi, perjanjian melahirkan perikatan dan perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.<sup>8</sup>

Biasanya kalau seorang berjanji kepada orang lain, kontrak tersebut merupakan kontrak yang bisa diistilahkan dengan kontrak

sepihak di mana hanya seorang yang wajib menyerahkan sesuatu kepada orang lain, sedangkan orang yang menerima penyerahan itu tidak memberikan sesuatu sebagai balasan (kontra prestasi) atas sesuatu yang diterimanya.<sup>9</sup>

Kontrak/perjanjian secara etimologis didefinisikan sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan dalam Kamus Besar Indonesia, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>10</sup>

Dalam praktik istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampuradukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda. KUHPerdara menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini secara jelas dapat disimak dari judul Buku III title Kedua Tentang Perikatan-Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian yang dalam bahasa aslinya (bahasa Belanda), yaitu: *Van Verbintetenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*.<sup>11</sup>

Untuk beberapa perjanjian tertentu Undang-Undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak

<sup>5</sup> Eko Pandiangan, *Macam-Macam Penitipan Barang Dalam Hukum Perdata*, <https://eap-lawyer.com/macam-macam-penitipan-barang-dalam-hukum-perdata>, diakses pada tanggal 10 Maret 2021.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Rachmad Setiawan, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Yrama Widya, 2020, hlm. 10.

<sup>8</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group, 2015, hlm. 284.

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014, hlm. 2.

<sup>10</sup> Lukman Santoso, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Malang: Setara Press, 2016, hlm. 15.

<sup>11</sup> Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: PrenadaMedia Group, 2010, hlm. 13.

dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu.<sup>12</sup> Baik dalam hukum kontrak Indonesia maupun dalam sistem *Common Law* tidaklah disyaratkan, bahwa suatu perjanjian atau kesepakatan yang menimbulkan perikatan/*commitment* itu harus tertulis. Dan memang masih sering juga ada kesepakatan yang dicapai tidak secara tertulis.<sup>13</sup>

Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian pada umumnya tidak berbeda dengan perjanjian antara pemberi kerja dengan penerima kerja. Hak dan kewajiban ini lahir dari maupun bukan bagian inti suatu perjanjian. Bagian inti suatu perjanjian disebut unsur esensial sedangkan yang bukan inti disebut unsur *naturalia* dan unsur *aksedentalia*.<sup>14</sup> Sedangkan pengertian perjanjian kerja menurut Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan sifatnya lebih umum. Dikatakan lebih umum karena menunjuk pada hubungan antara pekerja dan pengusaha yang memuat syarat-syarat kerja, hak dan kewajiban para pihak.<sup>15</sup> Undang-Undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam, yaitu:

- a. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu;
- b. Perjanjian kerja/perburuhan; dan.

c. Perjanjian pemborongan pekerjaan.

Dalam perjanjian dari macam (*type*) sub a, suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya dilakukannya suatu pekerjaan untuk mencapai sesuatu tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali terserah kepada pihak lawan itu.<sup>16</sup>

Perjanjian dapat dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang terjadinya karena adanya suatu kesepakatan satu sama lain tanpa adanya suatu bukti yang tertulis. Perjanjian yang dilakukan secara lisan biasanya terjadi karena sudah saling mengenal satu sama lain atau adanya sebuah hubungan keluarga maka dari itu dalam perjanjian yang dilakukan secara lisan sangat dibutuhkan adanya kepercayaan.<sup>17</sup>

Apabila perusahaan tidak ada mempergunakan perjanjian tertulis yang dibuat bersama pekerja maka pihak perusahaan atau pengusaha dapat dituntut untuk terus memberikan pekerjaan pada pekerja/ buruh sehingga hubungan kerja berubah menjadi hubungan kerja untuk waktu tidak tertentu (PKWTT) yang dikenal dengan pekerja/buruh tetap. Hal ini dijabarkan dalam Pasal 57 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Ketenagakerjaan. Perjanjian kerja harus di buat secara tertulis dan wajib untuk nantinya akan disepakati oleh kedua belah pihak.

<sup>12</sup> Taryana Soenandar, dkk, *Kompilasi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016, hlm. 65.

<sup>13</sup> Budiono Kusumohamidjojo, *Perbandingan Hukum Kontrak (Comparative Contract Law)*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2019, hlm. 155.

<sup>14</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, hlm. 93-94.

<sup>15</sup> Lalu Husni, *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019, hlm. 62.

<sup>16</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Aditya Bakti, , 2014, hlm. 58.

<sup>17</sup> Sherry Renata, *Pelaksanaan Perjanjian Hutang Piutang Atas Dasar Kepercayaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:2683 K/Pdt./2016)*, Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Proses pembentukan perjanjian kerja diperlukannya syarat tertentu, dimana syarat tertentu tersebut harus mengikuti peraturan dan atau aturan perundang-undangan yang sesuai dengan tata cara pembuatan perjanjian kontrak yang saling menguntungkan bagi pengusaha dan buruh, pekerja tetap akan memiliki haknya agar memperoleh upah dan penghidupan yang layak tanpa membedakan jenis kelamin (gender), agama, suku, ras (SARA) yang sesuai dengan minat dan kemampuan buruh atau tenaga kerja yang bersangkutan termasuk perlakuan yang didapat yang sama terhadap penyandang cacat (disabilitas) yang mana hal tersebut merupakan pengertian dari perlindungan hukum kepada tenagakerja.<sup>18</sup>

Perjanjian menyangkut tanah dimaksudkan semua perjanjian di mana bukan tanah yang menjadi objek perjanjian, melainkan tanah sebagai tempat atau sesuatu yang terlibat oleh perjanjian itu. Jadi bukan hak tanah yang beralih dari pemilik tanah kepada pembeli, melainkan pemilik tanah atau pemegang hak tanah memberi kesempatan kepada orang lain untuk bekerja, menanam, memungut hasil, menikmati tanah atau sebagai benda jaminan atas pemakaian uang.<sup>19</sup>

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Obyek hak tanggungan berupa bidang tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, barang jaminan diserahkan berdasarkan kekuasaan.<sup>20</sup>

Demikian halnya perjanjian kerja sama transportasi angkutan dalam perjanjian pengangkutan minyak antara supir dan pemilik mobil tangki antara supir dengan CV. Indomulia. Perjanjian pengangkutan merupakan campuran dari tiga jenis perjanjian, yaitu pemberian kuasa dari pengirim kepada pengangkut, penyimpanan barang dari pengirim kepada pengangkut, dan melakukan pekerjaan pengangkutan yang diberikan oleh pengirim kepada pengangkut. Jika dalam perjanjian pengangkutan tidak diatur lain, maka diantara ketentuan ketiga jenis perjanjian itu dapat diberlakukan.

Perjanjian baku digunakan dalam perjanjian pengangkutan minyak baik di perusahaan angkutan CV. Indomulia dengan supir tangki. CV. Indomulia tersebut telah menyiapkan isi dari perjanjian pengangkutan dan pengirim minyak supir tangki tersebut hanya perlu menyetujuinya saja agar proses pengangkutan dapat mulai dilaksanakan.

Dalam perjanjian pengangkutan pada CV. Indomulia terdapat hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban supir adalah untuk

---

<sup>18</sup> Ni Putu Nita Erlina Sari, *Perlindungan Hukum terhadap Pekerja dalam Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Menurut Undang-Undang No. 13 Tahun 2003*, Jurnal Analogi Hukum, Volume 2, Nomor 1, 2020. CC-BY-SA 4.0 License.

<sup>19</sup> Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Depok: P.T RajaGrafindo Persada, 2017, hlm. 131.

<sup>20</sup> Lintang Kusumo, *Eksekusi Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Gadai Didasarkan Nota Kesepahaman Dengan PT. Pegadaian (Persero)*, Rechtsidee, Vol. 15, No. 1, Juni 2020.

menyelenggarakan pengangkutan minyak dari tempat pemuatan ke tempat tujuan dengan selamat sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan serta menyerahkan dan menjaga minyak itu. Sedangkan hak supir mendapatkan pembayaran biaya angkutan oleh CV. Indomulia setelah disepakatinya perjanjian pengangkutan. Selain supir, CV. Indomulia juga memiliki hak dan kewajiban diantaranya wajib membayarkan biaya angkutan yang telah disepakati kepada supir dan wajib memberitahukan pihak supir tentang jenis, sifat, dan jumlah barang yang akan di kirimkan.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai kedudukan dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan. Dalam penelitian ini juga membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan apabila diantara pihak melakukan wanprestasi.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan penulis teliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerimaan sertifikat tanah sebagai syarat objek dalam kontrak perjanjian secara lisan?
2. Bagaimana penitipan sertifikat tanah sebagai syarat perjanjian kerja menurut peraturan hukum yang berlaku di Indonesia?

3. Bagaimana upaya hukum untuk penyelesaian sengketa atas sertifikat tanah yang dititipkan sebagai bagaian dari pembuatan perjanjian kerja?

## C. Metode Penelitian

Metode hukum merupakan sesuatu yang penting dalam hukum sebab bagaimanapun peraturan perundang-undangan tidaklah lengkap dan sempurna. Diperlukan metode-metode tertentu sehingga terhadap suatu peristiwa hukum dapat ditetapkan bagaimana hukumnya. Metode hukum (*legal method*) adalah cara untuk menghubungkan peristiwa konkret dengan norma hukum sehingga norma hukum dapat mencakup peristiwa konkret tersebut.<sup>21</sup>

### 1. Sifat dan Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, artinya penelitian ini hanya memberikan gambaran realitas yang terjadi yaitu terdapat perbedaan antara hukum yang seharusnya (*das sollen*) dengan hukum yang berlaku (*das sein*).<sup>22</sup> Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum Normatif, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif.<sup>23</sup> penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (data sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan.<sup>24</sup> Titik pusat perhatian dari ilmu hukum normatif adalah pada norma-norma hukum, baik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan maupun tempat-tempat lainnya,

<sup>21</sup> Donald Albert, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017, hlm. 149.

<sup>22</sup>[http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1507/6/128400035\\_FILE6.pdf](http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1507/6/128400035_FILE6.pdf), diakses pada tanggal 10 Maret 2022, pada pukul 20.00. Wib.

<sup>23</sup> Amiruddin, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: P.T Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 118.

<sup>24</sup> Ediwarman, *Op., Cit.* hlm. 21.

antara lain dalam putusan-putusan pengadilan.<sup>25</sup> Meuwissen memandang bahwa istilah ilmu hukum normatif sama dengan istilah ilmu hukum dogmatik apabila orang ingin menonjolkan karakter normatifnya dari ilmu hukum dogmatik seperti apa yang dipahami oleh Kelsen. Sementara P. Scholten memandang bahwa ilmu hukum normatif tidak saja memaparkan norma (*beschrijven*, deskriptif) tetapi juga menormai atau mengkaidahi (*voorschrijven*, preskriptif) sebagai tindakan yang berdimensi politik praktis.<sup>26</sup> Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif karena akan menganalisis norma-norma hukum yang berlaku dalam kepastian hukum antara supir dengan pemilik mobil dalam hal pengangkutan minyak.

## 2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum Normatif. Oleh karena penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder.<sup>27</sup>

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini sebagai berikut:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu berupa Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 tentang *Bulgerlijk Wetboek VoorIndonesie*.
3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.
4. Undang-Undang Republik Indonesia No 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.

### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang berhubungan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer.<sup>28</sup> Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah data yang mencakup Rancangan peraturan-peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian, dokumen-dokumen resmi, bacaan berupa, literature, jurnal, pendapat para ahli, media massa dan buku-buku karangan para sarjana, ahli hukum dan akademisi yang bersifat ilmiah, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan Penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Pengangkutan Minyak Antara Supir Dan Pemilik Mobil Tangki.

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia,

<sup>25</sup> Donal Albert, *Op., Cit.* hlm. 50.

<sup>26</sup> I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: PrenadaMedia Grup, 2019, hlm. 82.

<sup>27</sup> Ediwarman, *Op., Cit.* hlm. 80.

<sup>28</sup> *Ibid.*

artikel-artikel, Bibliografi, Indeks Kumulatif dan *website* maupun sumber hukum lainnya yang sejenis ataupun berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

### 3. Teknik dan Alat Pengumpul data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *library research* atau studi kepustakaan dengan alat pengumpul data berupa studi dokumen. Selain itu disamakan terhadap teknik pengumpulan data berupa *Field Research* (studi lapangan) dengan alat pengumpul data digunakan dengan cara wawancara.

### 4. Analisis Data

Setelah bahan hukum terkumpul kemudian dilakukan analisis untuk mendapatkan argumentasi akhir yang berupa jawaban terhadap permasalahan penelitian. Untuk itu setidaknya-tidaknya dapat digunakan empat macam teknik analisis yakni: deskripsi, komparasi, evaluasi dan argumentasi. Data yang telah dikumpulkan dengan studi kepustakaan dan wawancara tersebut selanjutnya dianalisis dengan mempergunakan metode analisis kualitatif yaitu penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif.<sup>29</sup>

## II. Hasil Penelitian

### A. Analisis Terkait Penerimaan Sertifikat Tanah Sebagai Syarat Objek Dalam Kontrak Perjanjian Kerja Secara Lisan

Hak memperoleh pekerjaan merupakan hak dasar yang wajib diperoleh setiap warga negara sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut UUD

NRI Tahun 1945), yang berbunyi: “tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”.

Salah satu bentuk perlindungan dan kepastian hukum terutama bagi tenaga kerja adalah melalui pelaksanaan penerapan perjanjian kerja. Perjanjian kerja merupakan perjanjian yang dibuat antara pemberi dan penerima kerja merupakan titik awal adanya hubungan kerja, yang di dalamnya terkandung syarat-syarat kerja yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Ketenagakerja-an.<sup>30</sup>

Perjanjian kerja harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, seperti diatur Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan yang menyebutkan bahwa perjanjian kerja dibuat atas dasar, yakni :

#### 1. Kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan kedua belah pihak yang lazim disebut kesepakatan bagi yang mengikatkan dirinya maksudnya bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian kerja harus setuju/sepakat, seia-sekata mengenai hal-hal yang akan diperjanjikan. Apa yang dikehendaki pihak yang satu dikehendaki pihak yang lain. Pihak pekerja menerima pekerjaan yang ditawarkan, dan pihak pengusaha menerima pekerja tersebut untuk dipekerjakan. Dengan kata lain tidak adanya unsur terjadinya penipuan (*dwang*), paksaan (*dwaling*), dan kekhilafan (*bedrog*) dalam kesepakatan kedua belah pihak.

#### 2. Kemampuan atau kecakapan melakukan perbuatan hukum

<sup>29</sup> I Made Pasek Diantha, *Op., Cit.* hlm. 152.

<sup>30</sup> Mulia Syahputra Nasution, *Akibat Hukum Perjanjian Kerja Secara Lisan Menurut Perspektif Hukum*

*Ketenagakerjaan*, Jurnal Ilmiah Metadata, Volume 3 Nomor 2 Mei 2021 hlm. 416.

Kemampuan atau kecakapan kedua belah pihak yang membuat perjanjian maksudnya pihak pekerja maupun pengusaha cakap membuat perjanjian. Seseorang dipandang cakap membuat perjanjian jika yang bersangkutan telah cukup umur. Ketentuan hukum ketenagakerjaan memberi batasan umur minimal 18 Tahun bagi seseorang dianggap cakap membuat perjanjian kerja, sebagaimana diatur didalam ketentuan Pasal 1 ayat (26) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan. Pasal 69 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan memberi pengecualian bagi anak yang berumur 13 Tahun sampai dengan umur 15 Tahun untuk melakukan pekerjaan ringan sepanjang tidak mengganggu perkembangan dan kesehatan fisik, mental, dan sosial. Selain itu juga seseorang dikatakan akan cakap membuat suatu perjanjian kerja jika seseorang tersebut tidak dibawah pengampuan yaitu tidak terganggu jiwanya/sehat.<sup>31</sup>

3. Adanya pekerjaan yang diperjanjikan  
Adanya pekerjaan yang diperjanjikan, artinya bahwa adanya hal tertentu yang diperjanjikan. Pekerjaan yang diperjanjikan merupakan objek dari perjanjian kerja antara pemberi kerja/pengusaha dengan pekerja/buruh, yang akibat hukumnya melahirkan hak dan kewajiban para pihak. Pekerjaan yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum,

kesusilaan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Pekerjaan yang diperjanjikan tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada dasarnya obyek perjanjian (pekerjaan) harus halal yang artinya bahwa tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jika pekerjaan yang diperjanjikan merupakan salah satu unsur perjanjian kerja yang harus disebutkan secara jelas.

Ke-empat syarat kerja tersebut bersifat kumulatif yang artinya bahwa harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah. Syarat kemauan bebas kedua belah pihak dan kemampuan atau kecakapan kedua belah pihak dalam membuat perjanjian lebih bersifat syarat subyektif karena menyangkut mengenai orang yang membuat perjanjian.

Syarat sahnya adanya pekerjaan yang diperjanjikan dan pekerjaan yang diperjanjikan harus halal disebut sebagai syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian. Apabila syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum artinya bahwa dari semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Jika yang tidak dipenuhi merupakan syarat subyektif, pihak-pihak yang tidak memberikan persetujuan secara tidak bebas, atau orang tua/wali atau pengampu bagi yang tidak cakap membuat perjanjian dapat meminta pembatalan perjanjian kepada hakim. Dengan demikian, perjanjian tersebut mempunyai

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

kekuatan hukum selama belum dibatalkan oleh hakim.

Perjanjian kerja antara pekerja/buruh dengan majikan dapat dilakukan baik secara lisan maupun tertulis. Secara normatif bentuk tertulis lebih menjamin kepastian hak dan kewajiban para pihak, sehingga jika terjadi perselisihan akan sangat membantu dalam proses penyelesaiannya.

Perjanjian kerja yang dibuat secara tertulis menurut Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, sekurang-kurangnya memuat:

1. Nama, alamat perusahaan dan jenis usaha.
2. Nama, jenis kelamin, umur dan alamat pekerja/buruh.
3. Jabatan atau jenis pekerjaan.
4. Tempat pekerjaan.
5. Besarnya upah dan cara pembayarannya.
6. Syarat-syarat kerja yang memuat hak dan kewajiban pengusaha dan pekerja/buruh.
7. Mulai dan jangka waktu berlakunya perjanjian kerja.
8. Tempat dan tanggal perjanjian kerja dibuat.
9. Tanda tangan para pihak dalam perjanjian kerja.<sup>32</sup>

Perjanjian kerja tersebut dibuat sekurang-kurangnya rangkap 2 (dua) yang mempunyai kekuatan hukum yang sama serta pekerja/buruh dan pengusaha masing-masing mendapat 1 (satu) perjanjian kerja.

Perjanjian kerja secara lisan merupakan hubungan kerja yang dibuat tanpa adanya

penandatanganan perjanjian kerja, perjanjian kerja secara lisan cukup dengan pernyataan yang secara bersama disetujui oleh kedua belah pihak dan sebaiknya disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Dari berbagai peraturan yang ada, tidak adanya larangan dalam praktek perjanjian kerja lisan selama syarat sah perjanjian tercantum pada Pasal 1601 (a) KUHPerdata terpenuhi, yakni:

1. Adanya kata pekerjaan;
2. Upah kerja yang diberikan;
3. Perintah yang dilakukan majikan.

Hubungan kerja terdiri atas para pihak sebagai subjek (pengusaha dan pekerja/buruh), perjanjian kerja, adanya pekerjaan, upah, dan perintah. Berikut akan kami jabarkan unsur-unsur dari hubungan kerja :

1. Unsur adanya pekerjaan;
2. Unsur adanya upah;
3. Unsur adanya perintah;
4. Unsur waktu tertentu.

Adanya suatu hubungan kerja tanpa adanya perjanjian kerja, seperti yang Saudara jelaskan pada kasus Saudara, maka hal tersebut bertentangan dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan yang disyaratkan dalam Pasal tersebut bahwa: "Hubungan kerja terjadi karena adanya perjanjian kerja antara pengusaha dan pekerja/buruh".<sup>33</sup>

Kemudian Pasal 51 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan menyebutkan bahwa, Perjanjian Kerja dapat dibuat baik secara Tertulis ataupun lisan, sehingga untuk kasus yang Saudara alami dapat diasumsikan

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.*

bahwa Perjanjian Kerja antara Saudara dengan pemberi kerja (pengusaha) dilakukan secara lisan.

Berdasarkan hal tersebut, maka Perjanjian Kerja lisan adalah sah selama tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, yaitu:

1. Kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kemampuan atau kecakapan melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya pekerjaan yang diperjanjikan;
4. Pekerjaan yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1320 KUHPerdara memang sangat jelas menjelaskan memperbolehkan adanya perjanjian kerja secara lisan, akan tetapi terdapat pengecualian dalam hal apabila perjanjian kerja tersebut dilakukan secara lisan maka dinyatakan berubah menjadi perjanjian kerja untuk waktu tidak tertentu.

Sesuai Keputusan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor: KEP.100/MEN/VI/2004 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu didalam Pasal 15 ayat (1): Perjanjian kerja Waktu Tertentu (PKWT) yang tidak dibuat dalam bahasa Indonesia dan huruf latin berubah menjadi Perjanjian Kerja Tidak Tertentu (PKWTT) sejak adanya hubungan kerja.<sup>34</sup>

Mengetahui perjanjian kerja dibuat secara lisan atau tertulis, harus dilihat apakah Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) atau

Perjanjian Kerja Waktu Tidak Tertentu (PKWTT), karena terhadap dua Perjanjian Kerja tersebut mempunyai spesifikasi hak dan kewajiban yang berbeda sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) dan (2) UUK, yang mensyaratkan untuk pembuatan secara tertulis terhadap PKWT, apabila ternyata PKWT tersebut tidak dibuat secara tertulis, maka secara otomatis perjanjian kerja tersebut menjadi PKWTT.

Selain itu, Keputusan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor: KEP.100/MEN/VI/2004 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, di dalam Pasal 15 ayat (1) menyebutkan bahwa: "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) yang tidak dibuat dalam bahasa Indonesia dan huruf latin berubah menjadi Perjanjian Kerja Waktu Tidak Tertentu (PKWTT) sejak adanya hubungan kerja". Dengan kata lain, secara *a contrario* dapat ditafsirkan bahwa ketika Perjanjian Kerja tersebut secara lisan (tidak dibuat dalam bahasa Indonesia dan huruf latin), maka perjanjian kerja tersebut merupakan PKWTT.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor KEP. 100/MEN/VI/2004 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, pengertian Perjanjian Kerja Waktu Tidak Tertentu adalah perjanjian kerja antara pekerja/buruh dengan pengusaha untuk mengadakan hubungan kerja yang bersifat tetap dan pekerjaanya sering disebut karyawan tetap.

Selain tertulis, PKWTT dapat juga dibuat secara lisan dan tidak wajib mendapat

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

pengesahan dari instansi ketenagakerjaan terkait. Jika PKWTT dibuat secara lisan maka perusahaan wajib membuat surat pengangkatan kerja bagi karyawan yang bersangkutan. PKWTT dapat mensyaratkan adanya masa percobaan kerja (*probation*) untuk paling lama 3 (tiga) bulan, bila ada yang mengatur lebih dari 3 bulan, maka demi hukum sejak bulan keempat, pekerja sudah dinyatakan sebagai pekerja tetap (PKWTT). Selama masa percobaan, perusahaan wajib membayar upah pekerja dan upah tersebut tidak boleh lebih rendah dari upah minimum yang berlaku.<sup>35</sup>

#### **B. Penitipan Sertifikat Tanah Sebagai Syarat Perjanjian Kerja Menurut Peraturan Hukum Yang Berlaku Di Indonesia**

Setiap perbuatan hukum peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT untuk tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) harus terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan kesesuaian Sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan Pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian

Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertifikat asli”.

Ketentuan yang serupa juga dipertegas kembali dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa:

Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan Sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”.

Sudah menjadi standar operasional prosedur dari PPAT bahwa setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminan, Sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan sebelum ditandatangani aktanya. Ketentuan mengenai pengecekan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa pengecekan Sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.<sup>36</sup>

Jika setelah dilakukan pemeriksaan ternyata diketahui terdapat catatan mengenai

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Dara Triani Putri, *Analisis Yuridis Terhadap Penitipan Sertifikat Kepada Notaris/PPAT Terkait Proses Peralihan Hak Atas Tanah* (STUDI PUTUSAN

PENGADILAN NEGERI NO 53/PID.B/2017/PN.BKT), Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2019.

hal-hal tersebut di atas maka terhadap hak atas tanah tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan akan menolak permohonan pendaftaran tanahnya secara tertulis. Secara filosofis dapat dipahami bahwa penolakan ini ditujukan untuk melindungi kepentingan pembeli agar tidak sampai membeli tanah yang sedang bersengketa atau bermasalah.

Berdasarkan ketentuan tersebut untuk melakukan persiapan pengecekan Sertifikat dalam proses peralihan hak atas tanah dibutuhkan asli Sertifikat sehingga, asli Sertifikat harus diserahkan oleh pemilik kepada Notaris/PPAT terkait proses pemeriksaan tersebut. Dalam proses penandatangan akta selama Sertifikat tersebut masih berada di tangan Notaris/PPAT maka Sertifikat tersebut menjadi tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai penerima titipan dan selama berada di tangan Notaris/PPAT maka notaris harus menjaga dan menyimpan sesuai dengan apa yang menjadi kehendak pihak yang berkepentingan.

Terkait Penitipan Sertifikat, berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan dalam PPAT, tidak ada disebutkan bahwa notaris/PPAT berkewajiban menerima titipan Sertifikat hak atas tanah dari para pihak. Tetapi di dalam Undang-Undang tersebut juga tidak ada pasal yang melarang untuk notaris menerima titipan Sertifikat hak atas tanah. Kekaburan hukum mengenai boleh atau tidaknya notaris menerima titipan Sertifikat

hak atas tanah inilah yang membuat perbedaan pendapat diantara beberapa Notaris/PPAT.

Dengan adanya rasa tanggungjawab maka Notaris/PPAT akan menjaga dan memelihara Sertifikat tersebut. Seorang Notaris menerima titipan tersebut tidak boleh menggunakan Sertifikat yang dititipkan itu untuk kepentingan pribadi maupun hal-hal yang dapat merusak fisik dari Sertifikat yang telah ada itu. Dapat diartikan bahwa Sertifikat itu adalah dokumen Negara yang berada dalam penyimpanan kantor Notaris.

Terkait penggunaan Sertifikat ini dapat dilihat seperti yang telah ditegaskan dalam Pasal 1712 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) yang berbunyi sebagai berikut: Penerima titipan tidak boleh memakai barang titipan tanpa izin yang diberikan secara tegas oleh pemberi titipan atau dapat disimpulkan adanya dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ada alasan untuk itu”.

Oleh sebab itu, Notaris/PPAT wajib menjaga sertifikat yang dititipkan kepadanya, dengan rasa tanggung jawab atas amanah kepercayaan yang diberikan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapannya. Seorang Notaris/PPAT dengan penuh rasa tanggung jawab dan tidak adanya unsur keberpihakan terhadap salah satu pihak.

Namun kenyataannya, terkait penitipan Sertifikat dalam proses peralihan hak atas tanah, terjadi permintaan pengembalian atau pembatalan dalam penitipan Sertifikat tersebut. Hal tersebut terjadi dikarenakan

Notaris/PPAT mengalihkan hak atas tanah tersebut dengan cara Pengikatan Jual Beli (PJB), sedangkan penjual menghendaki dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) dengan dibayar lunas tanpa ada cicilan. Namun, Notaris/PPAT tersebut tidak mau mengembalikan Sertifikat, karena Sertifikat tersebut telah terikat dalam Akta PJB yang telah dibuatnya.<sup>37</sup>

Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya. Demikianlah definisi yang oleh pasal 1694 B.W. diberikan tentang perjanjian penitipan itu.

Menurut kata-kata Pasal tersebut, penitipan adalah suatu perjanjian riil yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkan barang yang dititipkan; jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya yang lajimnya adalah konsensual, yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya sepakat tentang hal-hal. Menurut Undang-Undang ada dua macam penitipan barang, yang pokok dari perjanjian itu, yaitu penitipan yang sejati dan sekestrasi.

Penitipan barang yang sejati dianggap dibuat dengan cuma-cuma, jika tidak diperjanjikan sebaliknya, sedangkan ia hanya dapat mengenai barang-barang yang bergerak (Pasal 1696). Perjanjian tersebut tidaklah telah terlaksana selainnya dengan penyerahan barangnya secara sungguh-sungguh atau secara dipersangkakan (Pasal

1697). Ketentuan ini menggambarkan lagi sifatnya riil dari perjanjian penitipan, yang berlainan dari sifat: perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yang adalah konsensual.

Penitipan barang terjadi dengan sukarela atau karena terpaksa (Pasal 1698). Penitipan barang dengan sukarela terjadi karena sepakat bertimbal-balik antara pihak yang menitipkan barang dan pihak yang menerima titipan (Pasal 1699).

Penitipan barang dengan sukarela hanyalah dapat terjadi antara orang-orang yang mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian-perjanjian. Jika namun itu seorang yang cakap untuk membuat perjanjian, menerima penitipan suatu barang dari seorang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka tunduklah ia kepada semua kewajiban yang dipikul oleh seorang maksudkan oleh ketentuan tersebut adalah, bahwa, meskipun penerima titipan yang sungguh-sungguh (Pasal 1701). Yang dimaksudkan oleh ketentuan tersebut adalah, bahwa, meskipun penitipan sebagai suatu perjanjian secara sah hanya dapat diadakan antara orang-orang yang cakap menurut hukum, namun apabila seorang yang cakap menerima suatu penitipan barang dari seorang yang tidak cakap maka si penerima titipan harus melakukan semua kewajiban yang berlaku dalam suatu perjanjian penitipan yang sah.<sup>38</sup>

Kemudian Pasal 1702 mengatakan: Jika penitipan dilakukan oleh seorang yang berhak kepada seorang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka pihak yang

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> *Ibid.*

menitipkan hanyalah mempunyai hak terhadap pihak yang menerima titipan untuk menuntut pengembalian barang yang dititipkan, selama barang ini masih ada pada pihak yang terakhir itu; atau, jika barangnya sudah tidak lagi pada si penerima titipan, maka dapatlah ia menuntut pemberian ganti-rugi sekadar si penerima titipan itu telah memperoleh manfaat dari barang tersebut. Yang dimaksudkan adalah, bahwa jika seorang yang cakap menurut hukum menitipkan barang kepada seorang yang tidak cakap, maka ia memikul risiko kalau barang itu dihilangkan. Hanyalah, kalau si penerima titipan itu ternyata telah memperoleh manfaat dari barang yang telah dihilangkan, maka orang yang menitipkan dapat menuntut pemberian ganti-rugi. Si penerima titipan dapat dikatakan telah memperoleh manfaat dari barang yang telah dihilangkan itu umpamanya kalau ia telah menjualnya dan uang pendapatan penjualan telah dipakainya. Jadi kalau barangnya hilang dicuri orang karena si penerima titipan tidak menyimpannya dengan baik, tidak ada tuntutan ganti-rugi. Dengan sendirinya tuntutan pemberian ganti-rugi ini harus dilakukan terhadap orangtua atau wali dari si penerima titipan.

Yang dinamakan penitipan karena terpaksa adalah (menurut Pasal 1703) penitipan yang terpaksa dilakukan oleh seorang karena timbulnya sesuatu malapetaka, misalnya: kebakaran, runtuhnya gedung, perampokan, karamnya kapal, banjir dan lain-lain peristiwa yang tak tersangka. Penitipan barang karena terpaksa ini diatur

menurut ketentuan seperti yang berlaku terhadap penitipan sukarela, demikianlah Pasal 1705. Maksudnya adalah bahwa suatu penitipan yang dilakukan secara terpaksa itu mendapat perlindungan dari undang-undang yang tidak kurang dari suatu penitipan yang terjadi secara sukarela. 39

Pasal 1706 mewajibkan si penerima titipan, mengenai perawatan barang yang dipercayakan kepadanya, memeliharanya dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang miliknya sendiri. Ketentuan tersebut menurut Pasal 1707 harus dilakukan lebih keras dalam beberapa hal, yaitu :

1. Jika si penerima titipan telah menawarkan dirinya untuk menyimpan barangnya;
2. Jika ia telah meminta diperjanjikannya sesuatu upah untuk penyimpanan itu;
3. Jika penitipan telah terjadi sedikit banyak untuk kepentingan si penerima titipan; dan
4. Jika telah diperjanjikan bahwa si penerima titipan akan menanggung segala macam kelalaian.

Tidak sekali-kali si penerima titipan bertanggung-jawab tentang peristiwa-peristiwa yang tak dapat disingkiri, kecuali apabila ia lalai dalam pengembalian barang yang dititipkan. Bahkan dalam hal yang terakhir ini ia tidak bertanggung-jawab jika barangnya juga akan musnah seandainya telah berada ditangannya orang yang menitipkan (Pasal 1708). Peristiwa yang tidak dapat disingkiri itu adalah yang lajimmya dalam bahasa hukum dinamakan keadaan memaksa (bahasa Belanda: *overmacht* atau *force majeure*) yaitu suatu kejadian yang tak

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

disengaja dan tak dapat diduga. Risiko kemusnahan barang karena suatu keadaan memaksa itu memang pada dasarnya harus dipikul oleh pemilik barang. Namun apabila si penerima titipan itu telah lalai mengembalikan barangnya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian, maka (juga menurut asas umum hukum perjanjian) ia mengoper tanggung-jawab tentang kemusnahan barangnya jika terjadi sesuatu. Tanggung-jawab ini hanya dapat dilepaskan jika ia dapat membuktikan bahwa barangnya juga akan musnah seandainya sudah diserahkan kepada orang yang menitipkan, misalnya barang itu mengandung suatu cacad yang pasti juga akan menyebabkan kemusnahannya biarpun ia berada ditangannya orang yang menitipkan.<sup>40</sup>

Pengertian Sertifikat berdasarkan penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. <sup>41</sup>

Sifat pembuktian Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat. Dalam Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, data fisik dan yuridis yang dimuat dalam Sertifikat dinyatakan benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Negara tidak

menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam Sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan Sertifikat.

2. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Dalam Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam Sertifikat adalah benar dan bersifat mutlak. Negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam Sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan Sertifikat.

Terkait Penitipan Sertifikat, berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Notaris mengenai kewajiban Notaris/PPAT tidak ada disebutkan bahwa notaris berkewajiban menerima titipan Sertifikat hak atas tanah dari para pihak. Tetapi di dalam Undang-Undang tersebut juga tidak ada Pasal yang melarang untuk Notaris menerima titipan Sertifikat hak atas tanah.<sup>42</sup>

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Dara Triani Putri, *Analisis Yuridis Terhadap Penitipan Sertifikat Kepada Notaris/PPAT Terkait Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan*

*Negeri Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2019.

<sup>42</sup> *Ibid.*

### C. Analisis Hukum Terkait Upaya Hukum Untuk Penyelesaian Sengketa Atas Sertifikat Tanah Yang Dititipkan Sebagai Bagian Dari Pembuatan Perjanjian Kerja

Perubahan peraturan ketenagakerjaan sudah seharusnya diselaraskan dengan tujuan hukum ketenagakerjaan yakni menciptakan keadilan sosial bagi kehidupan pekerja/buruh bersama dengan keluarganya. Perubahan peraturan ketenagakerjaan oleh pemerintah Indonesia saat ini disebut “*omnibus law*” terdapat angin surga untuk melindungi kesejahteraan hidup pekerja ataukah neraka yang menjadi derita bagi kehidupan pekerja”.<sup>43</sup>

Sebagai norma hukum yang bersifat bipartite antara perusahaan dengan pekerja atau serikat pekerja, maka omnibus law akan menimbulkan pertentangan serikat pekerja. Serikat pekerja dalam hal ini mengikuti tuntutan para anggotanya kepada pemerintah dan perusahaan, karena omnibus law menimbulkan masalah ketengakerjaan dalam pertentangan atau perselisihan hubungan industrial.

Pemerintah sebaiknya membatalkan rencana perubahan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, sebab menimbulkan perselisihan hubungan industrial dan menambah kesengsaraan hidup pekerja/buruh dalam mencapai keadilan sosial. Adapun hal-hal pokok timbulnya perselisihan hubungan industrial dalam masalah ketenagakerjaan saat ini meliputi:

#### 1. Upah minimum regional (UMR).

Upah merupakan hak pekerja /buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk

uang atau bentuk lain sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja/buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan atau jasa yang telah atau akan dilakukan.<sup>44</sup>

Dalam hubungan kerja yang menjadi dasar pekerja mengikatkan diri dalam melaksanakan perjanjian kerja adalah untuk mendapatkan upah. upah yang dapat mensejahterakan kehidupan bekerja berdasarkan kepada Kebutuhan Hidup Minimum (KHM), dimana sampai saat ini standar upah masih kepada Kebutuhan Fisik Minimum (KFM). Bagi pekerja upah minimum regional saat ini belum bisa mensejahterakan kehidupan pekerja dalam melakukan hubungan kerja. Menurut Abdul Khakim tujuan upah adalah merupakan keadilan sosial yang dapat menciptakan kesejahteraan hidup bagi pekerja dan keluarganya

#### 2. Sistem kerja dalam Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT).

Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) atau *outsourcing* bagi pekerja atau buruh merupakan pendukung bagi momentum pertumbuhan ekonomi nasional. PKWT atau *outsourcing* dalam hubungan industrial banyak menimbulkan perselisihan ketika pengusaha melakukan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK). Dalam PKWT hubungan yang harmonis antara pekerja dengan pengusaha tidak pernah tercipta aspek keadilan dalam hukum karena tidak pernah dijadikan pekerja

<sup>43</sup> Yusmedi Yusuf, *Rancangan Undang-Undang Ketenagakerjaan (Omnibus Law) dalam Perselisihan*

*Hubungan Industrial*, Jurnanal Al-Ahkam, Vol. 16 No. 2, Juli 2020. hlm. 44.

<sup>44</sup> *Ibid.*

tetap setelah melewati masa kerja 3(tiga) tahun atau batas maksimal melaksanakan kontrak kerja. Tidak jelas kapan perlindungan hukum terhadap pekerja akan menjadikan ketenagan bekerja dalam industri, hubungan industrial yang harmonis, tercipta kesejahteraan hidup pekerja beserta keluarganya serta masyarakat adil makmur sebagai salah satu tujuan bangsa Indonesia.

Memperkerjakan karyawan dalam PKWT atau *outsourcing* nampaknya sedang menjadi model bagi pengusaha, baik perusahaan milik negara maupun perusahaan swasta. Banyak perusahaan yang bergerak di bidang penyediaan tenaga kerja aktif menawarkan ke perusahaan-perusahaan pemberi kerja, sehingga perusahaan yang memerlukan tenaga kerja tidak perlu susah mencari, menyeleksi, melatih tenaga kerja yang dibutuhkan.<sup>45</sup>

### 3. Pemutusan Hubungan Kerja (PHK)

PHK menimbulkan perselisihan antara pekerja dengan perusahaan, dimana pekerja sebagai pihak yang lemah dari aspek sosial ekonomis, tidak mendapat perlindungan secara yuridis. Pemutusan hubungan kerja oleh perusahaan dilakukan menempuh cara yang tidak normative dengan cara merumahkan pekerja serta mem PHK tanpa pesangon. Perusahaan yang merekayasa PHK atas kehendak pekerja sendiri, tidak diketahui oleh pemerintah bahwa sebenarnya perusahaan melakukan PHK terhadap pekerja tetap diganti oleh pekerja kontrak (*outsourcing*).

PHK oleh perusahaan banyak menimbulkan perselisihan dalam hubungan industrial. PHK merupakan suatu peristiwa

yang tidak diharapkan terjadinya, khususnya dari kalangan pekerja/buruh karena akan kehilangan mata pencaharian untuk menghidupi diri dan keluarganya. Oleh karena itu semua pihak yang terlibat dalam hubungan industrial dengan segala upaya harus mengusahakan agar jangan terjadi pemutusan hubungan kerja.

Dalam perselisihan hubungan industrial terhadap aksi pekerja/buruh menentang pemerintah dalam membahas Rancangan Undang-Undang Cipta kerja menyediakan secara yang menyatu pada ketentuan Undang-Undang sebagai payung hukumnya.<sup>46</sup>

#### 1. Penyelesaian Bipartit

Penyelesaian bipartit merupakan penyelesaian di dalam perusahaan sebagai upaya menyelesaikan perselisihan hak dalam hubungan kerja. Perundingan tersebut yang disepakati secara tertulis oleh para pihak dengan memakai peraturan dalam perjanjian kerja, perjanjian kerja bersama antara pengusaha dengan pekerja/serikat pekerja yang terdaftar melalui Dinas ketenagakerjaan. Hasil kesepakatan para pihak sebagai hasil perundingan untuk mendapatkan putusan secara musyawarah dan mufakat.

#### 2. Penyelesaian Mediasi

Penyelesaian mediasi adalah penyelesaian hak atau perselisihan antar serikat pekerja hanya dalam satu perusahaan, melalui musyawarah yang ditengahi oleh seorang atau lebih mediator dari instansi Dinas Ketenagakerjaan. Mediator tersebut menengahi perselisihan hak dengan memberikan anjuran kepada para pihak yang bersengketa. Jika terjadi kesepakatan untuk

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> *Ibid.*

berdamai tenaga kerja dibuatkan perjanjian bersama yang kemudian disampaikan untuk dapat diterima atau ditolak oleh para pihak. Jika diterima maka mediator membuat perjanjian bersama untuk didaftarkan ke Pengadilan Hubungan Industrial sebagai putusan yang mengikat. Dalam hal putusan anjuran ditolak oleh para pihak maka sengketa dilanjutkan kepada Pengadilan Hubungan industrial dalam perkara PHI melalui proses gugatan untuk meminta putusan hakim atas pokok perkara perselisihan.<sup>47</sup>

Namun dalam prakteknya kaum pekerja dan serikat kerja lebih sering memilih demo atau mogok kerja dari pada menyelesaikan perselisihan Hubungan industrial. Sebagaimana dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003. Tentang Ketenagakerjaan, perlu ada kajian secara lebih mendalam sebagai efektivitas hukum ketenagakerjaan saat ini masih belum dapat menyelesaikan kasus-kasus yang timbul dalam hubungan industrial. Padahal pemerintah mempunyai kewenangan terhadap aspek perlindungan pekerja sebagaimana disebutkan dalam bagian menimbang Undang-Undang tersebut pada angka (b):

“Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan nasional tenaga kerja mempunyai peranan dan kedudukan yang sangat penting sebagai pelaku dalam tujuan pembangunan.”

Selanjutnya dalam bagian menimbang angka (c):

“Sesuai peranan dan kedudukan tenaga kerja diperlukan pembangunan ketenagakerjaan untuk meningkatkan

kualitas dan peran sertanya dalam pembangunan ketenagakerjaan serta perlindungan tenaga kerja dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaan.”

Melihat aspek yuridis penyelesaian perselisihan hubungan industrial di atas, sudah selayaknya omnibus law dalam Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja tidak lebih buruk dari UU. No 13 Tahun 2003 tentang ketenagakerjaan dan UU No 2 Tahun 2004 tentang PPHI. Selanjutnya dijadikan pedoman bagi semua pihak terutama pihak pekerja atau serikat kerja untuk mencapai tujuan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945.<sup>48</sup>

### III. Kesimpulan

#### A. Kesimpulan

1. Regulasi tentang hak dan kewajiban pemenang lelang menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia telah di atur dalam peraturan Vendu Reglemen (VR) dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pemenang lelang berhak menerima Salinan atau kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli atau *Goose* Risalah Lelang sesuai kebutuhan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 42 Vendu Reglemen (VR) dan Pasal 93 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu. Selain menerima Salinan atau kutipan risalah

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> *Ibid.*

lelang, pemenang lelang juga berhak menerima asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang termasuk mengambil atau menguasai barang yang dibelinya setelah memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan kewajiban lainnya yang sah sesuai peraturan perundang-undangan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 22 Vendu Reglement (VR) dan Pasal 80 jo. Pasal 86 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran harga lelang, bea lelang, serta pajak penghasilan dan bea peroleha katas tanah dan bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pertanggungjawaban dari Pihak Bank, KPKNL dan BPN atas pelaksanaan lelang yang didalamnya terdapat kesalahan informasi terhadap objek lelang yaitu sebagai berikut :
  - a. Bank selaku Penjual dalam pelaksanaan lelang bertanggungjawab atas keabsahan pengumuman lelang dan kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 13 huruf d dan h Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selain hal tersebut, Bank juga bertanggungjawab atas gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan

perundang-undangan oleh Penjual dan tuntutan ganti rugi serta pelaksanaannya termasuk uang paksa/dwangsom dalam hal tidak memenuhi tanggungjawabnya, hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 13 huruf K dan L Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selanjutnya, mengacu ketentuan Pasal 1491 KUHPerdata, Bank selaku Penjual berkewajiban menjamin 2 (dua) hal kepada Pemenang Lelang. *Pertama*, menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; *Kedua* menjamin terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Dengan demikian, bahwa terhadap pelaksanaan lelang yang didalamnya terdapat kesalahan informasi terhadap objek lelang maka Bank selaku Penjual wajib bertanggungjawab atas informasi pengumuman dan keabsahan objek lelang tersebut, termasuk untuk memberikan ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dibayarkan oleh Pemenang Lelang, akibat tidak dapat dikuasainya objek lelang oleh Pemenang Lelang disebabkan kesalahan informasi tersebut.

- b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku penyelenggara pelaksanaan lelang

bertanggungjawab untuk meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Pasal 4 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut dan harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal pelaksanaan lelang. Selain bertanggungjawab atas kelengkapan dokumen persyaratan lelang telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, bahwa KPKNL bertanggungjawab untuk memenuhi ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada kantor pertanahan setempat. Dengan telah dipenuhinya persyaratan tersebut dan pelaksanaan lelang telah

sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Klausula yang tercantum dalam Risalah Lelang yang menegaskan “KPKNL” tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan, dan merupakan beban dan risiko dari si Pembeli. Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa KPKNL tidak bertanggungjawab dalam hal terdapat kesalahan informasi terhadap objek lelang atau akibat hukum yang timbul terhadapnya. KPKNL hanya bertindak atas permohonan lelang dari Penjual sebagai pihak penyelenggara lelang yang melaksanakan tugas untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan dokumen persyaratan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, menjaga ketertiban pelaksanaan lelang, melakukan penyetoran hasil lelang serta selaku pejabat yang bertanggungjawab atas otentiknya risalah lelang.

- c. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pelaksanaan lelang memiliki peran atas penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

(SKPT) yang memuat keterangan data fisik dan yuridis atas status tanah yang menjadi objek lelang berdasarkan permintaan Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas, sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang atas pelaksanaan lelang jo. Pasal 41 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang yang didalamnya terdapat kesalahan informasi atas objek lelang, maka BPN tidak bertanggungjawab atas kesalahan informasi tersebut.

3. Perlindungan hukum terhadap Pemenang Lelang yang dirugikan akibat kesalahan informasi objek lelang berdasarkan Putusan Nomor 157/PDT/2019/PT MDN yaitu secara umum Pemenang Lelang mendapatkan perlindungan hukum secara preventif dan represif. Dalam putusan Pengadilan Tinggi Nomor 157/PDT/2019/PT MDN, Pemenang Lelang telah mendapatkan perlindungan hukum secara represif karena gugatan pemenang lelang telah dinyatakan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan pemenang lelang dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi Nomor 157/PDT/2019/PT MDN, pemenang lelang mendapatkan ganti kerugian atas seluruh biaya yang telah

dibayarkan oleh pemenang lelang selama mengikuti pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yaitu sebesar Rp.803.100.000,- (delapan ratus tiga juta, seratus ribu rupiah).

## **B. SARAN**

1. Peraturan tentang pelaksanaan lelang hendaknya diatur secara tegas dalam sebuah peraturan perundang-undangan, yang didalamnya secara jelas mengatur atau menegaskan tentang hak dan kewajiban dari para pihak. Termasuk hak dan kewajiban dari pemenang lelang agar mendapat kepastian, keadilan dan perlindungan hukum sehingga objek lelang yang telah dibeli secara sah melalui proses lelang tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.
2. Diharapkan setiap informasi atas objek lelang yang dituang atau disampaikan melalui Pengumuman Lelang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan data yuridis dan kondisi nyata dari objek lelang tersebut. Serta diharapkan adanya turut serta peran dari KPKNL dan BPN untuk meninjau langsung ke lokasi objek lelang, agar memastikan keabsahan data dan fisik dari Objek Lelang tersebut telah sesuai dengan dokumen-dokumen permohonan yang diajukan oleh Penjual, sebelum dilakukannya penetapan jadwal lelang, hal ini agar tidak menimbulkan permasalahan atas kesalahan informasi pada waktu lelang tersebut telah dilaksanakan. Selain itu, tanggungjawab dalam pengosongan objek lelang, maupun atas adanya

kesalahan informasi lelang, tidak dibebankan kepada Pemenang Lelang sebagai pihak yang menanggung risiko tersebut, sebaiknya KPKNL selaku penyelenggara dan BANK selaku penjual ikut terlibat dalam melakukan upaya-upaya yang ditempuh untuk penyelesaian permasalahan tersebut, sehingga pemenang lelang tidak dirugikan atas hal tersebut. Selanjutnya, diharapkan kepada setiap calon peserta atau pembeli lelang, berperan aktif untuk mendapatkan, memeriksa dan memastikan informasi yang disampaikan dalam setiap pengumuman lelang telah sesuai dengan kebenaran data yuridis dan sesuai dengan fakta dilapangan, serta memastikan kondisi fakta dilapangan atas objek lelang sedang dalam kondisi kosong, penguasaan debitor, atau mengalami kerusakan atau tidak layak pakai.

3. Pemerintah atau Instansi berwenang diharapkan dapat membuat undang-undang tentang Lelang sebagai perangkat hukum yang menjadi dasar pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, agar Majelis Hakim dapat mengacu dan berpedoman pada undang-undang tersebut dalam mengambil setiap keputusannya, sehingga keputusan tersebut dapat memberikan keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi Pemenang Lelang. Serta memberikan rasa kepastian dan

perlindungan bagi Pemenang Lelang untuk menempuh upaya hukum baik dalam bentuk upaya pengosongan objek lelang maupun pengajuan tuntutan ganti kerugian yang dialaminya atas hambatan-hambatan dalam penguasaan objek lelang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir, Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2006. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang, Ctk. Pertama*. Jakarta: Erlangga.
- Harahap, Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi ke-2*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hasanuddin, Rahman. 1996. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Kedua. Jakarta: Prenamedia Group.
- Johani, Ibrahim. 2005. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Mantayborbir, S. 2002. *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

- Mantayborbir dan Imam Jauhari. 2003. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Bandung: Pustaka Bangsa Press.
- Mantayborbir, S. dan V. J. Mantayborbir. 2006. *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Moleong, Lexy J. 1993. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Ngadijarno, F.X., Nunung E. Laksito, Isti Indilistiani. 2006. *Lelang Teori dan Praktek*. Jakarta: LPLPAP-BPPK Departemen keuangan
- \_\_\_\_\_. 2009. *Lelang: Teori dan Praktik*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan.
- Rachmadi. 2020. *Tahap-Tahap Mengikuti Lelang di Kantor Lelang*. Yogyakarta: LeutikaPrio.
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahman, Hasanudin. 2008. *Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. Bandung: Bumi Aksara.
- Sidabariba, Burhan. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*. Jakarta: Papas Sinar Sinanti.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, Soerjono. 1990. *Ringkasan Metode Penelitian Hukum Empiris*. Jakarta: Indonesia Hilco.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudi. 2018. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan ke-17*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soemitro, Rochmat. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco.
- \_\_\_\_\_. 2003. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eressco.
- Suadi, Amran. 2018. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*. Jakarta: Kecana.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suharnoko. 2015. ***Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus***. Jakarta: Kencana.
- Supranto, J. 2003. *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Ctk. Kedua*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- \_\_\_\_\_. 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Utrecht. 1957. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia Ichtrar*. Jakarta.
- Yahman. 2011. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Penerbit Prestasi Pustaka.
- Yahya Harahap, M. 1994. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT. Gramedia.

## **B. Peraturan Perundang – Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, UU Nomor 10 Tahun 1998, LN 182 Tahun 1998, TLN Nomor 3790.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja

- Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: Nomor: 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum.
- C. Jurnal**
- Alusingsing, Daniel, Aloysius Yanis Dhaniarto dan Widodo Suryandono. 2020. *Sinkronisasi Aturan Kutipan Risalah Lelang Berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang dengan Vendu Reglement dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016*. Notary Indonesian, 1(1), hal. 492-493.
- Amalia, Desminurva Festia. 2019. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita dalam Perkara Pidana. Fairness and Justice*: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, hal. 22.
- Aulia, Nabila Izzati. 2018. *Analisis Mekanisme Penyelesaian Non Performing Financing (NPF) Melalui Metode Hapus Buku (Write Off) dan Dampaknya Terhadap Kinerja BNI Syariah*. Jurnal UIN Sunan Ampel, Surabaya, hal. 61.
- Buletin. 2013. Profil KPKNL Batam. Batam: KPKNL Batam Inc.
- Charles, Putri Darmawan. *Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan Yang Diterbitkan Di Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Palsu*, Universitas Brawijaya, ADIL: Jurnal Hukum, 8(2), hal. 237.
- Desi Ariani Putri, *Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3132 K/Pdt/2015)*.
- Gusti, Vara. 2014. *Kajian Hukum Kekuatan Akta Risalah Lelang Dalam Perkara Perdata, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa*, hal. 5.
- Hidayat, Taufik Imam. 2008. *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Daerah Khusus Ibukota Jakarta*, Universitas Diponegoro.
- Kurniawa, Agung. *Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Dalam Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan*. Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- L, Sahnian, M. Arba, Wira Pria Suhartana. 2019. *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 7(3), hal. 438.
- Marziah, Ainon Sri Walny Rahayu dan Iman Jauhari. 2019. *Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan*. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 7(2), hal. 234.
- Masitah, Alvina. 2007. *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Jaminan Hutang yang Dieksekusi Lelang Berdasarkan Risalah Lelang Pada Kantor Pertanahan Kota Medan (Studi Kasus pada KP2LN Medan)*. Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 47.
- Mawwaddah, Luthfatun. 2021. *Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang Di Gugat Oleh Penjamin Studi Putusan MA Nomor 159PK/PDT/2004*, Universitas Islam Indonesia.

- Mewoh, Fransisca Claudya, dkk. 2016. *Analisis Kredit Macet*. Jurnal Administrasi Bisnis, 4(1), hal. 2.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Musakkir, Irfan dan Anwar Borahima. 2013. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang yang Beritikad Baik Terhadap yang Dibatalkan oleh Pengadilan*. Jurnal, hal. 2.
- Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Pebruari 2005, hal. 9.
- Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keungan Republik Indonesia Derektorat Jendral Kekayaan Negara, Jakarta, Oktober 2009, hal. 10.
- Nasution, Emmi Rahmiwita. 2017. *Kepastian Hukum Jaminan Hak Atas Tanah yang Tidak Terdaftar Dalam Perjanjian Kredit Bank di Sumatera Utara*. Disertasi, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Ngadjirno, F. X., Nunung Eko Lasti dan Isti Indri Listani, 2009. *Lelang: Teori dan Praktik*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan. Jakarta, hal. 277.
- Pambudi, Eko Setyo. 2017. *Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)*. Jurnal Repertorium, IV(2).
- Pusdiklat MenKeu. 2012. *Pengetahuan Lelang*. Jakarta: Pusdiklat, hal. 1.
- Rahmadhan, Dwi Ayu. *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah yang di atasnya Ada Bangunan Milik Orang Lain*, Universitas Diponegoro, hal. 33.
- Saisab, Fheyrencie J. 2019. *Tinjauan Hukum Hak atas Tanah melalui Lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996*. *Lex Privatum*, 7(7), hal. 55.
- Setiono. 2004. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Remy Sjahdeini, Sutan. 1999. *Masalah Jaminan Dalam Pemberian Kredit*. Jakarta: Pembinaan Hukum Nasional.
- Soeikromo, Deasy. 2016. *Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi*. Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, 1(1), hal. 34.
- Sonata, Depri Liber. 2012. *Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata dalam Praktik*. *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), hal. 14.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1977. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal. 46.
- Suciati, Ita dan Bambang Winarno. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang*. Jurnal Hukum: FH Universitas Brawijaya, hal. 2.
- Sutalaksana, Dahlan M. 1997. *Penghapusbukuan Kredit Macet, Kerahasiaan Bank dan Implikasi Perpajakannya dalam buku Write Off Kredit Macet*. Pusat Kajian Fiskal & Moneter. Jakarta, hal. 75.
- Wiguna, Made Oka Cahyadi. 2015. "Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum Undiknas*. Volume 2. Nomor 2.
- Windajani, Imma Indra Dewi. 2011. *Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan*

Lelang Yogyakarta, Mimbar Hukum,  
Edisi Khusus.

Wiryono, R. 1987. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, cet. VII. Bandung: Sumur.

Zhafarina, Adlian Nur. 2017. *Ketidakhatian Pemutus Kredit Pada Bank Pemerintah Yang Menimbulkan Kerugian Keuangan Negara*, Universitas Airlangga Surabaya.

#### D. Wawancara

Wawancara dengan Bapak Bapak Rully Hidayat, *Credit Marketing Officer* Bank BRI Cabang Pematang Siantar.

Wawancara dengan Bapak Waliyud Ritonga, Kepala Seksi Lelang, Tanggal 11 Juni 2021.

Wawancara dengan Bapak Saut Sinaga, Penata Pertama/Koordinator Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT dan Ibu Nadya Kristiani Simorangkir, A.Md Pengelola Sistem dan Jaringan, pada tanggal 14 Juni 2021.

#### E. Website

Roihan, Khoiriyah. *Permasalahan Seputar Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama*, <https://www.ptapekanbaru.go.id/images/stories/permasalahan%20seputar%20eksekusi%20hak%20tanggungan%20di%20PA.pdf>  
<https://id.wikipedia.org/wiki/Kekeliruan>, dikutip pada tanggal 25 September 2021.

J. Satrio, *Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi*, <http://www.hukumonline.com> diakses pada tanggal 25 September 2021.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id> Diakses pada tanggal 25 September 2021

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ea6e27adf366/tanggung-jawab-bank-ataspembobolan-rekening-nasabah/>, diakses pada tanggal 26 September 2021.

<http://repository.unpas.ac.id/40104/1/10%20BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 26 September 2021.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/page/sejarah>, di akses pada tanggal 19 November 2021.

Sejarah Lelang Di Indonesia <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13139/Bedah-Sistem-Lelang-di-Indonesia.html>), diakses tanggal 25 November 2021.

Ananda, Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses pada tanggal 18 April 2022

Hanifah, Ajeng, Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik, Artikel DJKN, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html>, diakses pada tanggal 18 April 2022.